



Bonsoir,

Bienvenue à la séance d'information publique à laquelle le conseil municipal vous convie sur un projet soumis à l'approbation de la Municipalité, soit le projet de démolition partielle et de transformation du 77, rue Main. Dans un premier temps, je vais prendre le temps de vous présenter tous les éléments pertinents à connaître du projet. Dans un deuxième temps, nous pourrons répondre aux questions, mais uniquement celle portant sur la compréhension. Sachez qu'une séance de consultation publique aura lieu le 1^{er} mai afin d'entendre votre opinion et vos commentaires. La présentation vous sera faite en français et en anglais en presque simultané, c'est-à-dire que M. Décary exposera pour chaque diapositive, la présentation en anglais. Pour maintenir le rythme de la présentation, nous vous demandons de garder vos questions pour la fin.

Alors ici on voit une photo du Connaugh Inn, alors qu'il était occupé par un hôtel et la taverne derrière, démolie vers 1970-1980.

Plan de présentation

1. État de la situation
2. Projet soumis à l'approbation par le conseil municipal
3. Mise en contexte réglementaire
4. Prochaines étapes

Cette assemblée d'information permettra au conseil municipal d'expliquer le projet soumis à son approbation en vertu du *Règlement de plan et d'implantation architecturale* et du *Règlement constituant le site du patrimoine*.

ÉTAT DE LA SITUATION

77, RUE MAIN



Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

LOCALISATION

○ Zone C-7

○ Le secteur dans lequel se retrouve le bâtiment est un secteur dense et mixte, constitué principalement :

- D'un pôle institutionnel, par la présence d'églises, de l'école, de la bibliothèque, du bureau de poste.
- D'un pôle commercial avec la présence de commerces liés à l'industrie touristique (auberges, restaurants, commerces de spécialité), de bureaux de professionnels et de commerces de proximité.
- Au Nord Est, le long du chemin Sherbrooke se retrouve d'une zone résidentielle.

4

L'immeuble se situe au coin de trois (3) rues, dont la rue Main, soit la rue principale (façade avant), chemin Sherbrooke (vocation touristique – route des Cantons) et une rue pour circulation locale, rue School, à l'arrière.

Pente moyenne du terrain entre 5 et 10 m et une superficie de terrain de 2 656m².

HISTORIQUE DU BÂTIMENT

- Les bâtiments présents dans cette zone ont été construits entre 1880 et 1980, le dernier étant l'agrandissement arrière du bâtiment concerné. La valeur d'âge du bâtiment est donc diminuée par cet agrandissement.
- La portion avant du bâtiment, soit celle qui présente le plus d'intérêt patrimonial, de par sa valeur historique, a été construite en 1901 pour le Dr. Charles J. Edgar, premier maire de la Municipalité de North Hatley lors de sa constitution, en 1897.
- L'usage initial pour lequel elle fut construite était une maison unifamiliale, mais l'histoire du lieu raconte que l'immeuble a rapidement servi d'hôpital.
- La valeur d'usage, rattachée au bâtiment, se rapporte à la création de la première école d'infirmières au Québec. La mission du propriétaire actuel de l'immeuble, "Les Communautés de retraités Massawippi" poursuit cette plateforme de lieu de formation pour une variété de professionnels de niveau post-secondaire dans le domaine des soins de santé, puisque ces valeurs étaient importantes pour le fondateur de l'organisme, le Dr. Klinck.
- Lors de l'acquisition de l'immeuble, en 1973, par "Les Communautés de retraités Massawippi", l'immeuble avait été occupé par un hôtel (Connaught Inn), et avant sa donation à l'organisme à but non lucratif, l'immeuble a été vacant pendant deux (2) ans.
- Le Connaught Home, en opération depuis 1970, a cessé d'être un CHSLD à compter de février 2007 et est devenu par la suite, une résidence privée pour personnes âgées (près de 50 ans à exercer cet usage).
- Le bâtiment est actuellement désaffecté, suite à la non-conformité aux normes incendie du bâtiment, ce qui a engendré le déplacement des résidents.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

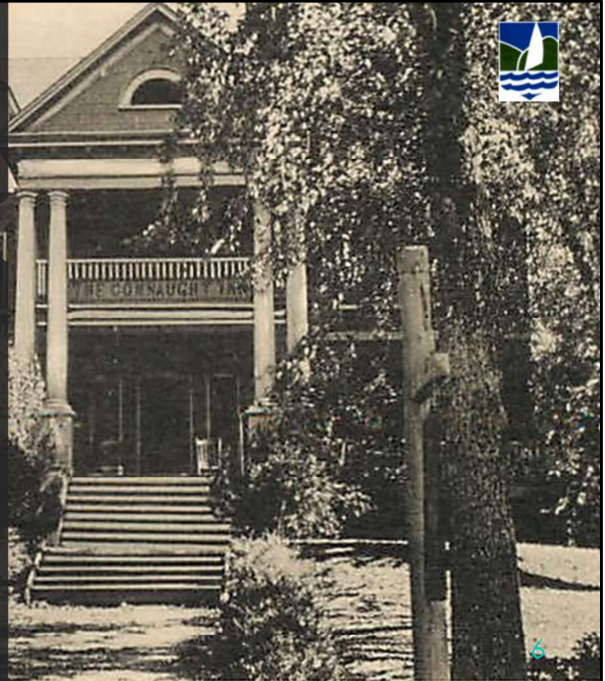


LES CARACTÉRISTIQUES PATRIMONIALES DOMINANTES

Les éléments architecturaux et patrimoniaux dominants et intrinsèques au bâtiment sont les suivantes :

- Le toit principal possède un fronton central
- Les corniches à modillon
- La symétrie des ouvertures
- Les lucarnes à frontons triangulaires
- Les portes avec fenêtres latérales
- Les fenêtres à guillottes
- Portique à colonnes qui s'élève sur les deux étages
- Annexe à l'arrière
- Les pignons ont le même matériau sous-jacent
- Toiture en bardeaux d'asphalte
- Ouverture en métal
- Cheminée en brique apparente.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



Communauté locale North Hatley, P.O.

LES TRAVAUX EFFECTUÉS

77, RUE MAIN



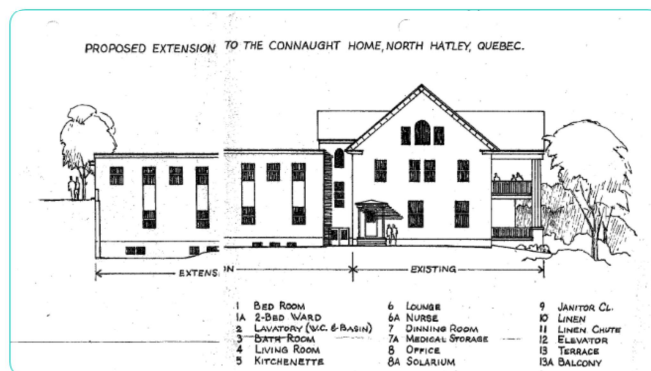
1980

Agrandissement

L'agrandissement présente une forme architecturale et des caractéristiques peu représentatives de son milieu d'ancrage par l'insertion d'un volume, représentant plus de 50% de la superficie, coiffé d'un toit plat.

À ce moment, le bâtiment a perdu une grande valeur patrimoniale. Bien que la brique ait été intégrée, la couleur n'est pas identique, ce qui accentue la disparité entre les deux époques. Par ailleurs, selon une étude patrimoniale de la Municipalité, la brique constitue un traitement architectural de second ordre.

Dans l'agrandissement, il n'y a aucun rappel des fenêtres en arc, des balustrades, des colonnes, des modillons, etc.





1999



Construction d'une remise

- Une résolution municipale et une dérogation mineure ont été accordées pour ces travaux.
- Dimensions de 16' x 16' ;
- Matériaux de vinyle ;
- Toiture à deux versants ;
- Bardeaux d'asphalte.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

9

La remise héberge deux génératrices qui alimentent la vieille partie du bâtiment.

Les réservoir, de plus de 20 ans ont aujourd'hui atteint leur fin de vie utile.

La problématique est que le bassin qui occupe le rôle de protection en cas de fissure de la paroi du réservoir a une installation déficiente puisque le bassin est inondé. Les 250 gallons de diesel menacent donc de contaminé le sol à l'heure actuel.

2000

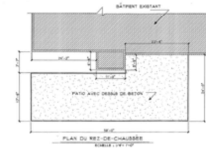
Construction d'un patio

- Superficie de près de 1 200 pi² ;
- En cour latérale ;
- Matériaux de béton et garde-corps de PVC blanc ;
- Peu visible des voies publiques.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



Fig. 4: South-west façade



10

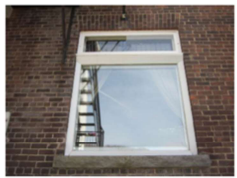


Fig. 83: Original wooden window at ground level which include a transom with lead tracery.



Fig. 84: Wooden gullotine windows with aluminum storm windows at the upper levels which are obviously not original.



Fig. 85: Most recent windows with PVC-clad exterior on the north-east façade.

2002

Rénovation des fenêtres

- Modification des matériaux des fenêtres par du PVC.
- Sur le corps du bâtiment original, les fenêtres ne présentent pas toutes le même matériau ainsi que la même typologie. La plupart sont en vinyle blanc.
- Les fenêtres originales étaient en bois.



Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

Il semblerait que le bâtiment d'origine avait un double vitrage de bois et celui positionné à l'extérieur à été remplacé par de l'aluminium. Vous comprendrez que leur étanchéité est déficiente à l'heure actuelle..

2003

Transformation de la galerie en façade avant

- La galerie du deuxième étage a été fermée pour ajouter un solarium ;
- Le vinyle a été intégré sur les trois façades ;
- Des fenêtres ont été ajoutées, d'un type d'ouverture à battant. Ce dernier n'est pas représentatif des caractéristiques originales qui étaient à guillotine et consistaient en une caractéristique dominante du style victorien, d'accent néo-grec ;
- La fermeture de la galerie a fait perdre l'aspect monumental des colonnes triples, surtout par les colonnes blanches sur fond de vinyle blanc. Le fait que les colonnes s'élevaient sur deux étages était un élément caractéristique dominant ;
- Les balustrades ont été perdues par l'agrandissement.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



12



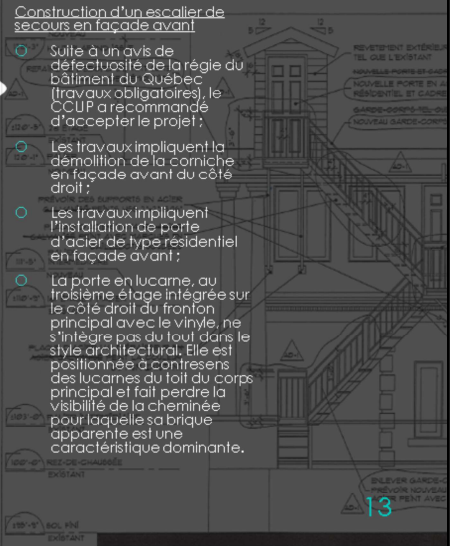
Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

2003



Construction d'un escalier de secours en façade avant

- Suite à un avis de défectuosité de la régie du bâtiment du Québec (travaux obligatoires), le CCUP a recommandé d'accepter le projet ;
- Les travaux impliquent la démolition de la corniche en façade avant du côté droit ;
- Les travaux impliquent l'installation de porte d'acier de type résidentiel en façade avant ;
- La porte en lucarne, au troisième étage intégrée sur le côté droit du fronton principal avec le vinyle, ne s'intègre pas du tout dans le style architectural. Elle est positionnée à contre-sens des lucarnes du toit du corps principal et fait perdre la visibilité de la cheminée pour laquelle sa brique apparente est une caractéristique dominante.



13

DATE INCONNUE

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



Fig. 40: Certain areas of masonry were repointed at an unknown date. The mortar used has a high Portland cement content which is not compatible with the old masonry of the building.

Éléments architecturaux d'origine

- Le déclin d'aluminium de 20cm qui se retrouvait dans les pignons et les murs sous-jacents a été remplacé par du vinyle blanc.
- Les modillons sous les corniches ont été enlevés.
- Du mortier de ciment de Portland a été utilisé pour réparer la maçonnerie, mais n'est pas compatible avec la maçonnerie d'origine.
- Construction d'une dalle de béton au sous-sol.



14

Les modillons, possiblement en 2003, lors de l'ajout du solarium.

Le mortier de ciment de Portland, avant 1990, suite au remplacement des fenêtres du sous-sol par de l'aluminium.



L'escalier se rendait initialement au 3^e étage, mais à dû être sectionnée pour être conforme aux normes de la RBQ.

Sur cette photo, il est possible de constater que l'intérieur n'a plus vraiment d'éléments originaux. Les plafonds de bois ont été remplacés par du gypse, le foyer a été retiré. Et les portes ont été ajoutés afin d'être conformes aux normes de sécurité incendie.

Mises aux normes importantes

2012

Analyse de conformité des installations de sécurité existantes – correctifs majeurs à prévoir

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



Référence	Description	Montant
Correction 0	Reprendre le projet de rénovation de tous les deux étages	40 000 \$
Correction 4.1.a	Châssis fermés	200 \$
Correction 4.1.b	Protéger le comble existant	2 000 \$
Correction 4.1.c	Installer une trappe fixe	200 \$
Correction 4.1.d	Éliminer la neige et l'humidité	300 \$
Correction 4.1.e	Reprendre le ponton	2 000 \$
Correction 4.1.f	Installer des dispositifs d'ancrage pour le ponton	1 200 \$
Correction 4.2	Installer 4 gignoles d'évacuation	500 \$
Correction 5.1	Remplacer 2 portes	2 000 \$
Correction 5.2.a	Installer des affiches	200 \$
Correction 5.2.b	Remplacer ponton	20 000 \$
Correction 5.2.c	Remplacer la porte	1 000 \$
Correction 5.3	Éliminer l'insécurité	500 \$
Correction 5.4	Installer une rampe d'accès	200 \$
Correction 5.4.a	Remplacer comble et installer une porte 45 minutes	2 000 \$
Correction 5.7	Correction relative à l'entretien des fenêtres, modification des bases de portes et aménagement des pontons	20 000 \$
Correction 6	Installer une trappe fixe	200 \$
* Contingence de chantier 20 %		14 737 \$
Total		112 987 \$



16

Cette estimation, réalisée en 2012, tenait compte des normes quant à la conformité des résidences pour personnes âgées pour 2014. En 2018, de nouvelles normes, encore plus exigeantes pour le système de gignoles ajoutent une autre dimension de complexité à une possible rénovation. C'est pourquoi ce projet n'a pas été plus loin que les plans, mais ce n'est pas faute de ne pas avoir essayé.

Plusieurs constats ont alors été faits qui doivent être considéré dans l'analyse de la présente demande.



Plans de rénovation intérieure et un agrandissement en 2014

Permettent seulement 22 unités : n'est pas
suffisant pour les besoins

Avant la fermeture des lieux, deux chambres se trouvaient au sous-sol. Les chambres ne sont plus autorisés selon les normes de sécurité. Ce projet n'a jamais pu être réalisé.

L'état des fondations



Fig. 7: The concrete binding slab in the basement of the old part of the building is cracked.



Fig. 8: More cracks in the concrete slab.

2014

Extrait – Évaluation technique du bâtiment

Méthodologie : Inspection visuelle et analyse des plans officiels

3.4.2 Structure description – 1900 Section

The structure consists of load-bearing walls of unreinforced masonry on the entire outer perimeter of the area. These walls are supported by stone foundation walls. The floors are made of wood joists with a wood decking. There is a basement in this sector. Significant sagging has occurred over the years. The signs of sagging are visible from the workshop. The concrete slab is cracked and bulging quite a bit and the foundation walls seem to have sunk several inches.

In addition, during the visit, we noted that the floors are not level. Sagging seen in the basement is most likely the main cause. However, localized sagging suggests that the floor's structural elements might be problematic. During our discussions with Mr. Guilbault, he told us that this area was originally a private home that was converted to an inn and finally into a retirement home. In addition, major changes were done to the central staircase in 1995 for fire protection reasons. It is likely that during all these changes, structural elements were altered.

CIMA

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

18

La dalle de béton semble être désuète. Visuellement, elle est craquée et ondulée. Selon les informations reçues, il n'y aurait pas eu de fondation sous cette dalle et celle-ci a été construite sur un sol glaiseux.

Puisque l'eau s'infiltré par les murs de pierre et qu'aucun système de drainage n'a été installé au sous-sol, les murs et les poteaux qui supportent la structure se sont affaîssés. Selon les experts, ingénieurs et architectes, suite à leur inspection visuelle, la fondation devrait être mieux évalué si le projet était de rénover le bâtiment par-dessus afin d'assurer leur viabilité dans le temps. Mais puisque ce n'est pas le projet qui est soumis à la municipalité, cette étude n'a pas été exigé.



Fig. 5: Emptied mortar joints at foundation walls in expanding massive masonry.



Fig. 6: Fissured and emptied mortar joints at the west corner of the foundation walls.



L'état des fondations

La fondation présente plusieurs signes visuels de détérioration avancée et ne pourra pas supporter le bâtiment sans réparation majeure et expertise plus poussée et doit donc, possiblement être solidifiée.

En effet, les documents soumis semblent suffisants pour croire que la fondation aurait besoin d'une réhabilitation majeure pour assurer une stabilité durable.

L'état des fondations

Extrait d'une soumission datée de 2014

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



TIBARO ENTREPRENEUR DE CONSTRUCTION ET RÉNOVATION
RESIDENTIELLE, COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

La section avant, la plus âgée, pour plus de complexité à rendre conforme aux normes en vigueur actuelles en subséquent. Exemple, le retrait et l'insertion de la structure existante est peu élevé. La condition de la structure existante est incertaine et sera plus difficile à modifier si la question est demandée. Les travaux existants au bâtiment sont importants et seront coûteux, la condition des fondations et le drainage de surface est incertaine. Le coût des travaux de cette section s'élevait à 400 000 \$ - 500 000 \$ en 2014 et ne tenant pas compte des impôts et des taxes qui sont souvent présents dans des bâtiments de cette âge. Vous pouvez facilement prévoir 20 à 25% de plus d'impôts dans la transformation de cette section.

Aussi il faut considérer, que la possibilité d'un agrandissement futur, amené à cette section âgée sera très difficile à effectuer pour des projets futurs.

Le terrain actuel vous permettrait beaucoup plus de possibilités d'utilisation que présentement, il pourrait servir pour une plus grande construction et donc additionner plus de logements au projet actuel.

20

L'entrepreneur mandaté en 2014 expose, dans son offre de service, que la réalisation de travaux de rénovation entraîne des complications à rendre l'immeuble conforme. Ce qui vient établir un doute sur la faisabilité de la mise au normes de l'immeuble.

L'état du bâtiment

2014

Extrait - Audit technique du bâtiment

Atteste que le bâtiment construit en 1900 doit subir des rénovations majeures pour maintenir son existence. Entres-autres les briques, la fondation et l'escalier de la façade doivent être remplacés.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



DFS
INC.
architecture
& design



Fig. 7: The concrete binding slab in the basement of the old part of the building is cracked.

L'état du bâtiment

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



- Plomberie d'origine à refaire ;
- Système de gicleurs à mettre aux normes ;
- Système de chauffage : deux fournaies à l'huile, une fournaise électrique et prévoir augmenter les capacités et les radiateurs, tous en fin de vie utile ;
- Système de ventilation... ;
- Système de drainage... ;
- Système électrique....



22

Pratiquement tous les systems qui desservent le bâtiment doivent être refaits.

L'état du bâtiment

- L'escalier principal extérieur doit être remplacé ;
- L'accès universel n'est pas sécuritaire et ne doit pas être utilisé ;
- Les colonnes sont fissurées.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



Fig. 20: Close-up, front angle view of step on the entrance.



Fig. 21: The concrete steps in front of the School Street are not in good condition.



Fig. 19: An unexplained crack in the mortar joint of the brickwork.



Fig. 18: Cracking is present in the joints of the mortar. This occurs at the base of the brick.



Fig. 22: The universal access ramp is situated at the back of the building at the School Street entrance.

23

L'état du bâtiment

- Le revêtement de la cheminée est en fin de vie utile ;
- Les fenêtres ont besoins d'amélioration ;
- Le revêtement de la toiture doit être entièrement remplacé ;
- L'isolation de la toiture contient de l'amiante.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



La décontamination serait donc à envisager en cas de rénovation. Le grenier a également été infesté de chauve-souris et une décontamination qui laisse des traces par l'utilisation des produits toxiques sont encore présents dans le grenier.

L'état du bâtiment

Les murs extérieurs (maçonnerie) sont dans un état faible à passable (craqués) surtout sur la façade principale ce qui implique de démanteler certaines sections et de les reconstruire.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



Fig. 30: Crack in the 1900's wall.



25

Au début des années 2000, un incident a affecté le côté nord de l'immeuble et la brique portante a dû être stabilisée par de la rod filée. Aujourd'hui, la stabilité des briques portantes est visuellement limitée.

PROJET SOUMIS À L'APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

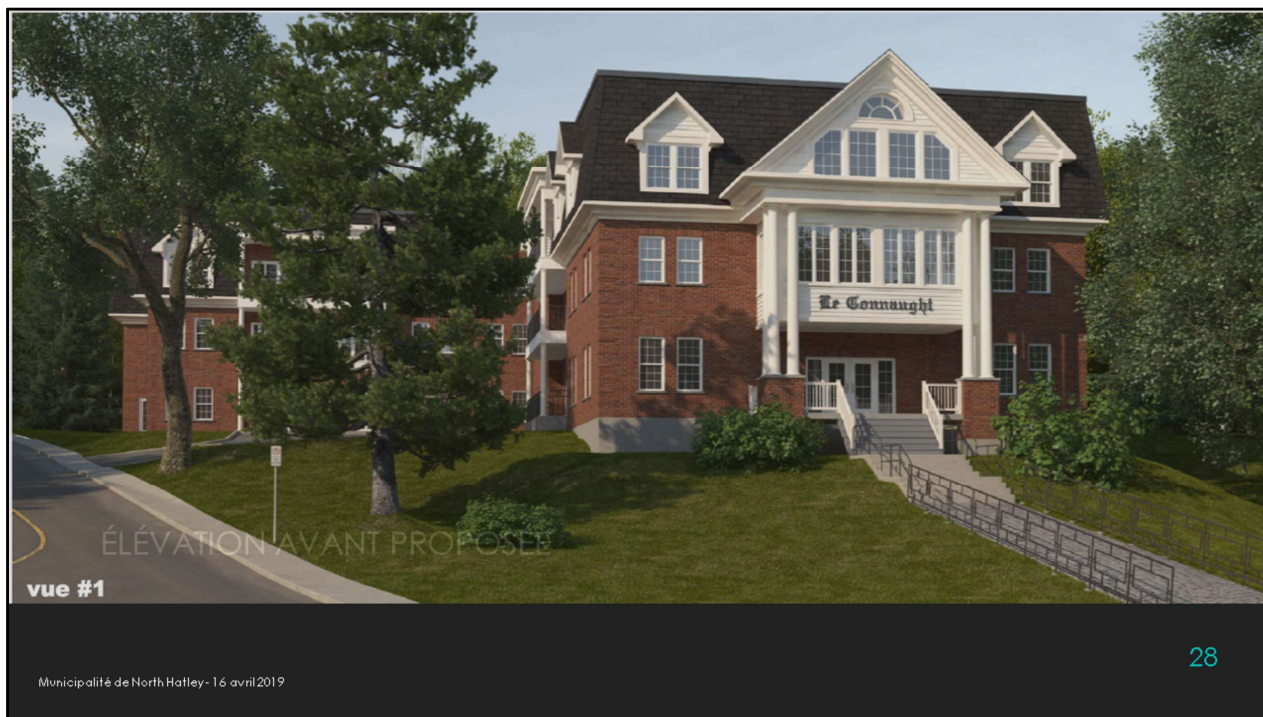
77, RUE MAIN



BREF RETOUR SUR LES FAITS DU PROJET

- 2016 à 2019 :
 - 27 juillet 2016 : Dépôt de la demande ;
 - 18 janvier 2017 : Rencontre CCUP : modification au règlement de zonage et étude préliminaire du projet ;
 - Mars 2017 : SARP (Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale) dépose ses recommandations à la Municipalité
 - 17 mai 2017 : Rencontre CCUP ; étude des plans de SARP ;
 - 20 septembre 2017 : Rencontre CCUP : étude des plans révisés de SARP ;
 - 5 octobre 2017 : Deux résolutions d'acceptation de projet (démolition et construction) ;
 - 5 avril 2018 : Émission d'un permis de construction ;
 - 19 avril 2018 : Entrée en vigueur du *règlement de démolition* ;
 - 15 octobre 2018 : Le gestionnaire du Connaught dépose une demande de prolongation du permis de construction ;
 - 17 janvier 2019 : Lettre de Marie-Claude Champoux, Ministère de la Culture et des Communications demandant à la municipalité de revoir sa décision et d'assurer la préservation de l'immeuble patrimonial ;
 - 31 janvier 2019 : La Municipalité suspend le permis de démolition et de construction ;
 - 7 février 2019 : réponse à la Sous-ministre de la Culture et des communications : l'application repose sur un pouvoir municipal.

Par le règlement créant le site du patrimoine, en 1987, le conseil municipal a établi une règle générale qui prévoit de ne pas démolir un immeuble patrimonial. Alors, pour aller à l'encontre de la règle générale, il faut être en mesure de le justifier.



Les plans pour la transformation de l'immeuble comprennent 26 logements pour personnes retraitées autonomes d'une superficie totale de 1 185m².

La partie arrière du bâtiment actuel a été préservée dans la nouvelle construction puisqu'il a une structure d'acier alors que la partie avant a une structure de bois.

Le projet de démolition partielle est demandée puisque la partie avant, d'une superficie de 509m² n'est pas récupérable dans le projet soumis et pour retirer l'enveloppe de la structure arrière.

Les plans soumis pour la démolition partielle du bâtiment sont rattachés au projet global de transformation de l'immeuble de sorte à réintégrer l'usage de résidence pour personnes âgées ainsi que toutes infrastructures afférentes à l'utilisation du sol.

Le projet de démolition partielle prévoit de tenter de récupérer certains éléments qui peuvent être restauré et réintégré à la façade tout en assurant la durabilité du nouveau bâtiment.

Le nouveau bâtiment proposé reproduit plusieurs caractéristiques architecturales du bâtiment actuel.

Diapositive 28

FP1

Fannie Pelletier-Beaudry; 2019-04-14



ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE PROPOSÉE

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

29

Le projet, tel que soumis, répond à la demande de la population en termes d'habitation. Autrefois, des chambres étaient offertes aux personnes âgées. En 2017, le besoin s'est exprimé autrement : ce sont plutôt des appartements, qui offrent des espaces de vie privés, qui répondent aux besoins contemporains, d'où la nécessité d'augmenter la superficie du bâtiment. Les besoins en logements adaptés aux personnes âgées sont devenus nécessaires, tel que le prévoit le règlement de zonage. Plus de 34% de la population de North Hatley est âgée de plus de 65 ans.

ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE PROPOSÉE



Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

30

Le volume présenté respecte le volume du bâtiment initial, il ne devrait donc pas obstruer les percées visuelles des bâtiments sur le lac et la rivière. L'emplacement actuel du site ouvre un point de vue sur le paysage forestier des vallons, mais la topographie n'est pas assez accentuée pour laisser entrevoir une percée visuelle vers le lac, à l'exception de la vue de l'intérieure des étages supérieurs.



Le projet actuel permet de rétablir plusieurs des caractéristiques architecturales de l'immeuble.



La façade arrière suggère un traitement architectural beaucoup plus élaboré.



AVANT ET APRÈS

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

33

Bien que l'implantation proposée n'est pas représentative de l'implantation typique d'une maison bourgeoise, dans les plans déposés, l'usage initial pour lequel elle fut construite en 1901, pour le Dr. J Edgar était une maison unifamiliale, mais l'histoire du lieu raconte que l'immeuble a rapidement servi d'hôpital. L'implantation plus rapprochée de la rue, telle que soumise dans le projet actuel, est typique des commerces de North Hatley. Ce contraste accentue l'effet pittoresque du site du patrimoine. Le Connaught a cependant une référence historique pour la population à titre de bâtiment institutionnel puisque depuis plus de 50 ans l'immeuble est occupé par la fonction de résidence pour personnes âgées. En effet, en 1970, les familles Scowen et Hart ont généreusement procédé à la donation de l'immeuble à l'organisme à but non-lucratif the Christian Brethren Charter in Quebec. L'immeuble, ayant toujours été connu sous le nom de Connaught Home, est devenu le nom de l'organisation caritative lorsqu'ils se sont incorporés à cette époque. L'organisme qui offrait déjà des services d'hébergement aux personnes âgées, moins d'une trentaine à cette époque, s'est ainsi approprié ce nom, Connaught Home, en ancrant sa mission à travers ce bâtiment et ce site au cœur de sa communauté. Donc, la fonction de cet immeuble a toujours été maintenue à travers le temps, soit de prendre soin des gens, que ce soit par le Dr Edgar qui pratiquait à domicile, ou celui de la MRC qui offre des services aux personnes âgées, suivant les coutumes de la médecine contemporaine.

IMPLANTATION PROPOSÉE



Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

34

Sur cette vue aérienne, on peut constater qu'un recul est diminué, mais tout de même maintenu par rapport aux immeubles avoisinants.
7 cases de stationnement extérieur sont prévus et 27 cases de stationnements intérieur.

MISE EN CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

77, RUE MAIN

PLAN D'URBANISME

PLAN D'URBANISME ADOPTÉ PAR LE RÈGLEMENT 2001-431 (EXTRAIT)

Le rappel de la démarche

Ainsi, en 1984, le Conseil adoptait la première version de la réglementation d'urbanisme sans plan d'urbanisme. Aucun changement n'est survenu à la réglementation d'urbanisme avant 1990, lorsque la réglementation d'urbanisme a été modifiée de façon à la rendre conforme au schéma d'aménagement et adopter un plan d'urbanisme selon les modalités de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Durant cette période, soit en 1987, le Conseil municipal a procédé à l'identification et à l'établissement d'un site du patrimoine en vertu de la Loi sur les biens culturels, cela afin d'assurer la protection du patrimoine bâti de son territoire. Durant la même période, le comité consultatif et de patrimoine a été créé.

À cette époque, il s'agissait pratiquement du seul outil dont disposaient les municipalités afin de protéger leur patrimoine architectural.

Aujourd'hui, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet aux municipalités d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui est plus efficace et plus simple à mettre en œuvre.

C'est pourquoi, en août 2000, le Conseil municipal adoptait un règlement sur les PIIA, ce qui doit **remplacer** le site du patrimoine d'origine.

Le rappel de la démarche nous aide à connaître le contexte dans lequel le règlement de PIIA a été élaboré et l'intention du conseil municipal dans les années 2000 de remplacer le site du patrimoine par le PIIA.

À cette époque, il s'agissait pratiquement du seul outil dont disposaient les municipalités afin de protéger leur patrimoine architectural.

Aujourd'hui, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet aux municipalités d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) qui est plus efficace et plus simple à mettre en œuvre.

C'est pourquoi, en août 2000, le Conseil municipal adoptait un règlement sur les PIA, ce qui doit **remplacer** le site du patrimoine d'origine.

Par contre le règlement sur le site du patrimoine n'a jamais été abrogé et est donc toujours en vigueur.

MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE

8 ACTUALITÉS

MARCO DE MARS 2019 LaTribune

Appel à l'aide des petites résidences pour aînés

MARIE-CHRISTINE BOUCHARD
marie-christine.bouchard@la Tribune.ca

SHERBROOKE — Au cours des cinq dernières années, 450 résidences pour aînés ont fermé leurs portes au Québec, dont 395 sont des petites résidences en milieu rural. Et alors que s'approche la date butoir pour l'habitation des aînés dans les résidences, 1 800 se refusent sur les propriétaires qui sont incapables d'augmenter leurs revenus au même rythme que leurs dépenses. Des dizaines de résidences sont à risque de fermeture.

« Chaque fois qu'une résidence en milieu rural ferme ses portes, on voit les aînés de leur communauté. On les déplace. Par conséquent, c'est un droit de vieillir dans sa communauté », soutient Yves Desjardins, président-directeur général du Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA). Un organisme qui regroupe 751 gestionnaires et propriétaires de résidences, à la tête de plus de 10 000 unités locatives dans tout le Québec.

Dans la dernière année en l'air, une résidence pour aînés à Windsor et une à Conakobation ont fermé leurs portes. Au total, il y a pratiquement 140 000 aînés québécois qui habitent dans quelque 1 707 résidences privées.

De ces 1 707 résidences, il en a encore 600 à ce jour qui n'ont pas de systèmes de gestion. Le travail pour en arriver à une fin de vie en la date butoir du 20 décembre 2020 est énorme. Vous l'imaginez.

ESPOIR

Mais l'espoir ne peut être permis. En effet, l'actuelle directrice, la ministre Marguerite Blais, a offert un volume d'âge réglementaire pour sauver ces résidences pour aînés.

« Nous en sommes très contents et nous révisons notre approche de travailler main dans la main avec elle ainsi que son ministère afin de mettre en place l'accroissement nécessaire pour les résidences pour aînés en particulier. Plusieurs autres de solutions sont envisagées, dont la bonification des crédits d'impôt pour le maintien à domicile des aînés. La mise en œuvre d'une

stratégie de recrutement et de rétention de la main-d'œuvre en résidences et l'application d'une méthode de fixation des loyers tenant compte de la tenue des résidences pour aînés », explique M. Desjardins.

« La ministre responsable des aînés, Marguerite Blais, nous a écoutés avec attention. Nous

lui avons exposé certains problèmes. Par exemple, il y a une subvention assez généreuse pour le financement des systèmes de gestion. Par contre, le remboursement est effectué après les travaux, et il est sur cinq ans. Pour les petites résidences qui doivent tout financer, le défi financier est impossible. L'argent

du gouvernement est là, donc, mais il n'arrive pas assez tôt dans le processus. La ministre a bien entendu qu'elle pourrait revoir la façon d'offrir le remboursement. Ce serait un énorme pas en avant », claimé M. Desjardins.

« Pendant que les petites résidences ferment, dans les plus petites municipalités, il y a des grandes résidences qui naissent dans les grands centres comme Sherbrooke. C'est bien et ça répond à des besoins, mais ça ne répond pas à ceux des gens qui veulent rester dans leur communauté », soutient Yves Desjardins.

Au fil des années, les normes de sécurité se sont renforcées pour les résidences pour aînés. Les dépenses ont aussi crû et ce n'est pas étonnant. Il suffit de penser au coût de la nourriture, de l'électricité, etc. Mais les revenus demeurent fixes.

« Notre modèle d'affaires est simple. Il y a que trois choses à prendre en compte. D'abord il y a les dépenses. Ensuite il y a les revenus, qui sont les loyers, tout simplement. Finalement, il faut prendre en compte la capacité de payer de nos locataires. Puisqu'on ne peut pas augmenter le prix plus », ajoute-t-il.

VIEILLIR DANS SA COMMUNAUTÉ UN DROIT POUR TOUS LES AÎNÉS

Yves Desjardins est président-directeur général du Regroupement québécois des résidences pour aînés (RQRA), un organisme qui regroupe 751 gestionnaires et propriétaires de résidences, à la tête de plus de 10 000 unités locatives dans tout le Québec. — PHOTO: GUY VIAU/AGENCE A L'ÉCLAIR

Municipalité du Village de
Municipality of Village of
North Hatley

AGE FRIENDLY MUNICIPALITY POLICY
2018-2019-2020
MUNICIPALITY OF THE VILLAGE
OF NORTH HATLEY

En partenariat avec :

CARREFOUR ACTION MUNICIPALE ET FAMILLE

Municipalité amie des aînés

Québec

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

En 2017, le contexte qui a mené à modification du règlement de zonage est le suivant : avec les nouvelles exigences en termes de sécurité, plusieurs résidences pour personnes âgées qui ont dû fermer leurs portes. L'article qui précède dénombre la fermeture de 450 résidences au cours des dernières années, dont 395 en milieu rural. Le Regroupement des résidences pour aînés pose la question de savoir si ce devrait être un droit de pouvoir vieillir dans sa communauté ? À l'avant-garde en 2017, le conseil municipal répondait à cette question en adoptant la Politique Municipalité amie des aînés. Dans ce document de planification, l'un des objectifs prévoit intervenir sur le logement pour personnes âgées afin de permettre aux aînés de North Hatley d'habiter le plus longtemps possible dans leur village, dans un environnement sécuritaire et adapté à leurs besoins. Des actions ont été prévues en ce sens.



MODIFICATION AU ZONAGE



Le 2 octobre 2017, la Municipalité a procédé à une modification du règlement de zonage de sorte à augmenter la densité résidentielle de la zone C-7.



Ainsi, la Municipalité, en modifiant son zonage, a affirmé ses attentes à recevoir un immeuble hébergeant une densité résidentielle entre 20 et 30 logements.

Le Conseil municipal a procédé, le 2 octobre 2017 à l'adoption du règlement n°2017-603, afin d'autoriser la modification de la densité résidentielle de la zone C-7 pour recevoir l'usage d'habitation multifamiliale isolée comprenant de 20 à 30 logements sous certaines conditions. Ainsi le projet déposé est conforme au zonage.

EXEMPLE DE DENSITÉ SIMILAIRE DANS LA RÉGION

RÉSIDENCE
Le Boisé du Lac
Pour aînés semi-autonomes

Résidence Le Boisé du Lac (Sherbrooke) –
35 chambres

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



39

EXEMPLE DE DENSITÉ SIMILAIRE DANS LA RÉGION

Manoir Stanstead (Stanstead) – 72
unités

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

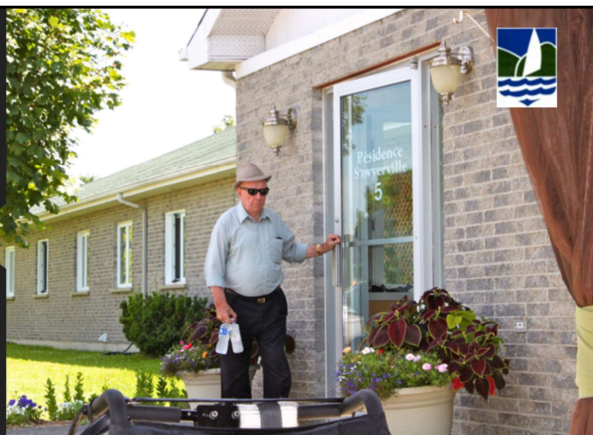


40

EXEMPLE DE DENSITÉ SIMILAIRE DANS LA RÉGION

Résidence Sawerville (Cookshire-Eaton) –
25 unités

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019





Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



EXEMPLE DE DENSITÉ SIMILAIRE DANS LA RÉGION

Résidences Cowansville CRP
(Cowansville) – 52 unités

42

Alors ici, ce qu'il faut comprendre est que ce type de gabarits sont autorisés au règlement de zonage. Il est donc pertinent de soulever la question de l'intégration du projet dans milieu.

PERMIS ET CERTIFICATS

- Un certificat d'autorisation doit être donné pour une demande de démolition (même partielle).
- Un permis de construction doit être donné pour une demande de transformation de l'immeuble.

Réparation

Action de remettre dans son état original un ouvrage ou construction existant, à la condition qu'il n'y ait pas plus de 50 % de cet ouvrage ou de cette construction à réparer, et qu'il n'y ait aucun changement dans les dimensions d'origine de l'ouvrage ou de la construction.

Restauration

Action de remettre dans son état original un ouvrage ou une construction existante.

43

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

Le projet est présenté sous les deux exigences prévues au règlement de permis et certificats. Puisque la Municipalité doit agir selon les règlements prévus et qu'elle doit répondre aux demandes qu'il lui sont soumises, le projet est traité en deux temps donc la demande de certificat d'autorisation pour la démolition partielle et la demande de permis de construction pour la transformation.

Il faut aussi savoir qu'une Municipalité a des pouvoirs liés aux règlements. C'est-à-dire qu'à partir du moment où la demande est conforme aux règlements, la Municipalité DOIT émettre le permis ou le certificat demandé.

Le règlement de permis et certificats prévoit les documents à fournir pour obtenir une autorisation.

Dans les deux définitions présentées ci-haut, l'essentiel est de saisir que le projet ne correspond pas à une réparation ou une restauration du bâtiment au sens des définitions du règlement de zonage.

RÈGLEMENT DÉMOLITION

Démolition : le fait de détruire en partie (**plus de 50 % du volume du bâtiment, sans égard aux fondations**) ou en totalité, de démonter pièce par pièce un immeuble ou d'enlever un immeuble de quelque manière que ce soit, en vue de dégager le sol sur lequel il est érigé. Cette définition s'applique également à une partie de bâtiment datant d'avant 1950 ayant fait l'objet d'un agrandissement de plus de 50 % de son volume initial.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



44

Le projet n'est pas assujéti au processus décisionnel prévu au règlement de démolition du fait qu'il ne constitue pas 50% du volume du bâtiment.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

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

- Cette approche plus souple d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les promoteurs.
- L'approche est particulièrement appropriée lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire.
- Zone d'intégration supérieure, dans laquelle se retrouve l'immeuble.

Ci-haut, la carte de l'application du PIA avec les zones qui prévoit l'intensité d'intégration en matière de PIA.

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les objectifs du PIA suggèrent les Intentions de la Municipalité.

- Intégrer aux propriétés environnantes dans un souci de conserver les caractéristiques traditionnelles du milieu.
- Créer une homogénéité visuelle de l'ensemble du cadre bâti par rapport au milieu naturel en respectant la topographie existante.
- Assurer l'intégration par rapport aux propriétés adjacentes sans toutefois négliger le type architectural du bâtiment.

L'intégration signifie l'incorporation d'éléments nouveaux à un système.

Le premier objectif porte sur le style architectural du noyau villageois. Ce dernier propose une pluralité de styles architecturaux. Dans le secteur, les styles en présence sont d'esprit monumental anglais d'inscription géorgienne, vernaculaire américain et d'architecture victorienne. Donc l'intégration doit se faire dans ce contexte.

L'objectif prioritaire du règlement de PIA prévoit que la continuité du cadre bâti devrait éviter les contrastes.

SERVICE D'AIDE-CONSEIL EN RÉNOVATION PATRIMONIALE



SARP :

- Esquisses architecturales
- Recommandations écrites en lien avec le PIIA
- Description des travaux de rénovation, choix des matériaux et des agencements de couleurs
- Fiches de rénovation

RECOMMANDATIONS Vous trouverez en annexe des renseignements complémentaires aux recommandations ci-dessous.

RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES
 Pensez à bien travailler sur toutes les façades :

Maçonnerie
 Baie de vitrage : revêtement de béton d'angle vitrifié, avec finition lustrée, non de la façade ou plaque sur la paroi externe pour cloquer le béton frais.
Repeinture
 Le changement d'angle à la jonction de deux murs devrait être évité.
 À la fin des opérations, des travaux de finition doivent être prévus.

Maçonnerie en brique

Chauffage d'angle

Banquette de côté : revêtement de bandeau de chaux brut blanc ou vert (conformément au plan de référence), dans les galeries des balcons et sur le balcon en avant de la façade avant.

présence de bandeau de chaux dans le régime actuel

TUILLERIE
 Nous proposons une tuile à imbrication ou écopage pour favoriser le drainage vers le système de drainage. Le plan en v/c et l'écopage sont fournis en annexe.

Chapelle : réalisation de lacunes de petites tailles que les lacunes d'origine. Dans le cas de chaque volume, un espace blanc doit être maintenu. Les lacunes d'origine doivent être restaurées dans le programme de voir avec le plan d'origine. À noter que la tuilerie d'origine ne peut être remplacée par une autre tuilerie sans l'approbation préalable de la ville.

Chapelle : si intégration de lacunes de petites tailles que les lacunes d'origine. Dans le cas de chaque volume, un espace blanc doit être maintenu. Les lacunes d'origine doivent être restaurées dans le programme de voir avec le plan d'origine.

Prévoir la même réalisation que les autres volumes du bâtiment (dalles principales, trottoirs des galeries et balcons).

Banquette d'angle : revêtement de bandeau d'angle de type traditionnel (préférence) et de couleur rouge sombre. Maintenir un espace blanc d'angle sur la partie arrière.

Banc : réaliser une large marche avec au moins trois marches pour respecter la hauteur de l'ancien bâtiment (voir photo ci-dessous).

BALCONS
 Bien travailler l'accroche sur le mur de la façade en réalisant des éléments des galeries et balcons. Prévoir un schéma en annexe.

Intégrer les éléments suivants :

Planer : planer revêtement en bois, meublé d'une largeur d'attribution de 2 à 3 pieds.

Quatre-carrés et rampes : quatre-carrés en bois de coupe unique (galerie et balcon).

Un garde-corps d'une hauteur de 900 mm (36 po) est obligatoire si la hauteur du plancher de la galerie au sol est de 600 mm ou plus et que, les garde-corps d'une hauteur de 1050 mm (42 po) sont obligatoires si la hauteur du plancher de la galerie au sol est de 1500 mm (60 po) ou plus.

ENTRÉE PRINCIPALE - FACIÈRE AVANT
 Intégrer les éléments suivants :

Colonne : reproduire les 4 colonnes de la façade avant (dimension et disposition).

Escalier : les escaliers doivent être aussi larges que la distance entre les colonnes. Couvrir les marches avec des dalles en bois. Le modèle de marche est visible selon l'empilement de terre. Les escaliers doivent être réalisés en plusieurs parties.

Intégration complète et finition de la façade : photos de la façade avant et arrière.

Logo SARP
 Aucune à date. Cette analyse est la propriété de la ville. Elle est destinée à servir de référence au service. Consulter l'architecte municipal au sujet pour obtenir les documents relatifs à la réalisation des plans architecturaux. La validation de concept pour modifier notre proposition.

Client : Le Centregrat
Adresse : 77 rue Main, North Hatley
Concepteur : D. Prôté, architecte
Date : Mai 2017 | Numéro de dossier : 1

Titre : RECOMMANDATIONS

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

En décembre 2016, la compagnie SARP a été mandatée par la Municipalité pour effectuer une analyse en regard du PIIA et du projet de reconstruction du bâtiment.



LA RECOMMANDATION DU CCUP

- De ne pas approuver les travaux consistant notamment en la démolition de la partie ancienne du bâtiment, car le CCUP considère que l'objectif de conserver les caractéristiques traditionnelles du milieu ne peut pas être mieux servi que par sa conservation.
 - PUISQUE la démonstration n'a pas été faite que la structure ne peut plus supporter le bâtiment et que seule une étude plus détaillée, réalisée par un expert, pourrait l'attester.
 - PUISQUE la réversibilité des interventions apparaît toujours possible, malgré les contraintes qu'elle engendre.
- De ne pas approuver les plans soumis puisque le projet ne respecte pas les objectifs propres du règlement sur les PIIA, notamment :
 - De par son implantation, son style architectural, ne favorise pas la continuité dans le cadre du bâtiment existant, mais trahit plutôt le caractère propre du noyau villageois existant ;
 - En empiétant en cour avant, le projet dénature le caractère propre de la topographie typique à ce milieu distinctif du village ;
 - De par son implantation qui trahit le caractère traditionnel du lieu et le caractère architectural de la partie remplaçant l'ancien bâtiment patrimonial, orienté sur le mimétisme, plutôt que de préserver le vieux bâtiment, le projet proposé n'est pas soucieux du maintien des caractéristiques traditionnelles du milieu.
 - De donner une indication claire au demandeur à l'effet que toute transformation de cette propriété intègre l'ancien bâtiment en lui redonnant son lustre d'époque.



Ceci est la toute dernière recommandation, soumise le 25 mars dernier.

La recommandation du CCUP est soumise au conseil municipal qui prend la décision. De ce fait, le CCUP joue un rôle conseil auprès du conseil municipal, mais n'est pas décisionnel.

RÈGLEMENT SUR LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE

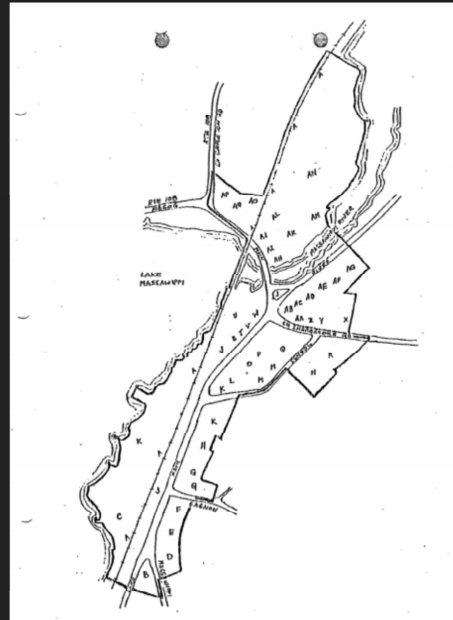
1987

44 bâtiments cités

L'enjeu principal de la protection de la qualité du site est de maintenir l'équilibre entre le paysage naturel et humanisé. Les interventions devraient permettre la mise en valeur, tout en rendant accessible l'ensemble patrimonial constitué, avec en son cœur, le lac Massawippi.

Aucun plan de conservation n'a été défini, ce qui complexifie la conservation et la mise en valeur.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



49

L'immeuble du 77, rue Main, se retrouve dans le site patrimonial et la protection, de prérogative municipale, s'applique aux terrains ainsi qu'à l'enveloppe extérieure des constructions.

La Municipalité a reçu le préavis le 15 octobre 2018 pour la demande de travaux, tel que prévu à l'article 139 de la *Loi sur le patrimoine culturel*.

Les éléments naturels constituent le noyau du site du patrimoine. Par sa la topographie, le cœur villageois s'insère autour du lac et de la rivière par un plan morphologique pittoresque à travers une végétation mature et dense (vallée) donnant une vue plongeante sur le lac et la chaîne de montagne qui borde le lac Massawippi.

Le site du patrimoine se définit par la qualité du milieu environnant et son authenticité.

Le site du patrimoine se caractérise par l'harmonie de ses composantes tout en ayant une grande diversité à travers ceux-ci.

VALEURS

Architecturale, historique et paysagère

La valeur architecturale s'appuie sur la qualité exemplaire de la conception, les proportions et la contribution du bâtiment à la qualité du milieu de vie.

La valeur historique repose sur le développement du tourisme et de la villégiature à la fin du XIXe siècle.

La valeur paysagère repose sur un emblème paysagé qui se traduit par la proximité entre le noyau villageois et le lac Massawippi ainsi que les ouvertures visuelles sur le lac à partir du noyau villageois.

Ce qui distingue ce site sur le plan des éléments construits est sa tradition de qualité et de raffinement. Qui se trouve dans la recherche d'une élégance extrême qui se trouve dans des éléments recherchés et dans la qualité du détail.

Ce sont les motivations qui ont menés à l'adoption d'un règlement sur la constitution d'un site du patrimoine.

QU'EST-CE QUE LA CONSERVATION ?

Conservation (normes et lignes directrices)

Les activités de conservation peuvent être considérées comme une séquence d'actions, allant de la **compréhension** du lieu patrimonial à l'**intervention** par des projets ou de l'entretien, en passant par la **planification** de sa conservation. La conservation étant un processus continu et cyclique.

Source : Normes et lignes directrices : Pour la conservation des lieux patrimoniaux au Canada. Collaboration fédérale-provinciale-territoriale. Publication de Sa Majesté la reine du chef du Canada, 2010. p. 3

LES ÉTAPES DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONSERVATION

1. COMPRÉHENSION DU SITE
2. PLANIFICATION
3. L'INTERVENTION

51

Municipalité de North-Hatley - 16 avril 2019

La compréhension, est ce que nous tentons de faire ensemble ce soir.
L'intervention est le projet soumis.
La planification est définie à l'intérieure des règlements.

PIERRE LAROCHELLE, PROFESSEUR



Pierre Larochelle est un spécialiste de la typomorphologie architecturale et urbaine. Il travaille comme consultant sur les méthodes scientifiques de caractérisation des milieux bâtis et sur leurs applications à la conception, l'encadrement et l'évaluation de projets d'architecture et d'aménagement urbain et à la préservation du patrimoine bâti.

Il a enseigné l'architecture, le design urbain et la morphogenèse des établissements humains. Il prône l'adoption d'une approche cognitive au design, fondée sur une relation étroite entre l'analyse du milieu bâti existant et l'élaboration de projets d'intervention qui visent à concilier les transformations et le maintien de l'identité culturelle des lieux. Il a dirigé l'École des arts visuels de l'université Laval de 1972 à 1978. Il est membre de l'International Seminar on Urban Form (ISUF), de la Società dei Territorialisti et membre associé du groupe interdisciplinaire de recherche sur la banlieue (GIRBa).

M. Larochelle a œuvré pendant plus de 25 ans au sein d'organismes de défense du patrimoine architectural et urbain, notamment comme membre des bureaux de direction du Conseil des monuments et sites du Québec, de l'ICOMOS-Canada et de la Fondation québécoise du patrimoine. Il milite pour la préservation des paysages culturels appréhendés comme créations collectives et produits des relations historiques entre le milieu naturel, le milieu bâti et le milieu humain.



Professeur-chercheur

École d'architecture
de l'Université Laval
(1968 à 2001)

M. Larochelle a œuvré pendant plus de 25 ans au sein d'organismes de défense du patrimoine architectural et urbain, notamment comme membre des bureaux de direction du Conseil des monuments et sites du Québec. Reconnu comme théoricien, il est un spécialiste de la morphologie urbaine et de la mise en valeur du patrimoine et prône la gestion intégrée.

Ce qu'il indique comme grand principe est que l'objectif de protection de l'immeuble par le biais de la citation consiste à concilier les changements requis par l'évolution des besoins avec les impératifs du maintien des caractères hérités qui expriment l'identité et la mémoire des lieux.



LA CLOCHE DE VERRE

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

Finalement, la conservation du patrimoine ne doit sous aucun prétexte être synonyme d'immobilisme (la «cloche de verre»), les interventions conçues par les architectes en transformeront nécessairement les aspects matériels, auxquels il faut s'attendre à des transformations. Mais ces transformations sont également susceptibles d'en changer la portée symbolique et identitaire. Nous ne vivons pas dans un monde stagnant.

La question à se poser est plutôt quelles sont les limites que la communauté est prête à accepter et ses limites (devraient) se retrouver dans la réglementation en vigueur.

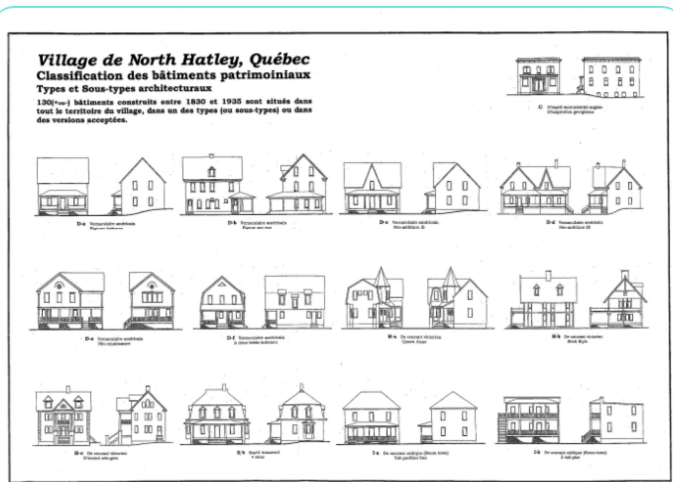
53

Cette image est un synonyme de l'immobilisme, ce qui n'est pas la définition de la conservation selon les grands principes de protection patrimonial.



ANALYSE ARCHITECTURALE

Le type portant de North Hatley est le style vernaculaire américain.



Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

54

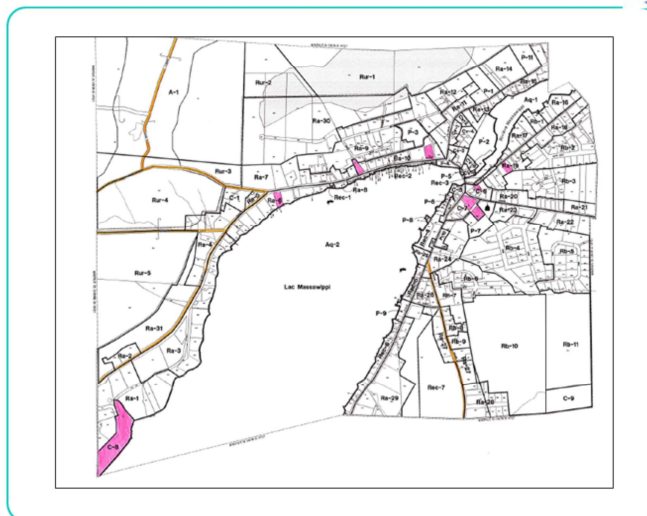
Nous voyons ici la ribambelle de styles architecturaux présents à North Hatley, mais le type portant est définitivement le style vernaculaire américain et que c'est donc ce style qui est prédominant.



Bâtiments d'architecture victorienne

Dispersés sur le territoire et
cette typologie est
minoritaire

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



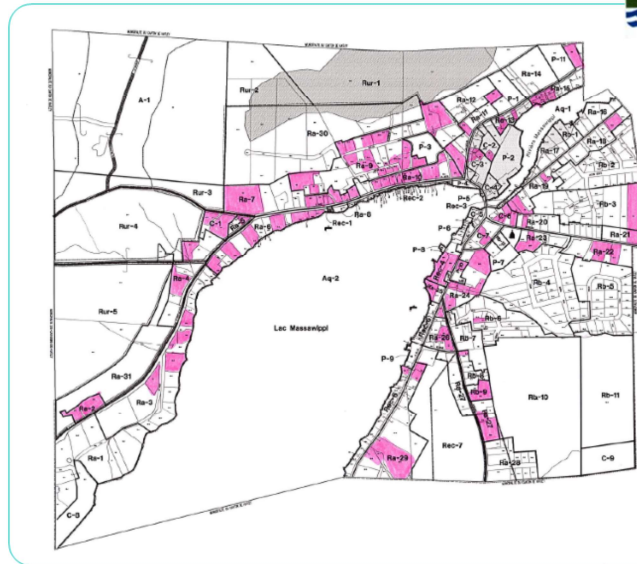
55

Le bâtiment de style victorien du Connaught Home prend part à un ensemble construit de huit (8) bâtiments victoriens se rapportant à trois (3) sous type architectural dont le Queen-Anne, le Stick Style et d'accent néo-grec dont le Connaught Home se qualifie.

Type portant de la
Municipalité de North Hatley

Bâtiments d'architecture vernaculaire américain

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



56

Sa présence se retrouve principalement le long du lac.



CADRE BÂTI AVOISINANT

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

57

Contexte de plusieurs styles architecturaux. À gauche, un style victorien. À droite, on peut voir un bâtiment de style vernaculaire américain.



INVENTAIRE PATRIMONIAL MRC MEMPRHÉMAGOG

Dans ses recommandations, la MRC, en plus de procéder à une caractérisation et une révision des limites du site, encourage l'adoption de règlements de PIA visant à encadrer les interventions sur les bâtiments d'intérêt patrimonial ou la bonification des règlements existants.



Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

58

Nous pouvons constater que le territoire patrimonial est redessiné, incluant l'ensemble des résidences bourgeoises qui longent le lac. La cartographie actuelle du site serait donc partielle.



RECOMMANDATION DU CONSEIL LOCAL DU PATRIMOINE (CCUP)

➤ QUE le conseil municipal n'approuve pas le projet présenté car il ne respecte aucun des trois valeurs patrimoniales propres au site patrimonial de North Hatley, soit la valeur architecturale, la valeur paysagère ainsi que la valeur historique.

- QUE seule une démonstration sans équivoque, faite par un expert en la matière, démontrant que la structure de ce bâtiment est irrécupérable, permettrait au CCUP de réviser sa position auprès du conseil municipal.

➤ QUE la transformation ne soit pas effectuée selon les plans soumis.

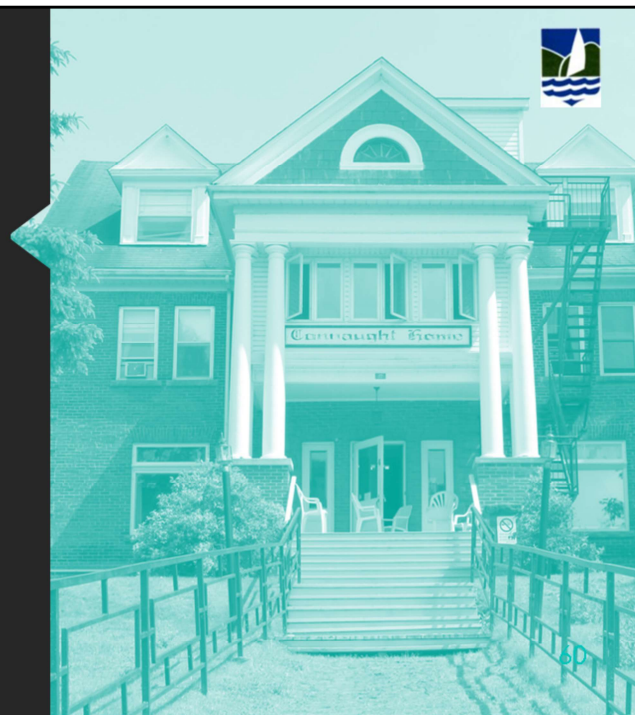
- PUISQUE ce projet élimine la valeur historique du bâtiment, en répliquant les caractéristiques qui ne sont pas d'origine, ce qui entraîne une perte d'identité liée à la perte d'authenticité.
- PUISQUE le projet reprend les éléments du bâtiment hors contexte, de manière anachronique, lui conférant ainsi une très faible valeur architecturale.
- PUISQUE l'implantation proposée modifie considérablement le paysage traditionnellement dégagé de la cour avant donnant sur la rue Main, trahissant ainsi la valeur paysagère du site patrimonial.

UNE INTERVENTION PATRIMONIALE ADAPTÉE

Dans le contexte des interventions qui ont dénaturé les caractéristiques dominantes du bâtiment, la restauration de l'immeuble n'apparaît pas comme l'intervention à privilégier. Celle-ci est l'intervention à privilégier lorsque les caractéristiques patrimoniales ont été maintenues dans le temps, mais qu'ils doivent être restaurées.

C'est pourquoi, au sens des interventions patrimoniales, nous devons analyser le projet sous l'angle d'une insertion.

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



La restauration est l'intervention à privilégier lorsque les caractéristiques patrimoniales ont été maintenues dans le temps, mais qu'elles doivent être restaurées.

La rénovation d'un immeuble patrimonial engendre nécessairement des changements par les matériaux contemporains qui seront utilisés et diminuera, de ce fait, la valeur historique de l'immeuble.

La désuétude du bâtiment original ne permet plus l'usage des lieux puisqu'elle compromet la sécurité des personnes. À l'exception de réparation majeure au bâtiment.

C'est pourquoi la demande est analysée sous l'angle de l'insertion, l'un des types d'intervention patrimoniale.



Un nouveau paradigme du patrimoine émerge depuis quelques années. Celui-ci préconise une vision plurielle du patrimoine et les valeurs humaines qui lui sont associées.

Cette nouvelle conception du patrimoine met aussi l'accent sur l'inclusion des différentes parties prenantes dans le processus d'identification du patrimoine et dans l'élaboration des stratégies pour sa conservation : Pourquoi et par qui le patrimoine est-il valorisé? Comment sert-il de support à la qualité de vie d'un milieu? De telles questions laissent envisager que des lieux pourraient être considérés patrimoniaux pour des motifs autres que leur intérêt esthétique ou historique, mais aussi pour leur usage ou pour l'importance qui leur est accordée par une collectivité.

La conservation ne serait plus exclusivement matérielle mais aussi de la relation qu'entretient la population avec les lieux.

[Pierre Larochelle. La revue continuité : patrimoine et urbanisme. La peur du faux, 13 janvier 2007.]

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

LE PATRIMOINE EN 2019

61

Cette vision est partagée par plusieurs théoriciens, dont les auteurs de Vivre en ville, organisme très dynamique, impliqué à Montréal notamment. C'est exactement pourquoi le conseil municipal veut vous entendre le 1er mai prochain.

La préservation du patrimoine est du développement durable



Ce nouveau paradigme établit des liens étroits entre la conservation du patrimoine et le développement durable.

À preuve, déjà en 2006, le gouvernement du Québec identifiait le patrimoine comme un support au développement durable dans la Loi sur le développement durable. Plus récemment, en 2015, l'ONU adoptait onze objectifs pour l'atteinte d'un développement durable. La conservation du patrimoine naturel et culturel consiste en une des cibles convenues pour atteindre l'Objectif 11, qui porte sur les villes et les établissements humains.

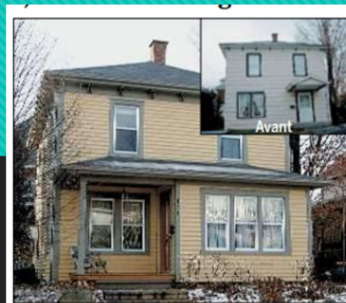
L'INSERTION



Exemples d'insertion réussie

Réceptiendaire – Prix d'architecture de la ville
de Sherbrooke – 2009

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



**Bâtiment situé au 936, rue Stanley
Arrondissement de Jacques-Cartier
Éric Lavoie et Dieu-Hanh Pho
Conception : Dieu-Hanh Pho
Réalisation : Construction Hatley Inc.**

Cette vieille maison construite en 1924, dont le revêtement, les fenêtres et la toiture devaient être changés, manquait aussi d'isolation. L'isolation s'est faite par l'extérieur et les fenêtres ont été remplacées pour une meilleure performance énergétique. On a utilisé du bois comme revêtement extérieur et une galerie a été ajoutée à l'arrière. Le revêtement de la toiture a aussi été changé, les corniches refaites et les ornements redessinés. De plus, un vestibule fermé pour redéfinir l'entrée a été ajouté. Pendant la démolition pour l'ajout du vestibule, les propriétaires ont découvert la trace de l'ancien vestibule sur le parement qui se trouvait en-dessous du parement en aluminium à enlever. Afin de garder l'esprit et la volumétrie de l'époque, la forme du vestibule a donc été modifiée par les propriétaires soucieux de contribuer, par ce projet, à la mise en valeur du patrimoine architectural.

63

L'insertion ne devrait pas être vue comme la construction d'un nouveau bâtiment, mais comme un prolongement de l'histoire. Cette vision permet de voir plus grand en restaurant la qualité du tissu urbain.

Exemple qui a été récompensé.



L'INSERTION

Exemples d'insertion réussie

Réceptiendaire dans la catégorie
Institution, commerce, Industrie –
L'estudiantine – Prix d'architecture
de la ville de Sherbrooke 2009



Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019

64

Le courant actuel de pensée prévoit qu'il faudrait favoriser, pour un bâtiment à construire, une implantation et une insertion en fonction de la lisibilité et de la continuité historique plutôt qu'en fonction d'une recherche d'originalité ou d'affirmation de sa propre individualité. Mais aussi, de favoriser, pour un bâtiment à construire, la promotion de la qualité architecturale et son rapport à l'histoire.



PROCHAINES ÉTAPES

77, RUE MAIN

65

POURQUOI UNE CONSULTATION PUBLIQUE ?

VOTRE AVIS NOUS INTÉRESSE

En vertu de l'article 145.18 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal peut décréter que les plans produits sont soumis à une consultation publique selon les articles 125 à 127 qui s'appliquent compte tenu des adaptations nécessaires.

La *Politique d'information et de consultation publique*, adoptée le 4 février 2013, présente les principes de transparence, d'engagement et d'intérêt public à l'égard de tout projet pour le soumettre à une consultation citoyenne si le conseil municipal estime opportun ou nécessaire de le faire.

Les enjeux en terme de protection et mise en valeur du patrimoine liés au site du patrimoine ainsi que les enjeux d'intégration et de conservation des caractéristiques traditionnelles du milieu, liés au *Règlement de plan d'implantation et d'intégration architectural* nécessite une réflexion collective.

Le conseil municipal est très préoccupé par la vision de la communauté face à l'intégration de ce projet.

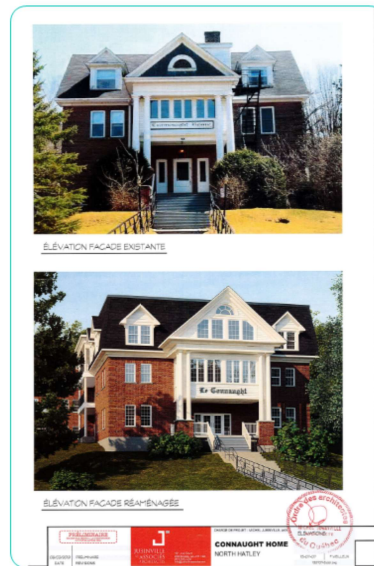
LES QUESTIONS SOUMISES AU PUBLIC

- RÈGLEMENT DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
- RÈGLEMENT SUR LA CONSTITUTION DU SITE DU PATRIMOINE

- Est-ce que le projet de démolition partielle est acceptable dans la perspective du projet de transformation soumis?
- Le projet de transformation déposé présente-t-il une intégration adéquate dans le contexte du noyau villageois et du site du patrimoine ?

QUESTIONS ?

Municipalité de North Hatley - 16 avril 2019



68

La Municipalité pourra à l'instant répondre aux questions favorisant la compréhension du projet.

Les personnes et organismes pourront se faire entendre par le conseil municipal lors de la séance de consultation publique qui aura lieu le 1^{er} mai 2019, à 19 h.

Il y aura possibilité de déposer des mémoires ou opinions écrites jusqu'au 1^{er} mai. Les interventions lors de la prochaine rencontre seront limitées à 10 minutes par personne.

Les documents d'information sont disponibles pour consultation au bureau de la Municipalité depuis le 5 avril.