

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité d'Ayer's Cliff, tenue au Centre communautaire situé au 176 rue Rosedale, le 3 juillet 2023 à 19 h, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la municipalité d'Ayer's Cliff a le pouvoir en vertu de la Loi, de modifier son règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (ci-après PIIA);

ATTENDU QU'il est souhaitable de modifier les permis ou certificats assujettis;

ATTENDU QUE la zone Rec-5 est une zone stratégique pour la municipalité en termes d'impact socioéconomique et que son positionnement à proximité des rives du lac Massawippi est exceptionnel ;

ATTENDU QUE la municipalité est préoccupée par l'imprévisibilité des différentes perspectives d'occupation des terrains à développer dans la zone Rec-5;

ATTENDU QUE la municipalité entend s'assurer d'une occupation adéquate des lieux en termes d'intégration architecturale et de paysage riverain dans cette zone Rec-5;

ATTENDU QU'un avis de motion sur le retrait de la zone Rec-5 du PIIA-5 pour intégrer cette zone à un PIIA-9 spécifique à cette zone, a été régulièrement donné le 1^{er} mai 2023;

ATTENDU QU'un avis de motion de la présentation de ce règlement a été régulièrement donné le 5 juin 2023;

En conséquence,

Il est proposé par Patrick Proulx
Appuyé par Caroline Paul

Et résolu à l'unanimité

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 2023-10, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété, ce qui suit, à savoir :

Article 1 : Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 : L'article 10 du règlement de PIIA no 2009-09 de la municipalité d'Ayer's Cliff, concernant permis ou certificats assujettis, est modifié comme suit :

- a) En insérant au 1^{er} alinéa, au paragraphe 2^o et au sous-paragraphe b), entre les mots « Le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux similaires » et les mots « ou par du bardeaux d'asphalte de couleur noir, brun, gris ou vert foncé, pourvu que la toiture [...] », les mots « , par de la tôle architecturale »;
- b) En ajoutant au 1^{er} alinéa, de nouveaux paragraphes 4^o et 5^o qui se lisent comme suit :

« 4^o L'abattage d'arbres lorsqu'un ou des critères d'évaluation sont applicables à ces travaux dans le type de PIIA applicable;

5^o Les travaux de remblai et déblai lorsqu'un ou des critères d'évaluation sont applicables à ces travaux dans le type de PIIA applicable. »;

Article 3 : L'article 12 de ce règlement de PIIA, concernant les documents d'accompagnement pour un permis de construire et un certificat d'autorisation, est modifié comme suit :

a) En ajoutant au 1^{er} alinéa et au paragraphe 1^o, un sous-paragraphe e) qui se lit comme suit :

« e) Dans la zone Rec-5, un plan concept global pour l'entièreté de la zone (sauf pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou les terrains voués à un usage principal résidentiel unifamilial) doit être déposé pour l'analyse en vertu des critères d'évaluation établis dans le règlement PIIA-9. Le plan concept global retenu par le conseil via une résolution servira de base pour tout permis de construire subséquent qui devra se conformer à ce plan. Ce plan à l'échelle doit être suffisamment détaillé pour permettre l'évaluation en fonction des critères établis dans le règlement. Ce plan doit notamment comprendre :

- Les aires de verdure et surfaces boisées existantes, les arbres qui seront conservés et ceux qui seront abattus, ainsi que les arbres qui seront plantés (type d'essence) avec le pourcentage final de couvert boisé;
- Des perspectives visuelles permettant de voir une modélisation des bâtiments dans l'espace et par rapport à la voie de circulation et par rapport aux terrains voisins, afin de bien voir le gabarit des bâtiments dans l'espace;
- Le nombre d'unités d'hébergement actuel et le nombre d'unités d'hébergement supplémentaires recherché, donnant le nombre d'unités totales sur le site à la fin des travaux;
- Les pourcentages d'occupation des bâtiments sur le sol par rapport à l'ensemble du site;
- Les distances entre les bâtiments et les distances des bâtiments par rapport au lac, aux limites de terrain et à la voie de circulation;
- Les aménagements et constructions accessoires et leurs positionnements sur le site ainsi que leurs normes d'implantation;
- Toutes autres informations pertinentes en regard des critères d'évaluation. »;

b) En ajoutant au 1^{er} alinéa et au paragraphe 2^o, un sous-paragraphe e) qui se lit comme suit :

« e) Dans la zone Rec-5, un plan concept global pour l'entièreté de la zone (sauf pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou les terrains voués à un usage principal résidentiel unifamilial) doit être déposé pour l'analyse en vertu des critères d'évaluation établis dans le règlement PIIA-9. Le plan concept global retenu par le conseil via une résolution servira de base pour tout permis de construire subséquent qui devra se conformer à ce plan. Ce plan à l'échelle doit être suffisamment détaillé pour permettre l'évaluation en fonction des critères établis dans le règlement. Ce plan doit notamment comprendre :

- Les aires de verdure et surfaces boisées existantes, les arbres qui seront conservés et ceux qui seront abattus ainsi que les arbres qui seront plantés (type d'essence) avec le pourcentage final de couvert boisé;
- Des perspectives visuelles permettant de voir une modélisation des bâtiments dans l'espace et par rapport à la voie de circulation et par rapport aux terrains voisins, afin de bien voir le gabarit des bâtiments dans l'espace;
- Le nombre d'unités d'hébergement actuel et le nombre d'unités d'hébergement supplémentaires recherché, donnant le nombre d'unités totales sur le site à la fin des travaux;
- Les pourcentages d'occupation des bâtiments sur le sol par rapport à l'ensemble du site;
- Les distances entre les bâtiments et les distances des bâtiments par rapport au lac, aux limites de terrain et à la voie de circulation;
- Les aménagements et constructions accessoires et leurs positionnements sur le site ainsi que leurs normes d'implantation;
- Toutes autres informations pertinentes en regard des critères d'évaluation. »;

Article 4 : L'article 23 de ce règlement de PIIA, concernant les types de PIIA, est modifié comme suit :

a) L'appellation du PIIA-5 est modifiée en ajoutant à la fin le texte qui suit :

« à l'exception des terrains et bâtiments couverts par le PIIA-9 »;

b) En ajoutant après le PIIA-8, le type de PIIA-9 qui se lit comme suit :

« **PIIA-9 :** Les bâtiments et terrains situés dans la zone Rec-5, à l'exception des bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou des terrains voués à un usage principal résidentiel unifamilial »;

Article 5 : L'article 28 de ce règlement de PIIA, concernant le PIIA-5 (Bâtiments et terrains riverains au lac Massawippi ou à la rivière Tomifobia), est modifié comme suit :

- a) En ajoutant dans le titre, les mots « à l'exception des terrains et bâtiments couverts par le PIIA-9 »;
- b) En insérant dans le 1^{er} alinéa, entre les mots « Les terrains et les bâtiments riverains au lac Massawippi et à la rivière Tomifobia de vocation résidentielle ou d'hébergement commercial autres que le camping » et les mots « ainsi qu'un bâtiment accessoire ayant moins que [...] », les mots :

« et à l'exception des terrains et bâtiments couverts par le PIIA-9, »;

- c) En insérant dans le 1^{er} alinéa et au paragraphe 1^o, entre les mots « Le PIIA-5 vise à encadrer l'implantation des bâtiments et l'aménagement du terrain à vocation résidentielle ou d'hébergement commercial et qui sont riverains au lac Massawippi » et les mots « de manière à favoriser une architecture [...] », les mots « à l'exception des terrains et bâtiments couverts par le PIIA-9, »;

Article 6 : En insérant un nouvel article 32 dans ce règlement de PIIA, qui se lit comme suit :

« 32 – PIIA-9, Bâtiments et terrains à vocation commerciale situés dans la zone REC-5

Les terrains et les bâtiments principaux et accessoires dans la zone Rec-5, de vocation commerciale, sont visés par le PIIA-9. Les objectifs et critères d'évaluation s'y rapportant sont définis ci-après :

1^o Le PIIA-9 vise à encadrer l'implantation des bâtiments et l'aménagement du terrain à vocation commerciale et la mise en place d'un concept global intégré, de manière à favoriser une architecture adaptée au milieu de villégiature au pourtour de plans d'eau – notamment par un choix judicieux de gabarits ayant une densité d'occupation raisonnable, d'ouvertures, de matériaux de revêtement et leur couleur – afin d'assurer une intégration dans le milieu d'insertion et en limitant l'empreinte écologique, tout en permettant l'expression d'une certaine originalité. Ce PIIA vise aussi à favoriser le retour du terrain à un état plus naturel (renaturalisation, arbustes, arbres) pour camoufler le plus possible les éléments urbanisés (bâtiments principaux et accessoires, pelouse, appareils de climatisation ou de chauffage) et plus spécifiquement de densifier la végétation des rives.

Aussi, les critères d'évaluation ci-après décrits traitent des aspects généraux à tenir en compte lors de l'ajout de nouvelles constructions et lors de la rénovation, la transformation, la réparation ou l'agrandissement de bâtiment afin de favoriser l'homogénéité de chaque propriété. Ces critères d'évaluation traitent également de l'aménagement des terrains, ainsi que des bâtiments et équipements accessoires.

Mais d'abord, il y a lieu d'établir un concept global d'occupation pour l'entièreté de la zone (sauf pour les bâtiments résidentiels unifamiliaux détachés ou les terrains voués à un usage principal résidentiel unifamilial). Ce concept vise une occupation adaptée au milieu d'insertion de première ligne ainsi qu'à l'ensemble du corridor riverain du lac Massawippi dans ce secteur. Les terrains situés à l'intérieur de ce corridor présentent un environnement exceptionnel où il est essentiel de limiter l'empreinte écologique. Cela vise donc à réduire l'abattage d'arbres et le maintien de surfaces vertes : une canopée significative répartie sur l'ensemble de la zone est recherchée. Cela vise également à limiter les surfaces dures et à limiter le volume des constructions en regard du voisinage résidentiel. Il est donc recherché d'établir un concept global intégré avant d'émettre tout nouveau permis de construire, afin d'assurer une utilisation optimale des lieux en regard des objectifs souhaités.

2^o Critères relatifs au concept global d'occupation pour l'ensemble de la zone:

- a) Il est recherché une implantation des bâtiments respectueuse de la protection de la rive du lac Massawippi, en laissant un espace ou marge de manœuvre suffisante pour éviter d'occuper la rive avec de la machinerie avant, pendant et après les travaux de construction;
- b) L'implantation des bâtiments doit être réfléchi dans une optique de préservation des aires de verdure (boisé et paysager) sur l'ensemble de la zone et en regard des terrains voisins. Un souci de préservation des arbres matures existants doit être considéré ;

- c) Un éloignement relatif des bâtiments de la voie de circulation des véhicules, faisant office de rue, est recherché. Une distance raisonnable (similaire à la marge de recul avant exigible dans la zone) doit être laissée entre les nouveaux bâtiments prévus et la ligne déterminant la servitude de passage faisant office de voie de circulation entre les deux tronçons du chemin Ripple Cove;
- d) Le gabarit des bâtiments à proximité du lac Massawippi, des terrains voisins et à proximité du chemin Ripple Cove et de la servitude de passage faisant office de voie de circulation, doit être moins imposant;
- e) Une densité d'occupation respectueuse du site unique, à proximité du lac Massawippi et du voisinage résidentiel de faible densité, est recherchée. Le plan concept global doit permettre de voir l'ensemble des bâtiments prévus dans la zone Rec-5. Les perspectives visuelles doivent permettre de voir les bâtiments dans l'espace et par rapport à la voie de circulation, aux terrains voisins et par rapport au lac;

3° Critères relatifs aux bâtiments :

- a) Chaque bâtiment doit être considéré comme un tout homogène. Chaque bâtiment doit cadrer avec le concept global d'occupation pour l'ensemble de la zone. Aussi, on doit favoriser un revêtement extérieur avec un matériau dominant et qu'accessoirement un 2^e revêtement. Le matériau dominant est préférablement en clin de bois ou en fibrociment. Les formes de toitures sont préférablement à plusieurs versants sur le corps principal du bâtiment. Les galeries doivent avoir une toiture dont la forme est en lien significatif avec celle du corps principal du bâtiment;
- b) L'occupation du bâtiment sur le terrain doit être telle qu'une partie importante du terrain reste naturelle;
- c) Les couleurs de revêtement doivent se confondre facilement dans l'environnement naturel immédiat. Les couleurs criardes sont à éviter;
- d) Les murs sans ouvertures sont à éviter du côté du lac contribuant ainsi à atténuer l'effet se dégageant des murs aveugles.

4° Critères relatifs à l'aménagement des terrains :

- a) La cour arrière (par rapport à la voie de circulation des véhicules) doit être laissée le plus naturel possible camouflant ainsi le bâtiment du plan d'eau;
- b) Lorsque le terrain est accidenté, la cour arrière doit être conservée le plus possible dans son état initial. Il est possible d'aménager un sentier pour l'accès au plan d'eau. Celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager;
- c) La cour arrière et les cours latérales doivent faire l'objet d'un traitement paysager comprenant des aires paysagées avec la présence d'arbres et des plates-bandes principalement le long de la façade arrière du bâtiment;
- d) Les aires de services (stationnement et allée de circulation) ne doivent pas dominer la cour latérale. On doit limiter les surfaces sans végétation dans la cour arrière.

5° Critères relatifs aux bâtiments accessoires détachés et aux équipements accessoires :

- a) Les bâtiments accessoires et les équipements accessoires doivent s'implanter de manière à ce que leur présence soit discrète;
- b) La volumétrie d'un bâtiment accessoire doit être inférieure à celle du bâtiment principal et la hauteur doit se limiter à 1 étage;
- c) Le choix du type architectural pour un bâtiment accessoire est secondaire, mais le choix de matériaux et surtout leur couleur doit être judicieux afin de minimiser l'impact visuel de ce bâtiment accessoire sur le terrain et favoriser un certain lien visuel harmonieux avec le bâtiment principal;

- d) Il faut également favoriser les espaces de verdure entre le bâtiment principal et les bâtiments accessoires afin de dissocier visuellement ces volumes;
- e) Un aménagement paysager doit camoufler le bâtiment accessoire de sorte qu'il soit peu visible du plan d'eau. »;

Article 7 : Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Simon Roy
Maire

Abelle L'Écuyer-Legault
Directrice générale

Avis de motion spécifique	1 ^{er} mai 2023
Avis de motion général :	5 juin 2023
Adoption du projet :	5 juin 2023
Avis public ass. de consultation :	8 juin 2023
Assemblée de consultation :	19 juin 2023
Adoption du règlement final	3 juillet 2023
Certificat d'approbation de la MRC et entrée en vigueur :	3 août 2023