

VILLAGE DE NORTH HATLEY

Plan d'urbanisme

par

Le Groupe Teknika

Novembre 2001



VILLAGE DE NORTH HATLEY

Plan d'urbanisme

préparé par :

**Alain Bernier, urbaniste
et Donald Bonsant, urbaniste**

approuvé par :

Donald Bonsant, urbaniste, directeur de projet

LE GROUPE TEKNIKA

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : (819) 562-3871
Télec. : (819) 563-3850

**Succursales : Drummondville, Granby, Lac-Mégantic, Montréal,
Saint-Hyacinthe, Trois-Rivières, Victoriaville**

Sherbrooke, le ~~25 juillet 2000~~ 6 novembre 2001

Dossier : NHAM-067

VILLAGE DE NORTH HATLEY

Plan d'urbanisme Règlement n° 01-431

Avis de motion : 26 novembre 2001

Adoption : 10 décembre 2001

Entrée en vigueur : 18 février 2002

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DE NORTH HATLEY**

RÈGLEMENT N° 01-431

À une séance régulière du Conseil de la Municipalité de North Hatley tenue à l'hôtel de ville, le 10 décembre 2001, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers John Rasmussen, Paul Caron, Michael Rochette, Carrol Haller, Michael Page, Peter Provencher, tous formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire Stephan Doré.

PLAN D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de remplacer le plan d'urbanisme n° 294 à la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC Memphrémagog.

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1	LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE 1
2	LE BUT ET LE RÔLE DU PLAN D'URBANISME 3
3	LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG 4
3.1	Les grandes orientations d'aménagement régionales 4
3.2	Les grandes affectations du territoire régional 5
3.2.1	Affectation agricole 5
3.2.2	Affectation rurale 6
3.2.3	Affectation urbaine intermunicipale 6
3.3	Les principaux effets du schéma d'aménagement 6
4	LA MUNICIPALITÉ DE NORTH HATLEY 9
4.1	Bref historique 9
4.2	Caractéristiques du territoire 10
4.3	Caractéristiques socio-économiques 10
4.4	Services 11
4.5	Réseau routier 12
4.6	Éléments d'intérêt particulier 12
4.6.1	Éléments d'intérêt esthétique 12
4.6.2	Éléments d'intérêt patrimonial 12
4.6.3	Ensemble d'intérêt patrimonial 12
5	LA PROBLÉMATIQUE 13
6	LES COMPOSANTES DU PLAN D'URBANISME 14
6.1	Les grandes orientations 14
6.1.1	Préserver la vocation nettement résidentielle de la municipalité 14
6.1.2	Préserver le caractère champêtre et pittoresque de la municipalité 14

TABLE DES MATIÈRES

	Page
6.1.3	Préserver la richesse architecturale du milieu bâti..... 15
6.1.4	Assurer une compatibilité entre la vocation résidentielle de la municipalité et l'activité récréotouristique 15
6.1.5	Protéger la qualité de l'environnement 16
6.1.6	Assurer un partage équitable du fardeau des infrastructures municipales et des installations récréatives publiques 17
6.1.7	Préserver l'intégrité de la zone agricole de la municipalité 17
6.2	Le concept d'aménagement..... 18
6.2.1	Périmètre urbain 18
6.2.2	Territoire champêtre 19
6.2.3	Aire de protection..... 20
6.2.4	Secteurs de contraintes 20
6.2.5	Réseaux de circulation 20
6.3	L'affectation du sol 22
6.3.1	Affectation agricole 22
6.3.2	Affectation aquatique 22
6.3.3	Affectation centre-village 23
6.3.4	Affectation résidentielle..... 23
6.3.5	Affectation résidentielle-récréative 24
6.3.6	Affectation résidentielle-touristique 24
6.3.7	Affectation rurale..... 25
7	LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME..... 26
ANNEXE	Plan d'affectation du sol

1 LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE

Le plan d'urbanisme de la Municipalité de North Hatley a été adopté en 1990, dans la foulée de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog (1988).

En respect des prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la MRC a débuté le processus de révision de son schéma d'aménagement en mars 1994 par l'adoption d'un document présentant les enjeux de la révision.

Le schéma d'aménagement révisé a pris forme au cours d'une démarche qui aura duré 4 ans, ponctuée de consultations et d'avis de la part des municipalités, de la population, des intervenants du milieu et du gouvernement. Le schéma d'aménagement révisé est finalement entré en vigueur le 4 janvier 1999.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité doit, dans les 24 mois de l'entrée en vigueur du schéma révisé, modifier son plan d'urbanisme afin de le rendre conforme aux dispositions du nouveau schéma. C'est aussi le moment privilégié de réviser le plan d'urbanisme pour tenir compte du développement de la Municipalité dans les récentes années et des perspectives qui s'offrent à elle.

D'autre part, il est intéressant de rappeler le déroulement de l'évolution de la planification du territoire du village de North Hatley, cela de façon à permettre à tous de comprendre certaines décisions ou prises de position faites à l'intérieur du présent document.

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 (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.

Ces différentes données nous aident donc à connaître le contexte dans lequel le présent document a été élaboré.

2 LE BUT ET LE RÔLE DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme fournit un concept général de l'organisation spatiale qui permet aux élus et officiers municipaux de planifier l'aménagement du territoire et d'orienter son développement. Il est mis en œuvre à travers les règlements d'urbanisme qui, en conséquence, doivent être conformes au plan. Bien qu'il soit d'abord le reflet des préoccupations locales, le plan d'urbanisme doit aussi intégrer les préoccupations exprimées dans le schéma d'aménagement de la MRC.

Plus précisément, le plan d'urbanisme permet :

- de définir les caractéristiques de l'occupation du sol en tenant compte des potentiels et des contraintes;
- de définir la nature du développement à favoriser afin d'assurer la protection du milieu et d'éviter le gaspillage des ressources;
- de transposer localement les préoccupations d'aménagement régionales;
- de guider la rédaction ou la révision des règlements d'urbanisme.

À travers le plan d'urbanisme, la population peut prendre connaissance des objectifs de la Municipalité et évaluer les avantages et les contraintes qui découlent de la planification.

Le plan d'urbanisme constitue aussi un guide dans la prise de décisions relatives au devenir du territoire municipal.

3 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Memphrémagog repose sur 7 orientations générales visant l'ensemble du territoire et 8 orientations spécifiques concernant le territoire des stations touristiques Magog-Orford et Owl's Head. Ces orientations supportent de nombreux objectifs qui prennent forme à travers les affectations du territoire, des règles d'aménagement et des normes minimales.

Particulièrement étoffé, le schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog a de multiples implications sur la planification du territoire de North Hatley.

3.1 Les grandes orientations d'aménagement régionales

La Municipalité de North Hatley est concernée seulement par les 7 orientations générales et les objectifs qu'elles supportent. Les orientations générales se lisent comme suit :

- a) reconnaître la vocation récréo-touristique de la MRC de Memphrémagog comme un des moteurs de l'économie régionale, par la consolidation des pôles touristiques d'Orford et Owl's Head et la mise à profit des caractéristiques naturelles, culturelles et patrimoniales de la région;
- b) rationaliser l'implantation de la villégiature sur le territoire de la MRC en tenant compte des facteurs de localisation associés au patrimoine naturel et humain, tout en s'assurant du respect des caractéristiques physiques du milieu et de l'environnement naturel privilégié de notre région;
- c) consolider le développement industriel dans des pôles régionaux et le développement urbain dans des aires circonscrites afin d'y assurer une meilleure desserte des besoins de la population;

- d) assurer une gestion rationnelle des ressources naturelles et une intégration de nouveaux aménagements respectueuse du milieu, devant, entre autres fins, contribuer à préserver l'intégrité des secteurs où le dynamisme du terroir est présent;

(suite 3.1)

- e) planifier l'aménagement du territoire en accordant une priorité à l'agriculture et aux entreprises agricoles dans les portions du territoire empreintes d'un dynamisme agricole et dans les secteurs offrant un réel potentiel de développement de l'agriculture en ce qui a trait aux caractéristiques du milieu et à l'occupation du sol;
- f) protéger et conserver le milieu naturel et le cadre de vie de qualité qui motivent la population à demeurer dans la région et qui attirent de nouvelles clientèles;
- g) renforcer l'identité régionale et la mise en commun des forces municipales.

3.2 Les grandes affectations du territoire régional

Les grandes affectations définissent les lignes générales des vocations et de l'occupation du sol à travers le territoire de la MRC. Elles influencent directement la nature des usages et les densités que la Municipalité peut autoriser.

Trois des seize grandes affectations se retrouvent sur le territoire de North Hatley :

3.2.1 Affectation agricole

Cette affectation correspond aux parties du territoire où ~~l'agriculture est présente et l'activité agricole~~ possède encore un certain dynamisme et à celles qui présentent des possibilités d'expansion de cette activité. Ce territoire fait partie de la zone agricole permanente décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Les activités agricoles et forestières sont favorisées.

La densité d'occupation est très faible et des restrictions majeures s'appliquent à l'implantation de résidences et d'activités non agricoles.

3.2.2 Affectation rurale

L'affectation couvre des portions de territoire situées hors de la zone agricole permanente, caractérisées par la présence de diverses activités mais avec une dominante résidentielle.

La densité d'occupation est faible. Les activités agricoles, forestières, récréatives et de production artisanale sont possibles mais dans la mesure où elles sont compatibles avec l'activité résidentielle qui est favorisée dans cette affectation.

3.2.3 Affectation urbaine intermunicipale

Cette affectation couvre le périmètre d'urbanisation. Les activités y sont axées sur le commerce, les services, les institutions, la résidence et, de façon plus générale, sur une gamme d'activités susceptibles de répondre aux besoins de la population locale comme à ceux d'un bassin de clientèle plus étendue.

La présence des services d'aqueduc et d'égout autorise une forte densité d'occupation du sol.

3.3 Les principaux effets du schéma d'aménagement

Le caractère patrimonial de North Hatley de même que son paysage urbain et naturel reçoivent une grande attention au schéma d'aménagement. Dans la foulée du schéma précédent, une grande partie du village de North Hatley est reconnue comme ensemble patrimonial. Sans l'imposer, le schéma préconise une approche réglementaire par plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assurer le respect des styles architecturaux des modes d'implantation et de groupement des bâtiments, de la densité, des perspectives et proportions.

La protection des perspectives et des paysages prend forme par l'identification de plusieurs routes pittoresques et panoramiques, d'un paysage champêtre et d'une aire de paysage

naturel d'intérêt supérieur. Diverses mesures doivent être mises en œuvre par la Municipalité pour préserver la qualité et les caractéristiques de ces espaces.

(suite 3.3)

Le périmètre d'urbanisation couvre près de 65 % du territoire terrestre de la municipalité. Il consacre le rôle de North Hatley à la fois comme pôle de service local pour la population résidente et comme pôle à rayonnement intermunicipal touchant la population avoisinante, les visiteurs et les touristes. Le périmètre d'urbanisation est divisé entre une affectation multifonctionnelle et une affectation résidentielle. Cette division signifie que les zones d'expansion de la trame urbaine posséderont un caractère essentiellement résidentiel.

La présence d'une zone à risque d'inondation à la tête du lac Massawippi ainsi que les contraintes reliées aux tours de télécommunication imposent diverses contraintes sur l'occupation du sol.

Par rapport au schéma précédent, le schéma d'aménagement révisé resserre le contrôle sur les usages commerciaux et industriels. Hors des périmètres urbains et de secteurs spécifiquement identifiés, les commerces et industries autorisés doivent être reliés à l'exploitation d'une ressource sur place. En raison de la très faible superficie du secteur rural, de la topographie et de l'importance de l'affectation résidentielle dans le périmètre d'urbanisation, les possibilités d'implantation industrielle se trouvent extrêmement réduites à North Hatley.

Le schéma d'aménagement révisé introduit de nouvelles préoccupations à l'égard de diverses activités génératrices de nuisances et de la circulation sur le réseau routier. On remarquera, en particulier, de nouvelles normes par rapport aux activités agricoles, aux tours de télécommunication, aux sites tels les dépotoirs, les sablières, les cimetières de véhicules et au contrôle des accès sur certains tronçons de routes. ~~et au contrôle des accès sur certains tronçons de routes.~~

Enfin, le schéma révisé insiste sur l'importance du projet de mise en valeur à des fins récréatives de la vallée de la rivière Massawippi. Une concertation intermunicipale est souhaitée afin d'harmoniser les interventions et favoriser l'intégration des potentiels archéologiques, nautiques, patrimoniaux et récréatifs. Il préconise aussi l'intégration, dans les règlements locaux, du plan de gestion de la rive est du lac Massawippi.

(suite 3.3)

En somme, le schéma révisé consacre la valeur patrimoniale de North Hatley et sa place particulière dans le produit touristique régional. Il vise à préserver le cachet architectural du village et le potentiel du lac et de la rivière Massawippi tout autant que les paysages et panoramas si particuliers qui contribuent, de diverses façons, au caractère distinctif de la municipalité.

4 LA MUNICIPALITÉ DE NORTH HATLEY

4.1 Bref historique

Localisé à la tête du lac Massawippi, le Village de North Hatley qui a déjà fait partie du Canton de Hatley a été fondé en 1897. L'arrivée des premiers arrivants a eu lieu en 1818 en provenance de l'état du Vermont des États-Unis. Les pionniers se nommaient Hovey et Cull. Les premières familles francophones sont arrivées en 1850 avec la mise en place de la voie ferrée Sherbrooke-Montréal. En 1859, le Village de North Hatley qui se nommait « The Outlet » jusqu'à cette date devenait le site d'un bureau de poste.

En 1870, avec la construction du chemin de fer Massawippi Railroad, on a assisté à la venue de nombreux vacanciers provenant du Maryland ainsi que de plusieurs autres secteurs du Sud. Ceux-ci furent à l'origine de la construction de plusieurs résidences d'été qui forment encore aujourd'hui le patrimoine bâti du village. De nombreuses résidences sont encore, à ce jour, la propriété des descendants des familles d'origine.

Il va sans dire que la localisation exceptionnelle et la quiétude de la municipalité représentent encore aujourd'hui la principale caractéristique recherchée par les résidants permanents ainsi que par les résidants d'été.

4.2 Caractéristiques du territoire

D'une superficie de 3,23 km², le territoire de North Hatley se situe dans l'est de la MRC de Memphrémagog. Il est délimité par les municipalités de Canton de Hatley et de Sainte-Catherine-de-Hatley. Le lac Massawippi occupe environ 35 % du territoire. Le village se situe au fond de la vallée encaissée, en bordure du lac et de la rivière Massawippi.

Les collines forment une sorte d'amphithéâtre autour du lac. Elles abritent de nombreuses propriétés résidentielles dont les propriétaires bénéficient du saisissant panorama. Un plateau de faible superficie, au nord-ouest du village, possède un potentiel agricole et fait partie de la zone agricole permanente.

L'occupation du sol demeure essentiellement résidentielle mais le village possède une bonne variété d'activités commerciales, institutionnelles et de services. Lieu de villégiature prisé par la bonne société du tournant du 19^e siècle, North Hatley conserve et préserve un riche cadre architectural ainsi qu'une configuration typique de cette époque. Allié à la beauté naturelle du site, cet héritage est précieux dans l'esprit et le cœur des résidents.

4.3 Caractéristiques socio-économiques

Selon les chiffres compilés par la MRC, la population totale de North Hatley s'élevait, en 1995, à 991 personnes, soit 737 résidents permanents et 254 résidents saisonniers.

Durant l'hiver, le village est tranquille, peuplé de ses seuls résidents vaquant à leurs activités quotidiennes et, pour la plupart, se rendant au travail dans les municipalités voisines. Plusieurs établissements commerciaux sont fermés ou tournent au ralenti. Dès l'arrivée de beaux jours, le village assiste au retour des résidents saisonniers et à l'afflux massif de visiteurs, touristes et adeptes du nautisme. Le centre du village et le lac deviennent grouillants d'activités. La circulation s'intensifie et des problèmes de stationnement apparaissent.

Le secteur tertiaire, en particulier la restauration et l'hébergement ainsi que les arts et la culture représentent la principale activité économique de la municipalité. L'importance du secteur commercial excède largement les besoins locaux. Il s'appuie donc fortement sur la

(suite 4.3)

clientèle extérieure et subit donc de fortes variations cycliques puisque la fréquentation est essentiellement estivale. L'agriculture et l'industrie sont pratiquement absentes du territoire. Le lac Massawippi supporte une importante activité nautique bien que localement, les rives du lac soient presque exclusivement privées.

Les statistiques de 1991 révèlent l'importance de la population anglophone qui représentait alors 64 % de la population totale. Ces mêmes statistiques révèlent un fort vieillissement de la population. Les jeunes, la population active et les personnes âgées représentaient, respectivement, 12 %, 59 % et 29 % de la population alors que la moyenne pour la MRC se situait à 20,4 %, 65,2 % et 14,4 %.

4.4 Services ~~(à compléter (Nicolas))~~

Le village est couvert par les services d'égout et d'aqueduc. Le système d'aqueduc est divisé en deux parties desservant chacun des côtés du lac et de la rivière Massawippi. On compte aussi sur des pompes et deux réservoirs afin d'assurer des réserves adéquates en eau. La Municipalité est aussi pourvue d'une station d'épuration des eaux usées. Il est aussi à noter qu'une partie du Canton de Hatley est desservie par ces deux services.

On retrouve également sur le territoire un hôtel de ville, situé sur le chemin Capelton, qui inclut aussi un poste de pompiers et une salle communautaire desservant les municipalités voisines.

Le village comprend le parc « Dreamland », un parc urbain dans lequel on retrouve un auditorium à aire ouverte ainsi que deux parcs de voisinage de moins grande envergure. Il y a aussi un terrain de jeux pour enfants à l'intérieur d'un des deux parcs de voisinage. Un service récréatif, assuré conjointement avec le Canton de Hatley et le Village de North Hatley, assure l'opération de la plage, du parc de balle en été et de l'anneau de patinage en hiver.

Le village comprend aussi une marina ainsi qu'une rampe de mise à l'eau publique. Il y a également une bibliothèque opérée par un organisme à but non lucratif. Un stationnement payant public localisé au centre du village complète l'ensemble des services publics que l'on retrouve sur le territoire.

4.5 Réseau routier

Une route régionale, la route 108, fournit le principal accès à North Hatley. Elle relie le village avec Magog et l'autoroute 55 vers l'ouest et avec Sherbrooke au nord-est. Les chemins Université, Sherbrooke, Hovey et Massawippi constituent des routes intermunicipales offrant des trajets alternatifs vers Sherbrooke, Magog, Ayer's Cliff. Sur la majeure partie du territoire, les liens est-ouest ne sont possibles qu'en contournant le lac. Le réseau routier de base est complété par de nombreuses rues et chemins locaux.

4.6 Éléments d'intérêt particulier

Divers éléments naturels ou bâtis méritent une attention particulière. Ils sont identifiés au plan 6-0798-A qui fait partie intégrante du présent règlement.

4.6.1 Éléments d'intérêt esthétique

- le paysage naturel d'intérêt supérieur sur le versant nord-ouest de la rivière Massawippi;
- les routes pittoresques et panoramiques (soit les chemins Université, Magog, Hovey et Massawippi);
- les paysages champêtres en bordure des chemins Virgin, Université et Massawippi.

4.6.2 Éléments d'intérêt patrimonial

- l'église anglicane de North Hatley.

4.6.3 Ensemble d'intérêt patrimonial

- une bonne partie de patrimoine bâti du village de North Hatley.

5 LA PROBLÉMATIQUE

Depuis la rédaction de la première version de la réglementation d'urbanisme, plusieurs situations ont eu un impact sur la problématique reliée au territoire de la municipalité.

La vente du chemin de fer a créé comme situation que certains terrains où il était impossible de construire ont pu être lotis de façon à permettre la construction de résidences, augmentant ainsi la densité autour du lac Massawippi.

La piste cyclable hors-route se termine au Canton de Hatley, cet aménagement de la piste cyclable a engendré une augmentation significative des visiteurs dans le village. En effet, en reliant North Hatley avec Lennoxville, le village est devenu une destination de choix pour les cyclistes amenant des problèmes au niveau de la cohabitation cycliste / automobiliste et cycliste / piéton.

D'autre part, en raison d'un fort taux d'achalandage de touristes, la Municipalité a dû construire un stationnement public et prévoir des mesures entourant le stationnement sur rue afin d'assurer la quiétude de la population permanente.

Aussi, la prise en charge par le milieu de la protection des cours d'eau s'est traduite par des normes sévères concernant les rives et le littoral ainsi que par la création du Parc régional visant à assurer la protection du lac Massawippi.

Autre particularité, en raison de sa topographie, le village est aux prises avec une problématique reliée à la propagation du bruit. En effet, le bruit engendré par les activités récréo-touristiques tels moto-marines ainsi que les concerts extérieurs se propage presque à l'ensemble du village causant ainsi un inconfort à la population.

Donc, on peut dire que le Village de North Hatley subit les défauts de ses qualités. Cette réalité impose un certain nombre de mesures de protection et de contrôle.

6 LES COMPOSANTES DU PLAN D'URBANISME

6.1 Les grandes orientations

Les grandes orientations constituent les lignes directrices de l'organisation physique du territoire municipal. Elles représentent la base de planification sur laquelle s'appuient les objectifs, le concept, l'affectation du sol et les divers moyens de mise en œuvre.

Le plan d'urbanisme retient six orientations complétées de divers objectifs :

6.1.1 Préserver la vocation nettement résidentielle de la municipalité

- a) Conserver la dominante unifamiliale et la faible densité du tissu résidentiel;
- b) Limiter l'étalement de la fonction commerciale;
- c) Restreindre l'implantation d'activités peu compatibles avec la vocation résidentielle;
- d) Éviter l'implantation d'industries sur le territoire à l'exception des petites productions artisanales.

6.1.2 Préserver le caractère champêtre et pittoresque de la municipalité

- a) Encadrer le déboisement des terrains à construire ainsi qu'aux milieux agricole et rural afin de conserver la qualité des paysages;
- b) Protéger les éléments constitutifs du caractère champêtre, en particulier les paysages naturels, les paysages champêtres et les routes pittoresques;
- c) Confirmer le rôle structurant des paysages et édicter des règles pour leur préservation;
- d) Régir l'abattage d'arbres le long des voies d'accès au village;

(suite 6.1.2)

- e) Mettre de l'avant un programme de reboisement et d'aménagement paysager;
- f) Régir l'implantation d'enseignes et de panneaux-réclame.

6.1.3 Préserver la richesse architecturale du milieu bâti

- a) Favoriser le respect de l'architecture et des modes d'implantation traditionnels par le recours à un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et prescrire des normes pour assurer la qualité des nouvelles constructions et des modifications aux constructions existantes;
- b) Revoir la notion du site du patrimoine dans le contexte du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA);
- c) Entreprendre des discussions avec la Municipalité du Canton de Hatley afin que la protection du patrimoine bâti soit assurée d'une manière concertée dans les secteurs limitrophes.

6.1.4 Assurer une compatibilité entre la vocation résidentielle de la municipalité et l'activité récréotouristique

- a) Concentrer les secteurs d'activités récréotouristiques au cœur du village et aux routes d'accès à ce dernier, et choisir attentivement la taille et la nature de ces activités;
- b) Contrôler le développement de la fonction commerciale et de services afin d'éviter une mutation des diverses fonctions urbaines susceptible de perturber davantage la quiétude des secteurs résidentiels;
- c) Établir une hiérarchie du réseau routier et adopter des mesures pour assurer le maintien de son rôle de support au développement et de sa fonctionnalité en tenant compte des besoins des divers usagers;

- d) Compléter les aménagements de la piste cyclable afin de profiter de la position de la municipalité sur la Route Verte n° 1;
- e) Maintenir une affectation aquatique sur le lac Massawippi afin d'établir des dispositions et des contrôles pour assurer la quiétude des résidants et la sécurité des usagers du plan d'eau.

6.1.5 Protéger la qualité de l'environnement

- a) Assurer la préservation de la qualité des eaux du lac et de la rivière Massawippi;
- b) Élaborer un plan de drainage de concert avec la municipalité voisine, compte tenu de sa contribution à la problématique globale du drainage;
- c) Protéger les milieux sensibles ou fragiles, en particulier, les rives et le littoral et encourager les mesures et les interventions favorisant la réhabilitation des milieux dégradés;
- d) Régir sévèrement le déboisement sur l'ensemble du territoire et particulièrement dans les aires de pente forte afin de réduire les risques d'érosion et de glissement;
- e) Limiter les inconvénients qui peuvent être générés par certains usages contraignants, par certaines activités agricoles et par les activités humaines entraînant des risques pour l'environnement ou générant des impacts négatifs sur le voisinage;
- f) Interdire l'implantation de lieux d'enfouissement ou d'entreposage des déchets;
- g) Privilégier la mise en place de structures communes de disposition des déchets, de disposition de boues de fosses septiques, de recyclage et d'épuration des eaux.

6.1.6 Assurer un partage équitable du fardeau des infrastructures municipales et des installations récréatives publiques

- a) Partager les coûts d'immobilisation et les frais d'entretien des infrastructures d'aqueduc et d'égout avec les municipalités voisines qui en bénéficient;
- b) Partager les coûts d'immobilisation et les frais d'entretien des installations récréatives municipales hivernales et estivales avec les municipalités dont les résidants sont des utilisateurs de ces installations.

6.1.7 Préserver l'intégrité de la zone agricole de la municipalité

- a) Encourager le développement d'activités reliées à l'agrotourisme dans la zone agricole tout en respectant l'environnement, le patrimoine et les secteurs à vocation résidentielle et touristique.

6.2 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement transpose les orientations et objectifs sur le territoire. Il constitue le prélude à l'affectation du sol et il annonce certains moyens de mise en œuvre. Le concept d'aménagement est identifié au plan n° 6-0798-A, joint en annexe.

6.2.1 Périmètre urbain

Le périmètre urbain couvre la majeure partie du territoire terrestre de la municipalité. C'est à cet endroit que se concentre la majorité de l'activité locale. Le commerce est particulièrement développé en raison du double rôle de desserte locale et de couverture des besoins de la clientèle touristique.

Le périmètre urbain concentre aussi les principales problématiques, de sorte que de nombreuses mesures du plan d'urbanisme, comme de la réglementation, viseront ce secteur. En particulier, l'affectation du sol veillera à découper le territoire de manière à préserver l'intégrité des secteurs résidentiels et éviter l'expansion aléatoire des activités commerciales, récréatives et touristiques.

La préservation du cachet du village exige aussi diverses mesures de protection du patrimoine. Il s'agira de maintenir le site du patrimoine et d'exercer un contrôle rigoureux sur l'architecture et l'implantation des bâtiments par l'entremise du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA).

La présence de réseaux d'aqueduc et d'égout autorise de fortes densités. Cependant, les densités autorisées tiendront compte du niveau réel d'occupation, selon les secteurs, et viseront à conserver le cachet du milieu en respectant les densités traditionnelles qui participent au caractère patrimonial de ce territoire.

Afin d'assurer un développement harmonieux et respectueux du cachet du village, un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble sera mis en vigueur pour le secteur inoccupé situé au sud-est du périmètre urbain.

Le périmètre urbain englobe les affectations suivantes :

- affectation centre-village;
- affectation résidentielle;
- affectation résidentielle-récréative;
- affectation résidentielle-touristique.

6.2.2 Territoire champêtre

La portion rurale de la municipalité occupe peu de place, à la fois par sa superficie réduite et son faible niveau d'activité économique. En raison du relief accidenté, seul un plateau restreint, au nord-ouest du territoire, s'avère propice à l'activité agricole. Les secteurs situés au nord et à l'ouest du périmètre urbain sont peu accessibles. Ils constituent une sorte de réserve foncière naturelle pour l'expansion éventuelle du périmètre urbain. Pour cette raison, le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble s'appliquera aux parties du territoire champêtre situées hors de la zone agricole permanente.

Toutefois, le territoire champêtre contribue de manière significative à l'expérience du paysage local en raison de sa topographie, du couvert forestier et de la présence de routes pittoresques.

L'activité agricole à aire ouverte sera maintenue dans les parties du territoire champêtre qui sont déjà déboisées. L'expansion des aires ouvertes ne sera pas permise, de sorte que les secteurs boisés seront destinés à la mise en valeur des érablières. La densité d'occupation sera très faible.

Le territoire champêtre comprend les affectations suivantes :

- affectation agricole;
- affectation rurale.

6.2.3 Aires de protection

La volonté de protéger les milieux fragiles et les éléments d'intérêt amène à identifier divers éléments qui feront l'objet de mesures particulières dans la réglementation. Ces mesures seront adaptées aux caractéristiques de chaque élément, visant à préserver son intégrité, son potentiel et sa contribution à la qualité du milieu.

Les aires de protection identifiées au concept comprennent :

- affectation aquatique;
- éléments d'intérêt patrimonial;
- ensemble d'intérêt patrimonial;
- site du patrimoine;
- éléments d'intérêt esthétique.

6.2.4 Secteurs de contraintes

Certains milieux exigent d'imposer des contraintes à la construction, à l'aménagement et au déboisement afin de respecter leur vulnérabilité ou pour des raisons de sécurité publique.

Le concept retient :

- les zones à risques d'inondation;
- le lac Massawippi et ses abords;
- les cours d'eau et leurs abords;
- le captage d'eau potable.

6.2.5 Réseaux de circulation

La route 108 a statut de route régionale. Elle constitue le lien majeur qui rattache la municipalité à ses voisines et aux grands pôles de services. Des normes de densité et d'accès au terrain favoriseront la bonne circulation sur cette route.

Les routes intermunicipales jouent un rôle d'interconnexion avec la périphérie de la municipalité et de rabattement vers les routes plus importantes situées à proximité du territoire municipal. Le niveau de circulation est généralement plus faible. Comme pour la route 108, des normes de densité et d'accès au terrain seront prévues.

Les rues et chemins locaux complètent le réseau de base constitué par la route régionale et les routes intermunicipales. Ils servent essentiellement aux déplacements à l'intérieur du territoire municipal. Le contrôle de l'accès y est minimal.

Le village de North Hatley est situé sur un axe cyclable principal d'intérêt régional. Cet axe a, depuis un peu plus d'un an, été intégré à la Route Verte n° 1. Avec la complétion du réseau cyclable régional et de la Route Verte, le village se trouvera raccordé avec le reste du réseau cyclable provincial et le réseau américain. Il y a lieu d'attendre des retombées locales favorables de la pratique du cyclo-tourisme.

6.3 L'affectation du sol

L'affectation du sol détermine les vocations spécifiques de chaque partie du territoire et, par conséquent, les principaux usages qui pourront être permis dans la réglementation de même que les densités d'occupation. Les affectations du sol sont identifiées au plan 6-0798-A, joint en annexe.

Sept affectations du sol couvrent le territoire municipal.

6.3.1 Affectation agricole

Couvrant la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement, cette affectation maintient la vocation agricole de ce territoire.

On évitera d'imposer des contraintes sur la pratique des activités agricoles hormis des mesures liées à la pollution par les odeurs, à la protection de la ressource forestière et à l'implantation des activités agricoles à haut degré de nuisances. Cependant, en raison de la sous-utilisation des espaces défrichés, la réglementation interdira le déboisement aux fins de mise en culture du sol. Dans les boisés existants, on favorisera la mise en valeur des érablières et la fabrication des produits de l'érable sans activité commerciale.

La densité d'occupation sera très faible avec une superficie minimale des terrains de 100 000 m². Par ailleurs, l'implantation des activités non agricoles ne sera permise qu'en bordure des chemins privés existants ou des chemins publics. Aucun nouveau chemin public ne sera construit dans cette affectation.

6.3.2 Affectation aquatique

Cette affectation vise la protection du lac et de la rivière Massawippi. On aura soin d'y limiter les usages à ceux dont la pratique se fait normalement sur un plan d'eau et d'y interdire la construction, les remblais et les empiétements. Toutefois, on pourra permettre les

constructions nécessaires à l'exercice d'activités sur les plans d'eau comme les quais ou les abris pour embarcations.

6.3.3 Affectation centre-village

Le schéma d'aménagement de la MRC reconnaît au périmètre d'urbanisation le statut de périmètre à rayonnement intermunicipal. Ce statut confère beaucoup de marge de manœuvre dans le choix des usages.

Les limites de l'affectation consacrent la division des activités de commerces et services par rapport aux activités résidentielles. Cette distinction vise à fixer clairement le domaine des activités liées aux besoins des clientèles locales, avoisinantes et touristiques. On y permettra des activités résidentielles, commerciales, publiques, institutionnelles, récréatives.

Le secteur du centre du village représente une composante très importante du territoire municipal. C'est pourquoi une attention très particulière sera accordée afin d'assurer le développement des activités du centre du village dans le respect des zones résidentielles qui l'entoure. À cet effet, un programme particulier d'urbanisme sera élaboré pour cette affectation.

De plus, en raison de la concentration de bâtiments patrimoniaux et de son inclusion, en bonne partie dans le site du patrimoine, l'affectation centre-village sera touchée par plusieurs mesures touchant la préservation du patrimoine. En particulier, la densité d'occupation sera relativement faible malgré la présence de réseaux d'aqueduc et d'égout.

6.3.4 Affectation résidentielle

Cette affectation est réservée aux usages résidentiels. De façon générale, le nombre de logements par bâtiment sera limité à deux. Cependant, il sera possible de prévoir quelques secteurs autorisant un plus grand nombre de logements, en particulier là où la taille des bâtiments existants permet plusieurs logements.

(suite 6.3.4)

La réglementation pourra aussi permettre des usages de services intégrés à une habitation comme la location de chambres, les gîtes touristiques, les activités professionnelles, les ateliers d'artistes. Des usages apparentés à l'usage résidentiel, comme les maisons de chambre ou les centres d'accueil pourront aussi être autorisés.

La densité sera faible, malgré la présence de réseaux d'aqueduc et d'égouts. La superficie minimale des terrains pour fins d'habitation sera de 1 500 m².

6.3.5 Affectation résidentielle-récréative

L'affectation couvre une partie des rives du lac Massawippi. Il s'agit d'une étroite bande de terrain coincée entre le lac et la route dans plusieurs cas qui est liée avec les résidences situées l'autre côté de la route. Hormis la présence de quelques résidences, ce territoire est morcelé en un grand nombre de petites parcelles qui servent d'accès au lac à des propriétés non riveraines.

En plus des usages permis dans l'affectation résidentielle à l'exception des résidences, la réglementation pourra permettre l'implantation de petits bâtiments et de construction de type accessoire comme les remises, abris pour embarcation, aires de détente, permettant aux propriétaires non riverains de jouir pleinement de leur accès à l'eau.

La densité sera très faible compte tenu de la présence d'un nombre de parcelles de terrain non constructible pour une habitation.

6.3.6 Affectation résidentielle-touristique

L'affectation résidentielle-touristique couvre les secteurs le long des voies d'accès au centre du village. Il s'agit de secteurs occupés majoritairement par des résidences.

En plus des usages résidentiels, le règlement de zonage acceptera des activités et usages touristiques permettant aux résidences de conserver leur apparence « résidentiel ». Ainsi,

c'est à l'intérieur de cette affectation que l'on pourra permettre entre autres les gîtes du passant.

La densité sera relativement faible en exigeant une superficie minimale de 1 500 m² pour les terrains.

6.3.7 Affectation rurale

Ce territoire peu accessible est en bonne partie destiné à constituer une réserve pour l'extension éventuelle du périmètre d'urbanisation. Il ne s'agit toutefois que d'une perspective à long terme nécessitant l'occupation des terrains non développés situés dans le périmètre urbain.

Les habitations de un ou deux logements seront permises. L'activité agricole pourra être autorisée sur les terres déjà défrichées en excluant les productions à haut degré de nuisance. En conséquence, le déboisement à des fins de mise en culture sera interdit. Les boisés existants pourront servir à la mise en valeur des érablières et à la fabrication des produits de l'érable. Des usages de services intégrés à une habitation, comme la location de chambres, les gîtes touristiques, les activités professionnelles, les ateliers d'artistes pourront être permis.

La densité d'occupation du sol sera faible avec une superficie minimale de 6 000 m² par terrain. De plus, la présence de paysages naturels d'intérêt et les aires de pente forte impliquent des restrictions au déboisement et à la construction qui restreindront davantage la densité.

7 LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME

Cette dernière section du plan énonce différentes mesures, principalement réglementaires, jugées essentielles pour la mise en œuvre du plan d'urbanisme et le respect de ces objectifs et de son parti d'aménagement.

- Mise en œuvre du plan de gestion de la rive est du lac Massawippi → intégration à réglementation municipale.
- Participation au plan intégré de mise en valeur du corridor de la vallée de la rivière Massawippi.
- Réglementer les quais, abris pour embarcation, plates-formes flottantes et cabanes pour la pêche sportive.
- Réglementer l'abattage d'arbres.
- Préparation d'un programme de reboisement des aires dénudées.
- Réglementer le paysage naturel, les routes pittoresques et panoramiques ainsi que les paysages champêtres.
- Adapter le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) de façon à assurer la protection des éléments d'intérêt patrimonial et les éléments d'intérêt esthétique.
- Régir l'affichage.
- Régir l'exploitation commerciale de la forêt en tenant compte de la nature, du degré de fragilité et du rôle écologique, patrimonial ou pittoresque de divers milieux.
- Maintenir et améliorer les règles de protection des rives et du littoral.

- Mettre sur pied un programme de revégétalisation des rives de la rivière et du lac Massawippi.
- Préparer un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble.
- Élaborer un programme particulier d'urbanisme pour le secteur du centre du village et évaluer la pertinence du site du patrimoine dans le contexte du PIA.
- Réaliser une étude sur le drainage des eaux de surface.

ANNEXE
Plan
Concept d'aménagement
et affectations du sol