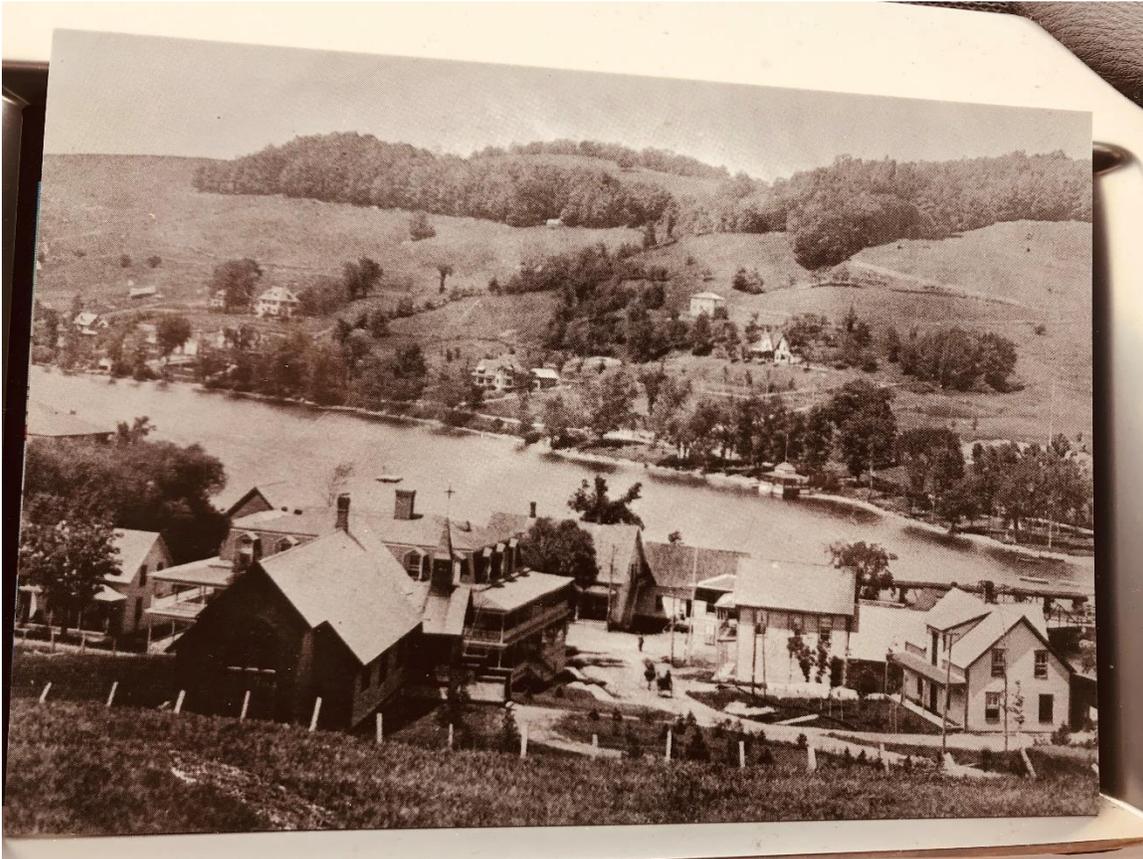




RAPPORT DE CONSULTATION

PROJET DÉMOLITION PARTIELLE ET TRANSFORMATION

77, RUE MAIN – NORTH HATLEY



MOTS CLÉS

Le bâtiment n'est plus reconnaissable, préserver la mémoire du vieux Connaught, les consultations sont appréciées, trop de bureaucratie, le bâtiment a été négligé, architecture dénaturée, immeuble condamné, aspect social, fondations et briques à remplacer, résidents sont favorables, population vieillissante, acceptable en vertu du patrimoine, projet logique, répondre aux besoins, effervescence passée, revitalisation, noyau villageois exceptionnel, authenticité irremplaçable, respect des valeurs patrimoniales, réflexion stratégique nécessaire, modèle architectural, sécurité incendie, apparence de la façade actuelle non significative, ressemblance du projet avec l'original, authenticité perdue, garanties financières, assurer la reconstruction, plusieurs modifications, flexibilité, éviter les délais.



MISE EN CONTEXTE

La Municipalité a reçu un préavis le 15 octobre 2018 pour la demande de travaux de démolition partielle et de transformation au 77 rue Main, afin d'agrandir la partie la plus récente du bâtiment de sorte à recevoir 27 unités résidentielles.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme et de patrimoine (CCUP) ont étudié les deux (2) demandes de démolition partielle et de transformation le 18 et 25 mars 2019 en vertu des deux (2) règlements soit, le *Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale* no 2000-424 et le *Règlement constituant un site du patrimoine* no 277. Le 18 mars 2019, les membres du CCUP ont demandé à visiter l'immeuble. Le 19 mars 2019, une visite de l'immeuble a eu lieu. Le 25 mars, le CCUP déposait une recommandation défavorable au conseil municipal pour les travaux de démolition partielle et de transformation.

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 soient 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.

Le 1^{er} avril 2019, le conseil municipal adopte une résolution établissant la tenue d'une séance d'information publique et de la tenue d'une séance de consultation publique.

Une assemblée publique d'information s'est tenue au centre communautaire de North Hatley le 16 avril 2019 à laquelle près de soixante-dix personnes ont assisté.

Lors de cette séance d'information, l'administration municipale sous la présidence du maire, M. Michael Page, le directeur général, M. Daniel Décary ainsi que l'inspectrice municipale, Mme Fannie Pelletier-Beaudry, ont présenté et expliqué les divers éléments pertinents à considérer dans le cadre de la demande soumise à l'autorisation du conseil municipal. La présentation bilingue du projet s'est déroulée de façon formelle, d'une durée 90 minutes, en suivant les 69 diapositives qui ont été exposées. Les questions du public ont été entendus à la fin de la présentation de l'ensemble du projet. Les questions devaient porter uniquement sur la compréhension du projet ou sur des éclaircissements.

Une séance de consultation publique s'est tenue le 1^{er} mai au centre communautaire de North Hatley afin que le conseil municipal reçoive, sous la présidence du maire, M. Michael Page, les avis déposés sous forme de mémoires écrits, commentaires et opinions exprimés verbalement.



Ce présent rapport est déposé sur le site Internet de la Municipalité et diffusé par le biais de l'infolettre afin d'une part, de témoigner de la transparence de la démarche de consultation publique et, d'autre part, de documenter le conseil municipal qui devra rendre une décision le 3 juin 2019, aux demandes qui ont été soumises à son approbation.

Lors de la séance ordinaire, le 3 juin 2019, conformément aux dispositions de la *Politique municipale de consultation publique* (article 6.5), le conseil municipal informera sur la façon dont les résultats de la consultation publique ont été pris en compte dans la décision.

UNE PARTICIPATION CONSIDÉRABLE

Séance d'information publique le 16 avril 2019 :

- 70 personnes (6 personnes ne résidant pas à North Hatley)
- 9 questions

Séance de consultation publique le 1^{er} mai 2019 :

- 75 participants (8 personnes ne résidant pas à North Hatley)
- 3 mémoires présentés

- 16 avis reçus par écrit
- 6 avis reçus verbalement

COMPTE-RENDU DE LA SÉANCE D'INFORMATION DU 77, RUE MAIN

Tenue à la salle communautaire de North Hatley, le mardi 16 avril 2019, à 19 h 00.

Sont présents les conseillers suivants

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| 1. Pauline FARRUGIA | 4. Elizabeth FEE |
| 2. Marcella DAVIS GERRISH | 5. |
| 3. Guy VEILLETTE | 6. Alexandre-Nicolas LEBLANC |

SONT ABSENT(S) : Aaron PATELLA

SONT AUSSI PRÉSENTS : Michael Page, Maire

Daniel Décary, Directeur général et Secrétaire-trésorier

Fannie Pelletier-Beaudry, Inspectrice municipale

Bruno Bélisle, Secrétaire-trésorier adjoint.

Marie-Pier Roy, Adjointe administrative



1. Introduction

La séance débute à 19:02

M. Michael Page souhaite la bienvenue aux citoyens présents et annonce que la consultation publique sur le projet du Connaught aura lieu le 1^{er} mai 2019

Il informe que la séance de ce soir sera présentée en français par Mme Pelletier-Beaudry et en anglais par M. Décary.

M. Page clarifie la question de conflit d'intérêts allégués entre lui et le dossier du Connaught Home.

M. Décary, explique l'objectif de la rencontre de ce soir et informe les citoyens que les documents de la séance d'information seront disponibles sur le site de la municipalité dès le mercredi 17 avril.

Mme Pelletier-Beaudry débute la présentation.

Environ 70 personnes sont présentes

2. État de la situation

- a. Localisation
- b. Historique du bâtiment
- c. Les caractéristiques patrimoniales dominantes
- d. Les travaux effectués

Monsieur Guibault, responsable de l'entretien du 77, rue Main durant 27 ans, apporte des précisions concernant la génératrice et réservoirs se trouvant dans la remise et des risques de contamination associés avec les réservoirs.

- e. État des lieux

3. Projet soumis à l'approbation par le conseil municipal

- f. Bref retour sur les faits du projet
- g. Les grandes lignes du projet soumis

4. Mise en contexte règlementaire

- h. Plan d'urbanisme
- i. Modification au règlement de zonage
Exemple de densité résidentielle semblable
- j. Permis et certificats : définition démolition partielle et transformation
- k. Règlement démolition
- l. Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale
 1. Objectifs généraux



2. Recommandations Service d'aide-conseil en rénovation patrimoniale (SARP)
3. Recommandations CCUP
- m. Règlement sur la constitution du site du patrimoine
 1. Valeurs sont synonyme de motif
 2. Définition conservation
 3. Analyse architecturale
 4. Inventaire patrimoniale MRC Memphrémagog
 5. Recommandation Conseil local du patrimoine (CCUP)
- n. Définition du patrimoine
- o. Définition et exemples d'insertion réussie
3. Prochaines étapes
 - a. Les questions soumises au public
 - b. Explication de la démarche
 - c. Période de questions

Noms	Questions
Normand Jolicoeur	Recommandations défavorables du CCUP, par vote majoritaire ou unanime ? Pourquoi ne pas procéder à l'expertise maintenant ? Combien pourrait-elle coûter ?
<i>Réponse</i>	<i>La recommandation du CCUP était unanime pour les membres présents.</i> <i>L'expertise n'a pas été requise du demandeur puisque la demande soumise n'implique pas de reconstruire sur les fondations actuelles, mais plutôt de les démolir. Les expertises déposées suite aux inspections visuelles ont été jugées suffisantes puisque les conclusions indiquent qu'il semble y avoir des problèmes majeurs à la fondation et que si le demandeur souhaite rénover en utilisant les mêmes fondations, des expertises plus détaillées devront être réalisés ce qui n'est pas le cas ici présent.</i> <i>Selon l'information transmise par le demandeur, le coût d'expertises plus détaillées serait de l'ordre de 50 000\$ à 70 000\$.</i> <i>La jurisprudence indique que la Ville de Longueuil a déjà demandé de telles expertises afin d'attester de l'état des fondations, et en a assumé les frais.</i>



Paul St-Pierre

Référence à l'article de loi sur l'avis public qui se trouve dans la section des dérogations mineures.

Quelle garantie la municipalité a-t-elle une fois le bâtiment démoli ? Est-ce qu'il sera reconstruit par un nouvel acheteur ?

Réponse

Nous vérifierons l'information relativement à l'article.

Après vérification, l'article 145.18 de l'avis public renvoie à la possibilité de tenir une consultation publique en vertu du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

La Municipalité a la possibilité de soumettre le demandeur à des garanties à titre de condition d'obtention d'un permis. Cependant, la Municipalité n'a aucun droit de regard en ce qui a trait la personne qui en fait la demande.

Peter Provencher

Précision sur la vente du Connaught home suite à la question de M. St-Pierre.

Réponse

Le commentaire de M. Provencher est apprécié, cependant, cette question n'est pas pertinente dans le contexte de la présente démarche de consultation publique puisque la demande n'est pas rattachée au demandeur, mais à la propriété.

Helene Cunningham

What the project will look inside. Will there be any description on that?

Réponse

Il est suggéré à Mme Cunningham de prendre contact avec le demandeur puisque l'intérieur n'est pas régi par les règlements dans le contexte de la présente consultation.

Greg Bishop

Précision sur les installations intérieures du projet suite à la question de Mme Cunningham.

D'autres bâtiments dans la même zone patrimoniale que le Connaught ont été démolis... Est-ce que le conseil prendra en considération les exceptions qui ont été faites dans les années passées.

Réponse

La Municipalité portera attention aux éléments soulevés.

Richard Gourde

De quelle façon le conseil a-t-il reçu l'avis formel du CCUP lors du processus d'autorisation précédent ?



Pourquoi, la Municipalité n'a-t-elle pas tenu de séance d'information avant l'émission du premier permis?

Réponse

La consultation publique est basée sur la demande contemporaine.

La Municipalité n'avait pas l'obligation de tenir une séance de consultation publique. Le conseil municipal en tient une sur une base volontaire. Étant donné les enjeux du projet, il a jugé opportun de soumettre le projet à l'attention du public afin d'en retenir les recommandations.

Carrol Haller

Est-ce qu'il y aura un lien entre le Grace Village et le Connaught comme par le passé.

Réponse

Cet élément n'est pas à l'étude en fonction des règlements en vigueur, mais M. Provencher aura possiblement l'occasion d'y répondre.

Peter Provencher

Précision sur les consultations publique – Il y a eu deux (2) consultations publiques initiées par le promoteur avant l'émission du premier permis.

Réponse

Le commentaire et la précision apportée par M. Provencher est appréciée.

Paul St-Pierre

Est-ce que le conseil a considéré la possibilité de séparer les projets. Conserver l'ancien bâtiment et construire un nouveau sur un autre terrain de la Municipalité.

Réponse

Aucune réponse n'a été transmise puisque cette question n'est pas pertinente dans le cadre de la présente séance d'information.

6. Fin de la séance

La séance se termine à 21 :03.



LES QUESTIONS SOUMISES AU PUBLIC

Lors de la séance d'information publique, en vertu du *Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale* et du *Règlement sur la constitution du site du patrimoine*, les questions soumises sont les suivantes. Initialement, les questions à être soumises aux participants étaient les mêmes que ceux soumises aux membres du CCUP. Cependant, les questions ont été retravaillées afin d'être plus claires, plus courtes, en suggérant deux (2) questions au lieu de quatre (4) et le plus facile à comprendre par des participants n'ayant pas l'habitude de jongler avec des questions urbanistiques. Ainsi les questions soumises aux participants sont les suivantes :

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

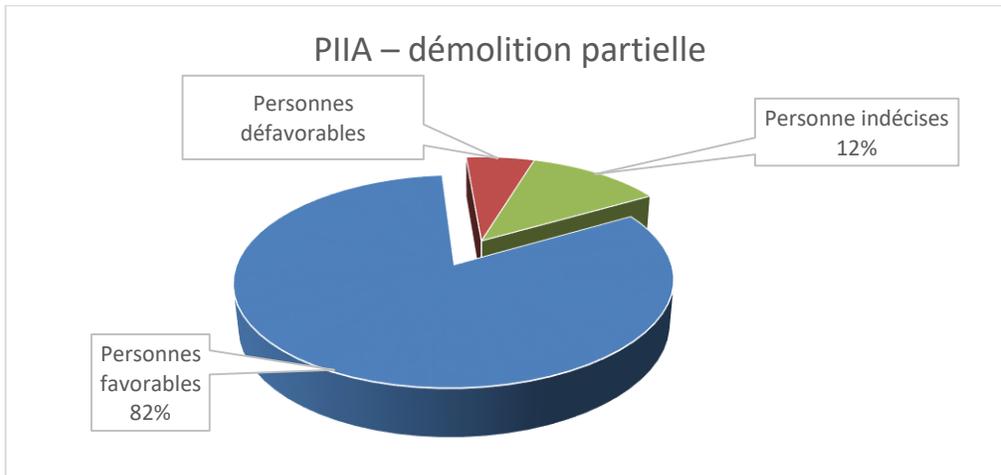
LES RÉSULTATS - AVIS OBTENUS

Les graphiques ci-dessous illustrent les avis et mémoires reçus par écrit des citoyens à la Municipalité. Ainsi 17 individus, sur une population de 710 personnes (MAMH, 2018) ont réagi de façon formelle. Ainsi, il faut tenir compte que ces données représentent 2% de l'avis de l'ensemble de la population. En contrepartie, considérant que les séances d'information et de consultation publique ont mobilisé 11% de la population, ceci démontre que l'échantillonnage pourrait être représentatif. Par ailleurs, il faut également tenir compte du fait qu'en avril et en mai, une partie de la population North Hatleyite n'y est pas physiquement (estimée à près de 40% de la population (Statistique Canada, 2016)). En effet, plusieurs résidences secondaires occupent le territoire ce qui a pour effet que cette population est moins informée de l'actualité municipale à certaines périodes de l'année. Bien que la Municipalité ne fût pas en mesure de suggérer une date plus estivale pour la tenue des consultations, puisque le conseil municipal se doit de répondre dans les meilleurs délais à la demande qui lui a été soumise, il est néanmoins possible de considérer cet élément dans l'échantillonnage des avis reçus. Finalement, les avis transmis verbalement n'ont pas été comptabilisés dans les résultats obtenus.



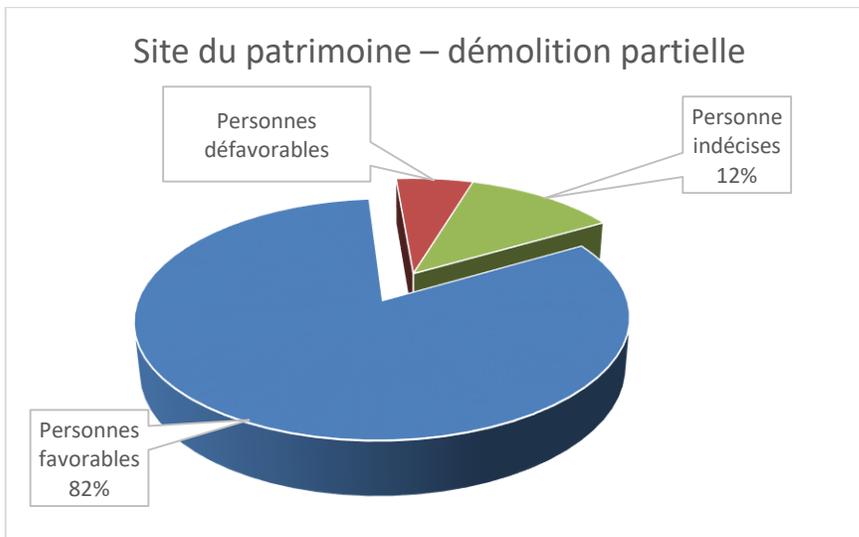
Plan d'implantation et d'intégration architecturale – démolition partielle

Le premier graphique illustre les avis reçus concernant la démolition partielle en vertu du *Règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*. Ainsi, les avis répondent à la question suivante : « Est-ce que le projet de démolition partielle est acceptable dans la perspective du projet de transformation soumis ? »



Site du patrimoine – démolition partielle

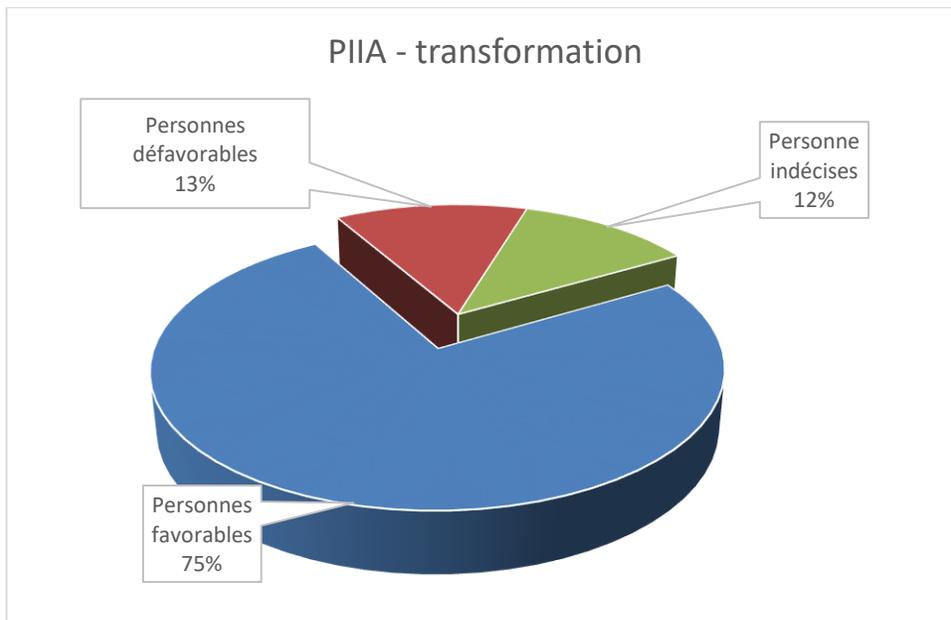
Le deuxième graphique illustre les avis reçus concernant la démolition partielle en vertu du *Règlement sur la constitution du site du patrimoine*. Ainsi, les avis répondent à la question suivante : « Est-ce que le projet de démolition partielle est acceptable dans la perspective du projet de transformation soumis ? »





Plan d'implantation et d'intégration architecturale – transformation

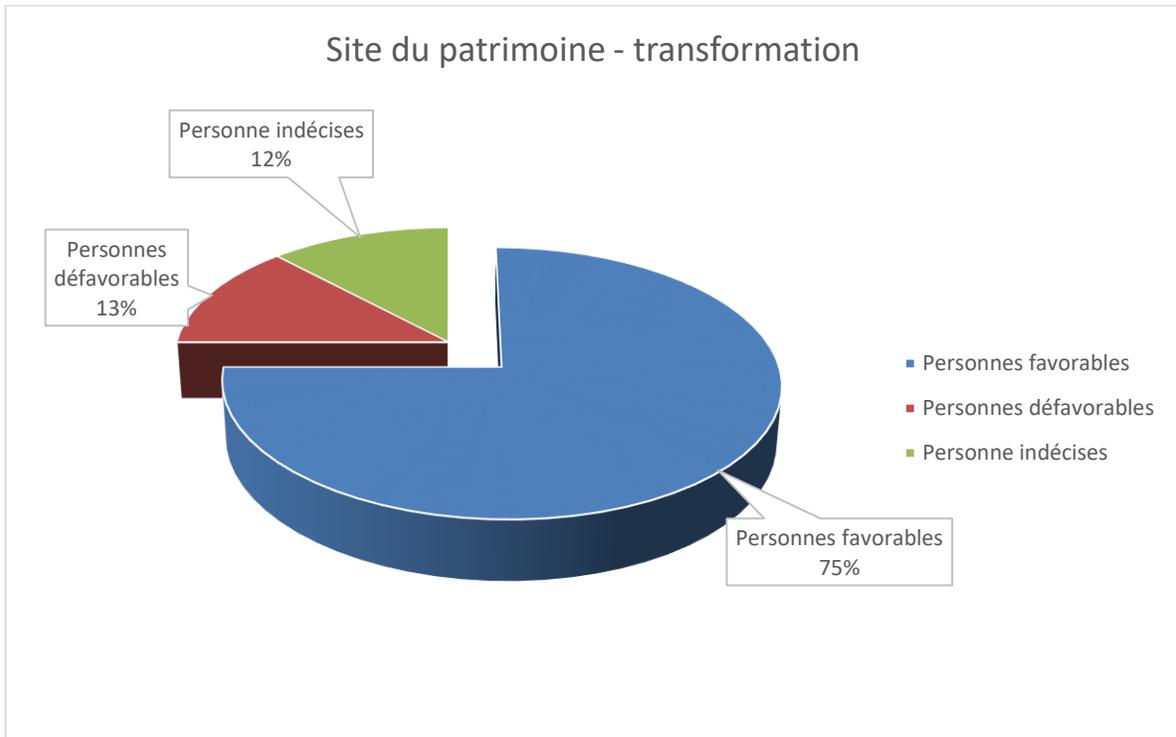
Le troisième graphique illustre les avis reçus concernant la transformation en vertu du *Règlement sur l'implantation et l'intégration architecturale*. Ainsi, les avis répondent à la question suivante : « Le projet de transformation déposé présente-t-il une intégration adéquate dans le contexte du noyau villageois et du site du patrimoine ? »





Site du patrimoine – transformation

Le quatrième graphique illustre les avis reçus concernant la transformation en vertu du *Règlement sur la constitution du site du patrimoine*. Ainsi, les avis répondent à la question suivante : « Le projet de transformation déposé présente-t-il une intégration adéquate dans le contexte du noyau villageois et du site du patrimoine ? »





COMPTE-RENDU DE LA SÉANCE DE CONSULTATION PUBLIQUE DU 77, RUE MAIN

Tenue à la salle communautaire de North Hatley, le mercredi 1^{er} mai 2019, à 19 h 00.

Sont présents les conseillers suivants

- | | |
|---------------------------|------------------------------|
| 1. Pauline FARRUGIA | 4. Elizabeth FEE |
| 2. Marcella DAVIS GERRISH | 5. |
| 3. | 6. Alexandre-Nicolas LEBLANC |

SONT ABSENT(S) : Aaron PATELLA et Guy VEILLETTE

SONT AUSSI PRÉSENTS : Michael Page, Maire
Daniel Décary, Directeur général et Secrétaire-trésorier
Bruno Bélisle, Secrétaire-trésorier adjoint.
Fannie Pelletier-Beaudry, inspectrice municipale
Marie-Pier Roy, Adjointe administrative

1. Introduction

La séance débute à 19 :05

Monsieur Page souhaite la bienvenue aux citoyens présents dans la salle et fait un bref retour sur la séance d'information tenue le 16 avril 2019.

La consultation débutera par la présentation des mémoires des gens qui ont souhaité s'exprimer devant le conseil ce soir et suivra par l'écoute des opinions des gens présents dans la salle sur le sujet.

Monsieur Décary explique le déroulement des présentations des mémoires et des règles en lien avec les présentations. Puis, il invite le premier citoyen à venir présenter ses mémoires.

2. Présentation des mémoires

Nom, Prénom	Adresse	Ville
M. Peter Provencher	Chemin Sherbrooke M. Provencher dépose une pétition de 117 signatures en faveur du projet.	North Hatley

PÉTITION DÉPOSÉE PAR LE PROMOTEUR

117 personnes ont signé une pétition favorable au projet.

- 47 personnes ont signé la pétition papier



- 70 personnes ont signé la pétition Internet
 - 46 résidents de North Hatley
 - 24 non-résidents de North Hatley (principalement du Canton de Hatley)

Questions du conseil
municipal

M. Leblanc :

Est-ce que des actions préventives ont été réalisées pour aider à la préservation du bâtiment lorsqu'il était en leur possession ?

Réponse : Nous sommes une OBNL et nous avons fait ce qu'il nous était possible de faire pour en préserver l'intégrité.

Avez-vous tenté des approches auprès du Ministère de la culture pour des subventions ou des dons pour pouvoir effectuer les travaux nécessaires afin de conserver le bâtiment ?

Réponse : non.

Mme Farrugia :

Est-ce que l'étude de 2014 en vue de la mise aux normes du bâtiment fut réalisée en fonction des anciennes ou des nouvelles normes applicables aux résidences pour personnes âgées ?

Réponse : les études réalisées en 2014 ne tiennent pas compte des nouvelles normes en matière de sécurité imposées aux résidences pour personnes âgées.

Mme Pelletier-Beaudry :

Est-ce que l'organisme a été public jusqu'en 2001 ?

Réponse : oui, mais est devenu un OBNL privé ensuite.



Mme. Fee :

Est-ce que les normes à suivre pour la remise en état du bâtiment sont les mêmes que pour les résidences de personnes âgées ?

Réponse : elles sont plus strictes pour les résidences pour personnes âgées.

M. Morgan Quinn	50, Jackson-Heights	North Hatley
M. Richard Gourde	980, Massawippi	North Hatley

3. Commentaires des citoyens

Noms	Questions
Marc Guilbault – Sherbrooke	<p>Le bâtiment a été modifié huit (8) fois à l'extérieur, mais l'intérieur encore plus souvent. Il ne reste plus rien d'original à l'intérieur.</p> <p>Quatre (4) chambres ont été démolies.</p> <p>À la demande de la Régie du bâtiment, les escaliers ont été modifiés afin de créer des cages d'escalier pour assurer la sécurité incendie.</p> <p>Les murs remplacés par du gypse, toutes les portes modifiées pour protéger du feu, l'infirmierie changée de place et corridor ajouté.</p> <p>Le plafond a été complètement changé.</p> <p>Les modifications ont été faits avec ce qu'ils étaient en mesure de payer et non ce qu'ils auraient vraiment voulu.</p> <p>Au 2^e étage, le porche a été complètement fermé à la suite des demandes de la Régie du bâtiment.</p> <p>La fondation était à l'origine en pierre et un dalle de béton a été ajouté.</p> <p>Le type de brique est différent dû aux réparations.</p> <p>Le projet de nouveau bâtiment ressemble beaucoup plus à l'original comparativement à ce qu'est le Connaught actuellement.</p>



Il n'y a presque plus rien à l'extérieur qui ressemble au bâtiment original.

Il n'y aura aucune différence visuelle pour les touristes. Seulement les résidents actuels verront la différence.

Le coût des rénovations pour ramener le bâtiment à son état original est trop important.

Ce qu'il reste d'origine au bâtiment est l'escalier du premier étage à l'intérieur et à l'extérieur, un restant de brique mélangé à la nouvelle et peut-être certaines fenêtres et la porte principale est encore d'origine.

Jacques Campbell – 3160,
Capelton, North Hatley

Pourquoi nous faisons affaire avec Les Communautés des retraités Massawippi s'ils ne seront plus propriétaire.

Quelle est la garantie qu'ils sont en mesure de donner.

M. Stephen Stafford – 495,
Hovey, North Hatley

Il est habituellement en faveur de la préservation du patrimoine, mais il reconnaît notre besoin pour ce projet. Tellement de gens souhaite s'installer à North Hatley ou y rester.

Un expert a mentionné que le patrimoine est de préserver la mémoire et le nouveau bâtiment est plus représentatif de la mémoire du Connaught que le bâtiment actuel.

Aucun investisseur n'achètera ce bâtiment pour payer pour les rénovations.

Il espère que nous irons de l'avant avec ce projet le plus tôt possible.

Eric Davignon – Acheteur
potentiel (Sherbrooke)

Notre projet est de garder le projet intact tel qu'il a été présenté au comité.

Entente prise en eux et le Grace Village.

Nous suivons les démarches et tentons d'être présents le plus possible.



Doug Bowker -

Le groupe de M. Davignon souhaite procéder avec le projet tel qu'approuvé et souhaite conserver la relation avec le Grace Village.

Nous souhaitons conserver la relation que nous avons avec le Village de North Hatley et la poursuivre avec les nouveaux acheteurs.

De notre point de vue M. Davignon est l'acheteur idéal. Pour ce qui est de la question pour l'accueil des gens du Connaught en perte d'autonomie, ils seront en priorité.

M. Normand Jolicoeur –
10, Sampson, North Hatley

Est-ce que tous les membres du CCUP étaient présents lors de la prise de décision.

Est-ce que le président a voté?

Réponse

Non, deux (2) membres étaient absents, Mme Elizabeth Fee, conseillère et M. Martin Troy.

Non, le président ne vote habituellement pas.

4. Fin de la consultation publique

La consultation publique se termine à 20 :20

LES COMMENTAIRES REÇUS PAR THÉMATIQUE

À travers les 17 avis et mémoires reçus par écrits, certains éléments ont été mis en évidence dans ce rapport afin d'en faire ressortir les grandes lignes. Ainsi, ils ont été classés selon sept (7) principales thématiques qui se recoupaient d'une part et qui sont pertinentes au processus de consultation et/ou à la prise de décision que le conseil municipal doit rendre d'autre part. Ces thématiques sont : le patrimoine, l'état du bâtiment, l'implantation, la volumétrie, le volet social, le processus de consultation et les recommandations. Les divers éléments portés à l'attention du conseil municipal et de la population sont exprimés sous forme de citations extraites des avis écrits, synthèses ou paraphrases. Cette méthodologie a été choisie de sorte à maintenir l'anonymat des participants tout en exposant à l'ensemble de la population les idées reçues.

Le tableau traitant des recommandations suggère également une fréquence auxquelles celles-ci ont été soumises.



LE PATRIMOINE
Bâtiment le plus important du site du patrimoine.
Valeur historique liée à la maison du premier maire de North Hatley (premier hôpital, électrification de North Hatley, approvisionnement en eau potable, etc.), à la villégiature d'une autre époque et le Connaught prenait part à un ensemble d'hôtels, tous disparus aujourd'hui.
Le projet soumis ne correspond pas aux intérêts de North Hatley et de ses citoyens. Lorsque le Dr. Edgar a acquis la propriété en 1897, il a construit sur le site une grande maison nommée « Victoria ». Par la suite, il a démolie la maison pour la remplacer par le bâtiment de brique qui, par la suite, a été vendu à un syndicat qui le louait comme hôtel. Le Dr. Edgar portait plus d'intérêt aux gens de North Hatley qu'à la brique.
L'on entend les arguments de la minorité qui s'oppose au projet afin de préserver la partie avant, originale du bâtiment, qui devrait demeurer pour tout investisseur intégré au bâtiment dans les plans.
En 2016, quand le projet a été présenté au CCUP, il a été reçu, à ce moment, comme étant un bâtiment ayant une faible valeur patrimoniale et la recommandation au conseil municipal était d'aller de l'avant avec les plans puisque le bâtiment avait été modifié à huit reprises et avait alors perdu une grande partie de sa valeur patrimoniale.
Mark Guilbault, qui a entretenu l'immeuble pendant 27 ans, s'est exprimé lors de la consultation afin d'exposer qu'il restait très peu d'éléments originaux encore présents.
La récente préoccupation autour du patrimoine qui ne s'était pas révélée en 2016 est questionnable.
La richesse du patrimoine est son authenticité, son histoire singulière et l'emplacement du noyau villageois en fait sa force.
L'authenticité ne se remplace pas. Faire disparaître un bâtiment patrimonial et le remplacer par une imitation de ce dernier assure une réponse sans équivoque au regard des enjeux propres aux règlements que North Hatley a bien voulu mettre en place.
Huit (8) modifications ont affecté le bâtiment depuis 1900 et ont affecté son intégrité patrimoniale.
Cette maison fut par le passé une résidence cossue, mais ne l'est plus.
Supporte le projet de remplacement de toute partie du bâtiment de façon à maintenir l'esprit actuel du bâtiment.
Le projet tel que présenté propose une intégration adéquate dans le contexte du village et du site du patrimoine.
Il se peut que nous subissions la perte d'un bâtiment clé de notre communauté.
Ne rien faire serait encore pire pour notre patrimoine.
Le bâtiment sera plus intéressant tout en effectuant un rappel du vieux Connaught.

L'ARCHITECTURE
Valeur architecturale liée à l'architecture d'un style unique.
Les plans proposés ont respecté l'architecture et cette construction apporterait un sentiment de fierté dans la Municipalité.



Les plans démontrent une réplique du bâtiment original et de ce fait, les plans soumis rencontrent tous les critères d'intégration et illustrent même un parfait exemple de ce à quoi l'architecture dans ce secteur ressemblait au début du XXe siècle.
Parmi l'audience constitué de 75 personnes, la majorité était favorable aux plans soumis pour réaliser le projet du Connaught.
Le Connaught porte des valeurs patrimoniales propres au village en plus d'être un modèle architectural pour la région.
Le projet soumis a respecté le style architectural du bâtiment d'origine.
Les plans soumis sont fabuleux.
Les plans proposés suggèrent une architecture qui s'insère très bien au village.
Les plans s'intègrent bien et ce serait une bonne idée d'aller de l'avant avec ce projet.
Très beau projet de développement.
Les plans suggèrent un très beau bâtiment en maintenant l'essentiel de ce qu'il y a actuellement.
Initiative tout à fait enviable.
L'architecture suggéré va rehaussé la beauté du cœur villageois.

L'ÉTAT DU BÂTIMENT
Il serait important de faire évaluer le bâtiment sur le plan structurel.
Suite à sa visite des lieux, le bâtiment ne semblait plus utilisable pour une résidence pour aînés et même pour une résidence seulement.
La communauté devrait reconnaître que la Fondation du Dr. Klinck a fait des efforts pour rendre hommage à la vieille maison du Dr. Edgar.
Il y a des avis contradictoires sur l'état des fondations. Le CCUP avait été informé en 2016 que les conditions de la fondation ne permettaient pas de poursuivre des rénovations alors que le CCUP de 2019 prétend que cela puisse être possible.
L'état des briques avait également été présenté comme impossible à restaurer au CCUP de 2016 alors pourquoi le CCUP de 2019 pense-t-il le contraire ?
Le chef pompier avait, en 2016, précisé que l'immeuble était un piège à feu et que les résidents devaient être évacués le plus rapidement possible.
Il est d'une évidence qu'aucun investisseur ne voudrait investir les sommes nécessaires pour tenter de préserver l'immeuble tel qu'il est.
Il est clair que North Hatley a besoin de revitalisation.
North Hatley vit une dévitalisation perceptible de tous.
Les rapports des expertises du bâtiment réalisés en 2014 ont mené à la conclusion que la réutilisation du bâtiment original n'était pas réalisable.
Le bâtiment est inoccupé depuis juillet 2017.
Favorable à la démolition partielle puisque l'immeuble s'est beaucoup dégradé.
Le projet n'est peut-être pas parfait mais le pire serait de laisser un immeuble inutilisé tomber en ruine.
Le village de North Hatley a vraiment besoin d'un tel projet de revitalisation.
Le projet de démolition partielle est acceptable.
La démolition partielle devrait être acceptée.



IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Valeur paysagère liée à son implantation, en retrait de la rue.
Considérant la position géographique et la hauteur des plans proposés, le bâtiment aura un impact négatif sur les bâtiments de la rue School, plus particulièrement, sur la vue.
Le projet de transformation est un bon projet, bien situé.
Merveilleux emplacement pour ce projet.

LE VOLET SOCIAL

Dans le cas où ce projet ne pourrait pas aller de l'avant, North Hatley perdra son âme.
Confiant que si le Dr. Edgar avait pu prendre part aux discussions, le confort et le bien-être des personnes âgées dans sa communauté aurait priorité sur le maintien de la substance de sa maison.
Ce projet s'inscrit dans un contexte de besoin incontestable.
Une vague d'opposition révèle une opposition au changement qui pourrait pourtant, augmenter la qualité de vie de plusieurs.
Le patrimoine servirait, en d'autres mots, des aspirations citoyennes du mouvement : « not in my backyard ».
Trop d'inconnus, puisque sans un plan indiquant comment nos édifices patrimoniaux seront réaffectés, notre petite communauté a, encore un fois, éclaté en fractions.
Le résultat de ces réalités inconnues est que la municipalité doit trouver le moyen de rassembler les fractions. Elle doit prendre les devants sur cette question pour trouver des solutions qui préserveront le Connaught, permettront la construction d'appartements et restaureront la cohésion sociale.
North Hatley en a besoin.
Les aînés en ont besoin.
Un projet nécessaire.
Ce projet doit être réalisé.
En espérant que ce projet se réalise pour laisser vivre les personnes à North Hatley.
La situation géographique est tout à fait logique pour répondre aux besoins des aînés.
Le meilleur projet possible pour les personnes âgées de North Hatley.
Le projet répond aux besoins.



PROCESSUS ET CONSULTATION PUBLIQUE
Processus de consultation est très satisfaisant.
Processus de consultation pour le Connaught, il y a 5 ans, selon des procédures internes. Constitué d'une vingtaine de personnes, c'est ce comité qui a voté pour ce 6 ^e scénario, soit le projet actuellement à l'étude. Les membres de ce comité n'ont jamais anticipé l'éventuelle barrière de la protection patrimoniale.
Une minorité de personnes assez vocales ont causé les perturbations du projet actuel.
En 2016, M. Steve Allatt de la Communauté des retraités Massawippi avait présenté ces faits devant le CCUP qui avait alors reçu le projet plus favorablement.
La question posée au public est questionnée quant à ses références légales et règlementaires.
La recommandation du CCUP était défavorable.
La démarche de participation publique est accueillie favorablement.
Le projet a été approuvé par le conseil municipal en 2017.
Une nouvelle demande a été soumise, à la demande de la Municipalité.
En espérant une solution pour que le projet puisse être réalisé.
En espérant aucun délai supplémentaire.

RECOMMANDATIONS	FRÉQUENCE
Demander une garantie pour ne pas se retrouver sans bâtiment en remplacement.	3
Demander une étude structurelle détaillée.	2
La décision devrait être reportée.	1
Si la structure est encore viable, la Municipalité devrait assurer l'entretien par le biais du respect des règlements.	1
Partie arrière devrait avoir un seul étage.	1
Le rachat du bâtiment et la démolition de l'agrandissement arrière pourrait être financé par le gouvernement, institutions, fondations privées et individus et pourrait servir d'espace public et d'attrait touristique (musée, auberge jeunesse, mairie, résidence d'artistes invités, espace de rencontre, hall pour concert, etc.)	1
La solution idéale serait de protéger le Connaught et d'encourager la construction d'appartements pour les personnes âgées.	1
Le conseil municipal devrait être proactif dans la recherche de solutions pour assurer la protection du patrimoine et pour la construction de logements adaptés pour les personnes âgées. L'un ne devrait pas se réaliser au détriment de l'autre.	1
Une réflexion sur les valeurs fondamentales qui permettent d'élaborer des stratégies de revitalisation est nécessaire. Pendant la réflexion, il y aurait lieu de maintenir en état les éléments qui caractérisent le village.	1



CONCLUSION

En conclusion, la population est favorable au projet du 77, rue Main en vertu du *Règlements de Plan d'implantation et d'intégration architecturale* et du *Règlement sur la constitution du site du patrimoine*. Le conseil municipal pourrait également retenir une recommandation qui semble répondre aux inquiétudes de la population à l'effet que l'octroi d'une autorisation de démolition partielle soit soutenue par une garantie de reconstruction. Cette garantie pourrait prendre une forme de garantie financière ou la forme d'une assurance.

De ce fait, les membres du conseil municipal pourront s'appuyer sur l'analyse et la recommandation défavorable du comité consultatif d'urbanisme et de patrimoine d'une part et de l'avis favorable au projet d'une majorité de citoyens ayant participé au processus de consultation d'autre part. De toute évidence, cette disparité à travers les avis soumis au conseil municipal fait état d'une fracture au sein de la communauté North Hatleyite. En fin de compte, la Municipalité devrait tenir compte de ce constat afin d'initier une démarche de planification stratégique et de révision règlementaire. Cette dernière pourrait, sans doute, rassembler la communauté autour d'une vision commune qui se traduirait finalement, à l'intérieur d'une réglementation qui permettrait d'orienter les changements du territoire en conformité avec les attentes et aspirations de sa communauté.

Finalement, la participation de la population à cet exercice de consultation publique permet de conclure en l'intérêt significatif de la collectivité à participer aux processus décisionnels politiques.