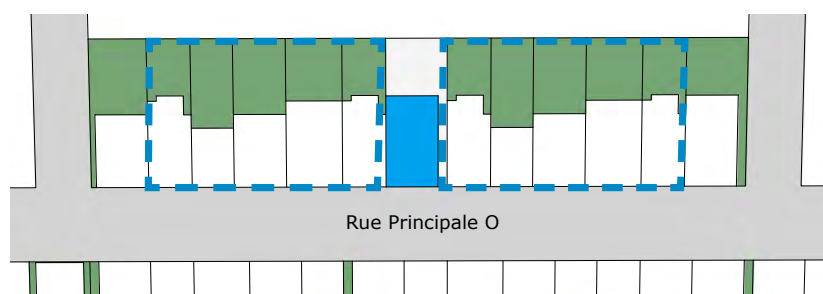


3. AGRANDISSEMENT

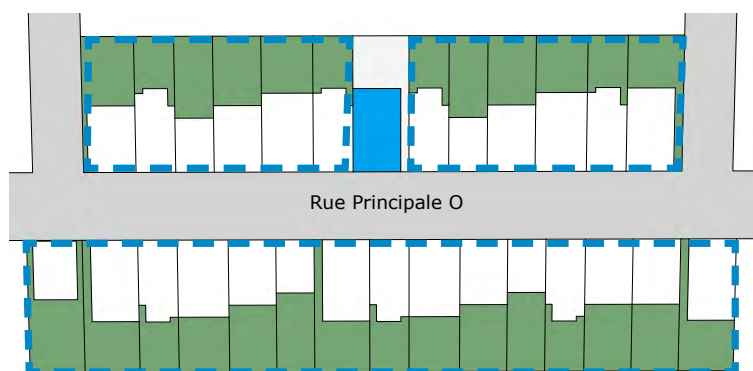
La section suivante traitera des agrandissements situés dans la zone de PIIA du centre-ville de Magog. Les ajouts d'étage(s) ainsi que les agrandissements arrière donnant vers la rivière Magog seront les types d'agrandissement les plus fréquents. Comme il y a peu de potentiel d'agrandissement latéral, la section se penche plus particulièrement sur ces deux types d'agrandissement.

Les objectifs et critères exposés dans la section feront parfois référence à une intégration harmonieuse à différentes échelles. Voici les différentes échelles de référence qui seront abordées dans la section :

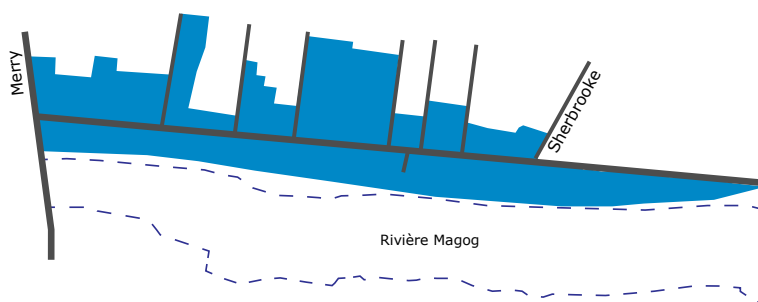
Bâtiments voisins



Tronçon de rue



La zone de PIIA du centre-ville



3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

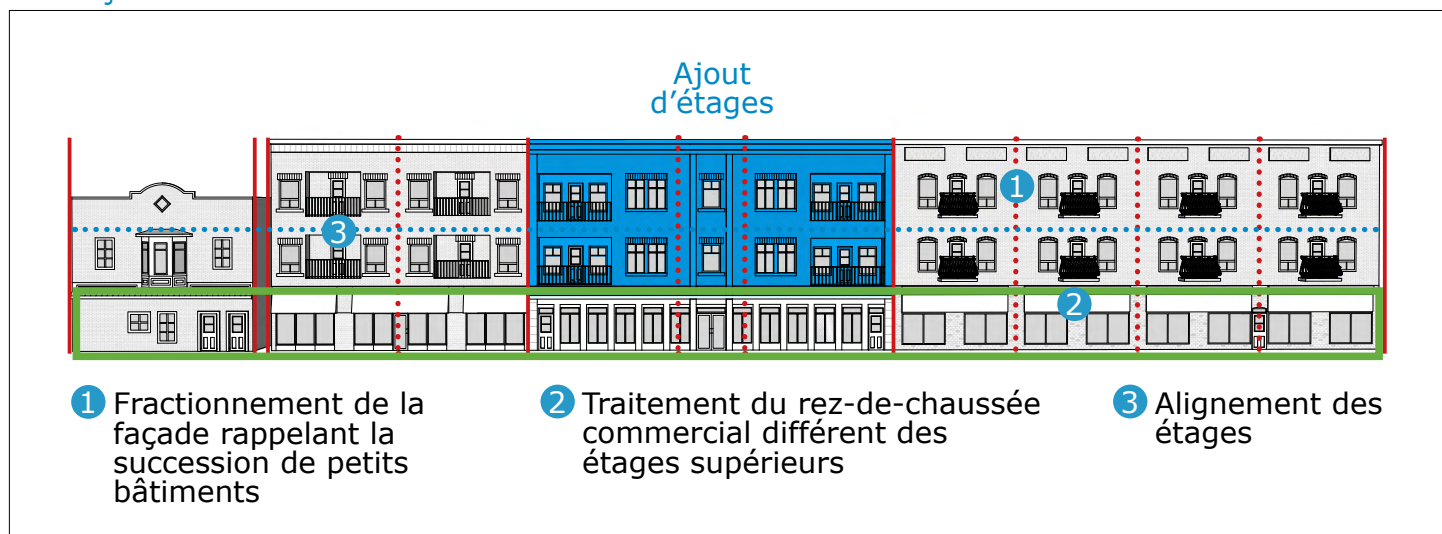
Objectif:

Favoriser une harmonie entre l'agrandissement, le corps du bâtiment, les bâtiments voisins et ceux du tronçon de rue.

Critères:

1. Favoriser le maintien ou le rétablissement de la verticalité de la façade similaire au corps du bâtiment ou des bâtiments d'intérêt particulier du tronçon par le fractionnement de la façade afin de rappeler les parcelles de terrains d'origine
2. Favoriser l'alignement des étages avec le corps principal du bâtiment, les bâtiments voisins et les bâtiments du tronçon
3. Prioriser un agrandissement arrière ou aux étages (si le bâtiment est de faible hauteur) plutôt qu'un agrandissement latéral
4. S'inspirer des composantes architecturales dominantes du tronçon et du corps principal du bâtiment (forme, gabarit, hauteur, revêtement, etc.)

Agrandissement de bâtiment respectant la trame bâtie, l'alignement des façades et la verticalité des façades



3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

Objectif:

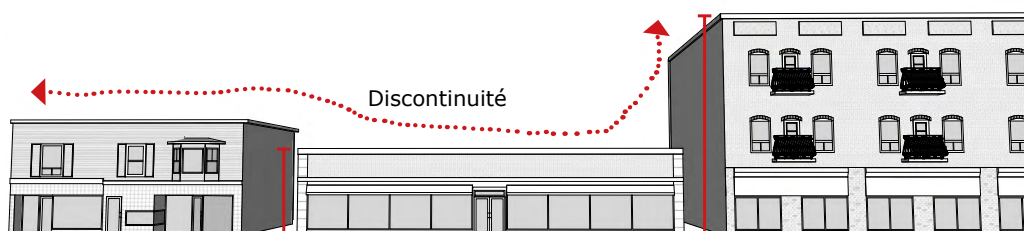
Assurer une continuité et une homogénéité dans la trame urbaine

Critères:

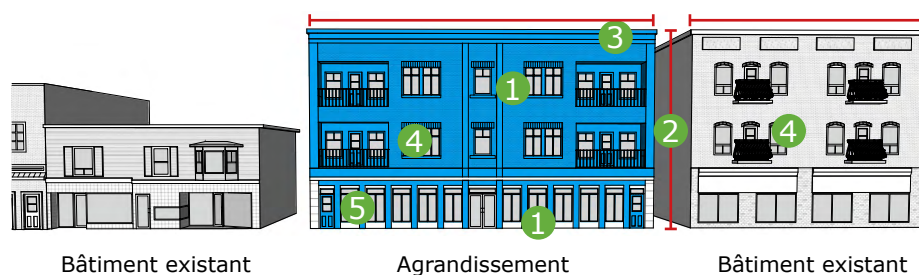
1. Prioriser un rez-de-chaussée au niveau de la rue et éviter de trop le surélever (effet piédestal)
2. Lorsque le bâtiment intègre des auvents, s'assurer qu'ils ne masquent pas les caractéristiques architecturales d'intérêt

Agrandissement d'un bâtiment d'un niveau par l'ajout d'étages

Avant l'ajout de deux étages au bâtiment



Après l'ajout de deux étages au bâtiment



- 1 Matériau s'harmonisant à ceux du rez-de-chaussée et des bâtiments voisins
- 2 L'ajout d'étages contribuant à la continuité bâtie de l'artère
- 3 Entablement similaire aux bâtiments voisins
- 4 Ouvertures similaires (croisillons, forme, proportion, etc.) aux bâtiments voisins
- 5 Adaptation du rez-de-chaussée et ajout de portes pour accéder aux logements

3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

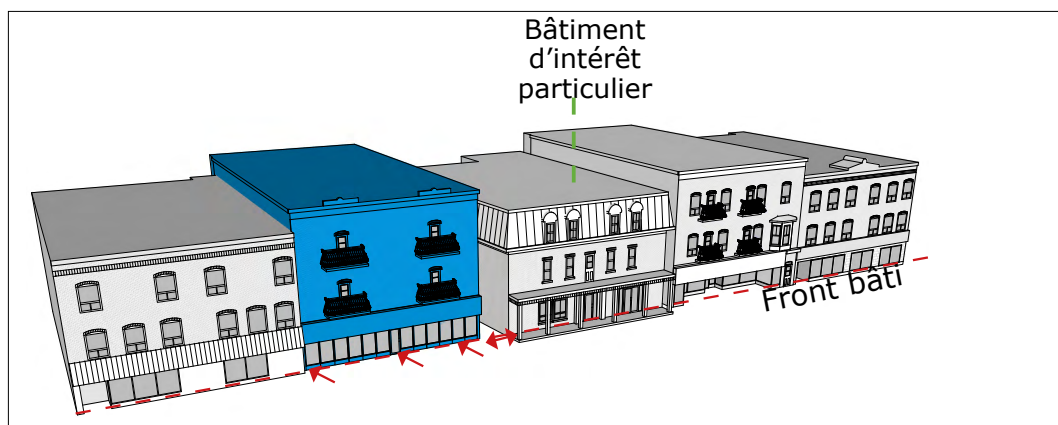
Objectif:

Assurer une intégration harmonieuse dans le cadre bâti et le milieu d'insertion à plusieurs échelles : bâtiments voisins, tronçon de rue (entre deux intersections) et la zone PIIA du centre-ville.

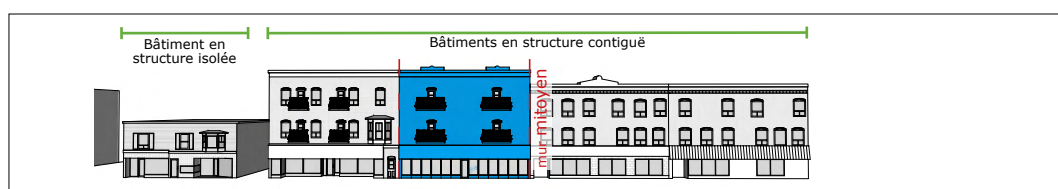
Critères:

1. Prioriser une implantation parallèle à la rue
2. Limiter le nombre de couleurs de revêtement extérieur
3. Favoriser l'aménagement d'un traitement architectural pour camoufler les équipements fonctionnels, tels que pour le chauffage et la ventilation ou localiser ces équipements de manière à réduire leur impact visuel et les nuisances pour les terrains voisins
4. Dissimuler les panneaux solaires sur les toits (parapet, recul par rapport à la façade avant, etc.)
5. Assurer un dégagement avant et latéral significatif lorsque l'agrandissement est adjacent à un bâtiment d'intérêt particulier en structure isolée
6. Prioriser une structure contiguë avec les bâtiments voisins assurant la continuité de la trame commerciale sur la rue Principale Ouest
7. Favoriser des percées visuelles en direction du lac et de la rivière Magog à partir du domaine public lorsque possible par l'implantation proposée
8. Prioriser un rez-de-chaussée au niveau de la rue et éviter de trop le surélever (effet piédestal)

Dégagement avant et latéral entre le bâtiment et un bâtiment d'intérêt particulier en structure isolée



Différence entre un bâtiment contiguë (à prioriser) et un bâtiment isolé



3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

Objectif:

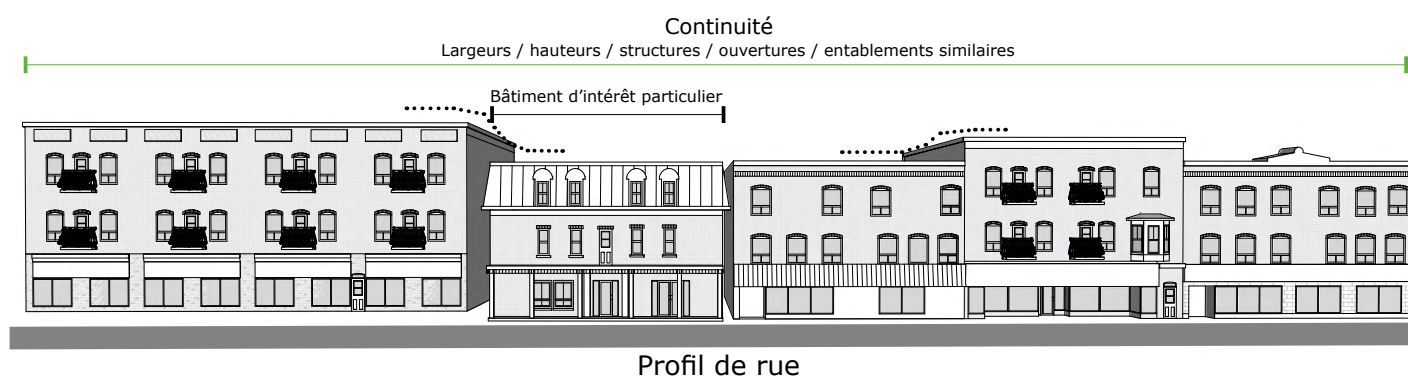
Contribuer à l'embellissement du domaine public et l'expérience piétonne.

Critères:

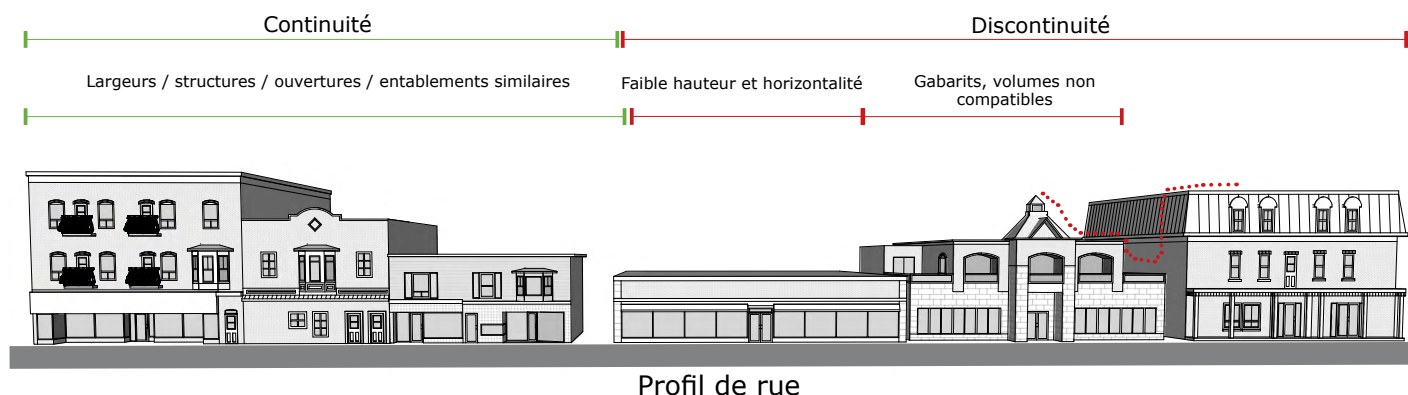
1. Assurer une continuité du bâti avec le moins d'interruption possible sur la rue Principale Ouest

Exemples de séquences de bâtiments harmonieuses et discontinues

Exemple d'une séquence harmonieuse de bâtiments



Exemple d'une séquence de bâtiments discontinue



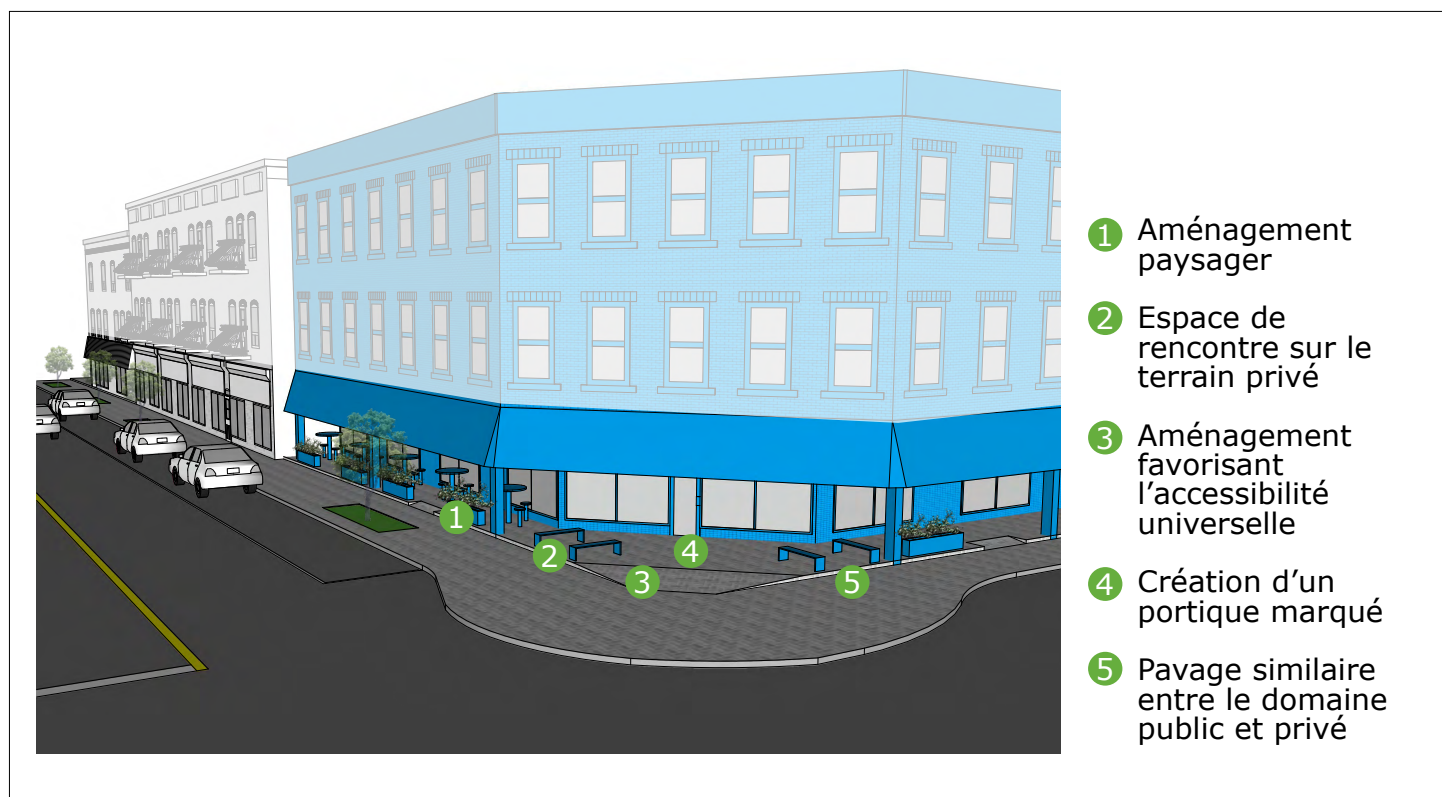
3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

Critères:

2. Prioriser, lorsqu'il y a une cour avant, des aménagements paysagers en harmonie avec les aménagements du domaine public notamment quant à la végétation, le pavé, l'aménagement de portique
3. Favoriser des aménagements agrémentant l'expérience piétonne notamment par l'utilisation d'un pavage intégré aux aménagements piétons existants de l'emprise de rue, l'ajout de mobilier urbain et support à vélos
4. Préconiser un aménagement extérieur favorisant l'accessibilité universelle

Exemple d'aménagement extérieur privé contribuant à l'animation du domaine public ainsi qu'à l'expérience piétonne



3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

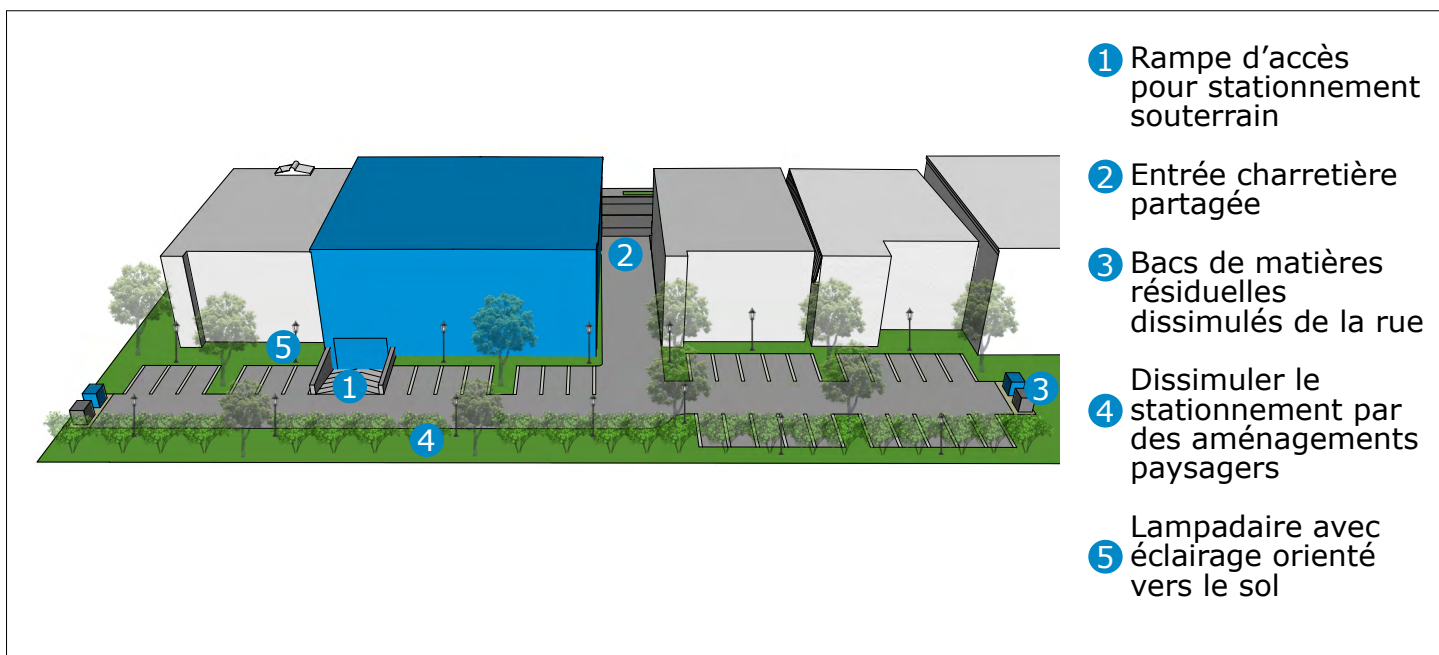
Objectif:

Atténuer les impacts occasionnés par l'implantation et l'aménagement des stationnements hors rue et la gestion des matières résiduelles.

Critères:

1. Prioriser les stationnements hors rue à l'arrière des bâtiments et s'assurer qu'ils ne sont pas visibles à partir du domaine public, d'un parc, de la rue ou d'une place publique
2. Prioriser la dissimulation des aires de stationnement extérieures de la vue des terrains adjacents et de la voie publique par des aménagements paysagers
3. Préconiser une utilisation commune des entrées charretières et des stationnements pour plus d'un bâtiment

Exemple de bons aménagements à intégrer pour un stationnement arrière



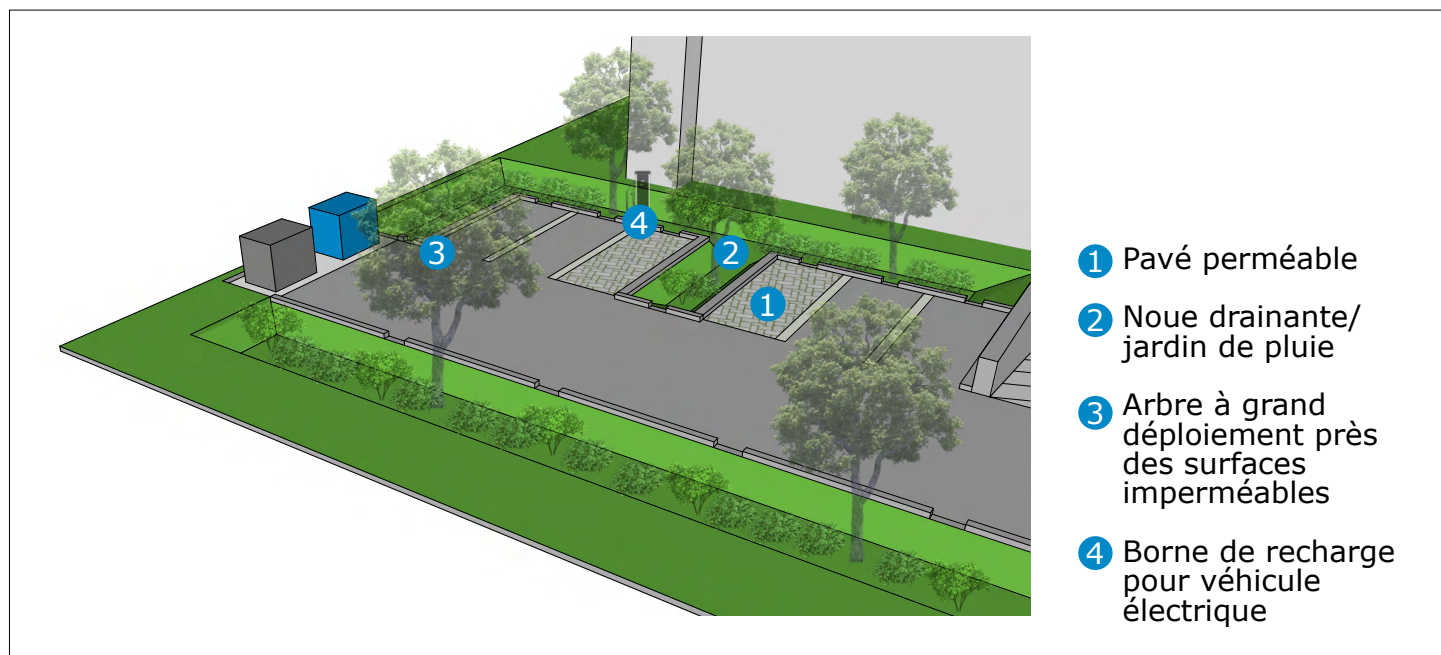
3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

Critères:

4. Préconiser l'aménagement de stationnements permettant la réduction des impacts négatifs associés aux îlots de chaleur de même qu'améliorant le traitement des eaux de ruissellement, notamment par l'aménagement de pavé alvéolé, de pavé pâle, d'îlot de verdure, de noue drainante et végétalisée ou d'un jardin de pluie
5. Favoriser la dissimulation des bornes de recharge rapide pour voitures électriques par des aménagements paysagers et en les localisant idéalement en cour latérale ou arrière
6. Prioriser la plantation d'arbres à grand déploiement et à croissance rapide aux abords du stationnement et dans les îlots de verdure
7. Les lieux d'entreposage des bacs et des conteneurs à déchets sont restreints, dans la mesure du possible, à la cour arrière
8. L'intégration visuelle des conteneurs sera considérée, non seulement pour les automobilistes, mais aussi pour les résidents des terrains adjacents

Exemple d'aménagements réduisant les impacts négatifs d'un stationnement extérieur



3. AGRANDISSEMENT

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

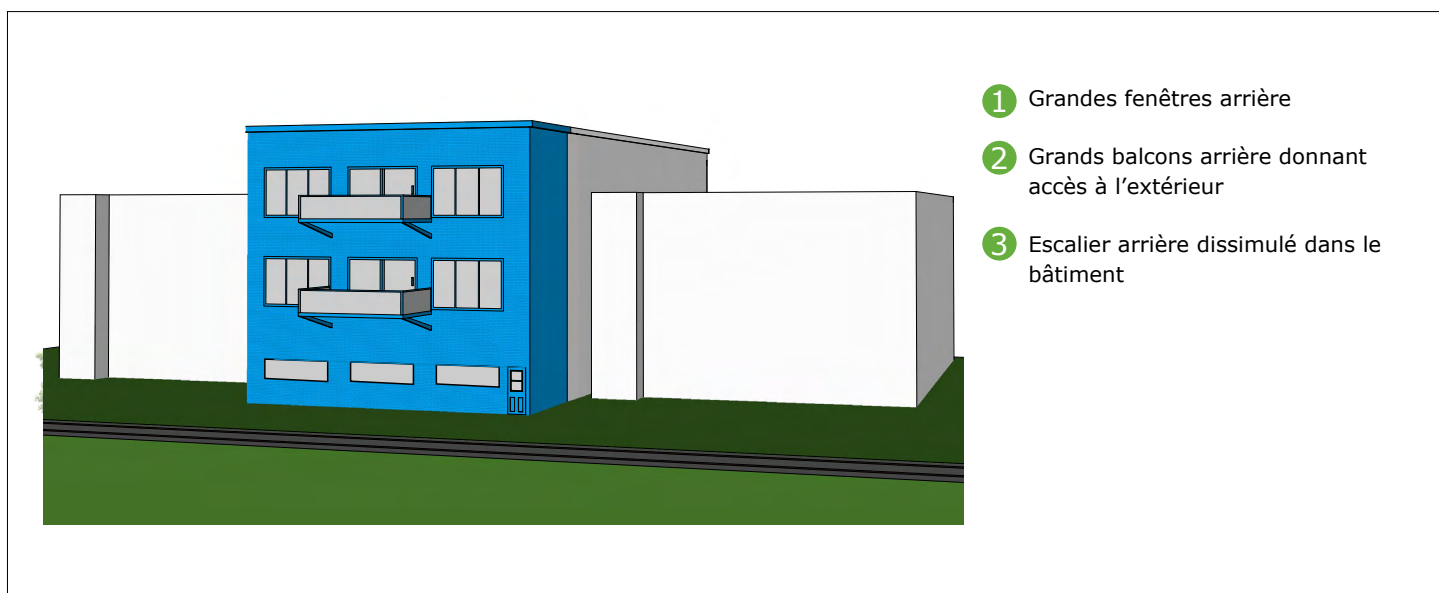
Objectif:

Améliorer les vues depuis la rivière et les rives en direction des façades arrière de la rue Principale Ouest.

Critères:

1. Le traitement architectural du mur donnant sur la rivière doit être soigné et distinctif, prévoir une grande fenestration et utiliser des matériaux similaires à la façade principale avant (agrandissement arrière donnant sur la rivière)
2. Favoriser la dissimulation et l'impact visuel des escaliers arrière : implanter sur le mur latéral lorsque possible, prioriser des escaliers intérieurs, cage d'escalier s'harmonisant avec le style du bâtiment, etc.

Exemple d'agrandissement arrière d'un bâtiment agrémentant les vues depuis la rivière Magog



3. AGRANDISSEMENT

TRAITEMENT D'UN AJOUT D'ÉTAGE(S)

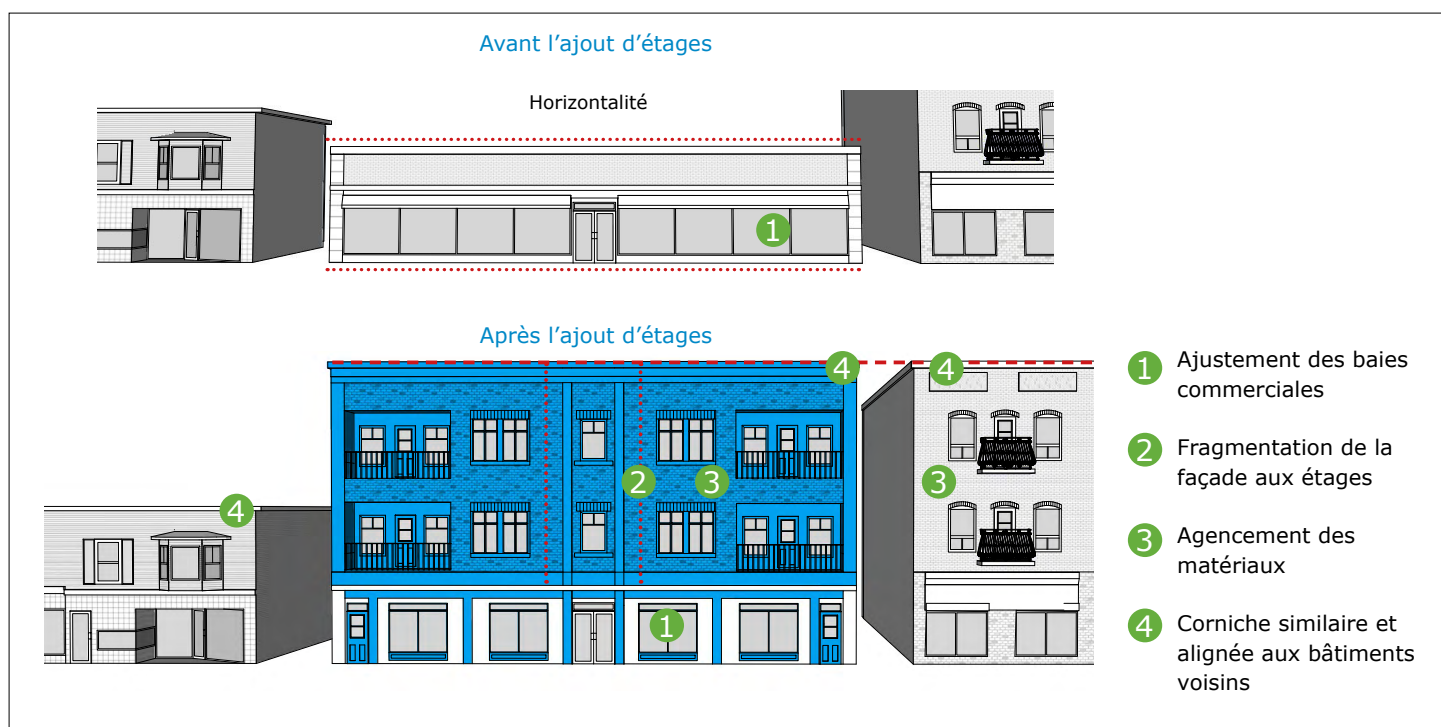
Objectif:

Ajouter un ou des étages qui s'harmonisent avec le corps principal du bâtiment et la trame bâtie.

Critères:

1. Profiter de l'ajout(s) d'étage(s) afin d'ajuster le volume et le gabarit du bâtiment sur lequel il s'insère, plus particulièrement lorsque le bâtiment possède un ou deux étages : fragmentation de la façade, agencement des matériaux, reprise des styles architecturaux pertinents du tronçon, **corniche**, **entablement commercial**, etc.
2. Favoriser l'alignement des corniches, des ouvertures et la hauteur des bâtiments voisins
3. Préconiser une toiture similaire aux bâtiments voisins afin de créer une continuité et une homogénéité entre les façades, les **corniches** et les toitures

Exemple de bons ajustements de la façade existante par l'ajout d'étages



3. AGRANDISSEMENT

TRAITEMENT D'UN AJOUT D'ÉTAGE(S)

Objectif spécifique à l'ajout d'un quatrième étage:

Dissimuler le quatrième étage en retrait de la voie publique en assurant une intégration à échelle humaine

Critères:

1. Prioriser un traitement architectural différent que les étages inférieurs (matériaux, composantes architecturales, ouvertures, etc.)
2. Préconiser l'intégration de revêtement extérieur léger et/ou transparent (fenêtre, clin de bois/acier et autres)
3. Favoriser le verdissement au niveau du retrait du quatrième étage

Autre exemple d'ajout d'un quatrième étage sur un bâtiment existant de trois étages



3. AGRANDISSEMENT

MATÉRIAUX ET COMPOSANTES ARCHITECTURALES

Objectif:

Favoriser l'intégration de matériaux et de composantes durables s'harmonisant aux échelles:

- 1° du corps principal du bâtiment dans le cas d'un agrandissement
- 2° des bâtiments voisins
- 3° du tronçon de rue

Critères:

1. Préconiser une harmonisation des façades entre elles en favorisant un traitement similaire (pourcentage d'ouvertures, proportion des matériaux, coloris, etc.)
2. Favoriser l'utilisation d'éléments architecturaux en relation avec les bâtiments d'intérêt particulier de la zone et en accord avec le milieu d'insertion. Les marquises, les portiques, les saillies, les corniches, les détails architecturaux, tels que les jeux de briques et les linteaux sont encouragés
3. Utilisation de matériaux qui s'harmonisent à ceux de la zone de PIIA du centre-ville et au corps principal du bâtiment
4. Prioriser une toiture avec des matériaux durables en harmonie avec le style architectural et favoriser une alternative au bardeau d'asphalte pour le revêtement de la toiture
5. Préconiser un toit de couleur pâle ou un toit vert lorsque le toit est plat et un toit de couleur pâle pour les toits à pente si l'agencement des coloris le permet

Harmonisation des matériaux et des composantes architecturales sur une série de bâtiments comportant un bâtiment avec agrandissement



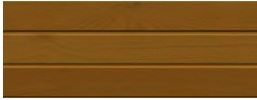
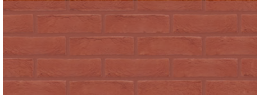
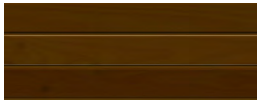
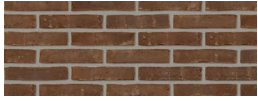
3. AGRANDISSEMENT

MATÉRIAUX ET COMPOSANTES ARCHITECTURALES

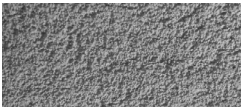
Critères:

6. Prioriser des matériaux durables et naturels (brique d'argile plutôt qu'une brique de béton, clin de bois plutôt que d'aluminium, etc.)
7. Éviter les revêtements de vinyle, de stuc, de pierre de béton et autres revêtements similaires
8. Prioriser des couleurs neutres s'agencant avec le corps principal du bâtiment, avec les bâtiments du tronçon de rue et de la zone de PIIA du centre-ville
9. Favoriser les appareillages de brique différents sur certaines parties des façades lorsque le style architectural le permet (brique en soldat, en croix, en chaîne, en pile, etc.)

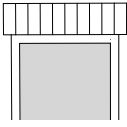
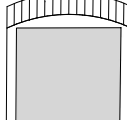
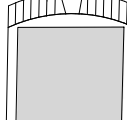
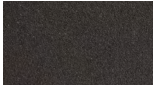
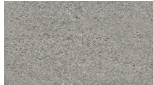
Matériaux durables et coloris à prioriser

	Clin de bois ton pâle		Brique d'argile ton orangé		Brique d'argile orangée deux tons
	Clin de bois ton brun pâle		Brique d'argile ton rougeâtre		Brique d'argile rougeâtre à deux tons
	Clin de bois ton brun foncé		Brique d'argile ton brunâtre		Brique d'argile brunâtre à deux tons

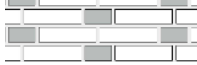
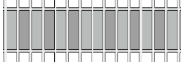
Matériaux à éviter

	Pierre de béton
	Stuc
	Vinyle

Matériaux à prioriser pour les linteaux et allèges

Types de linteau			
			
Linéau droit	Linéau en arc	Linéau en arc avec clé	
Matériaux à prioriser			
			
Brique	Acier	Pierre	Béton

Types d'appareillage de brique en fonction des parties du bâtiment

Façade du bâtiment	Sur l'entablement	
		
Demi-briques ou en panneresses	En chaîne	En soldat
		
Flammand	En carrelage	En croix

3. AGRANDISSEMENT

OUVERTURES (PORTES ET FENÊTRES)

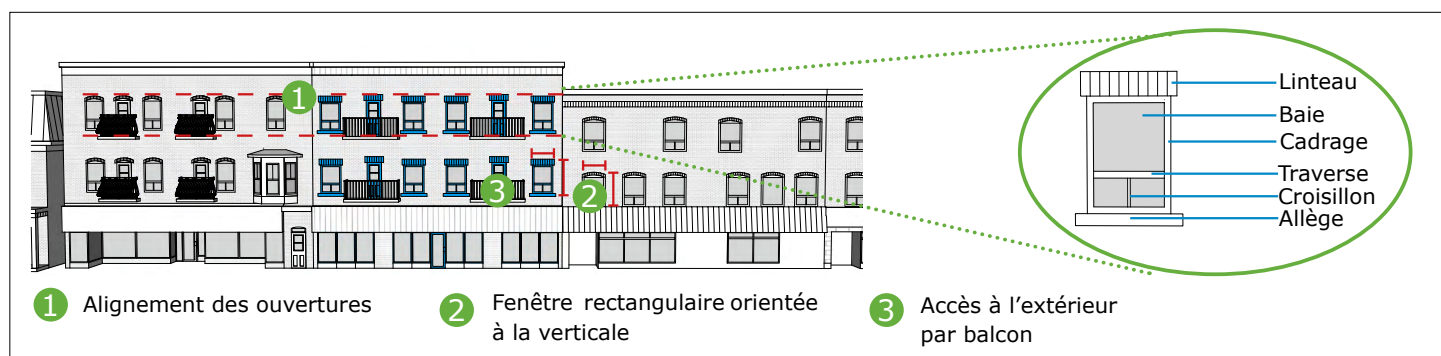
Objectif:

Préconiser des ouvertures respectant l'architecture proposée, favorisant une qualité visuelle et esthétique générale du bâtiment

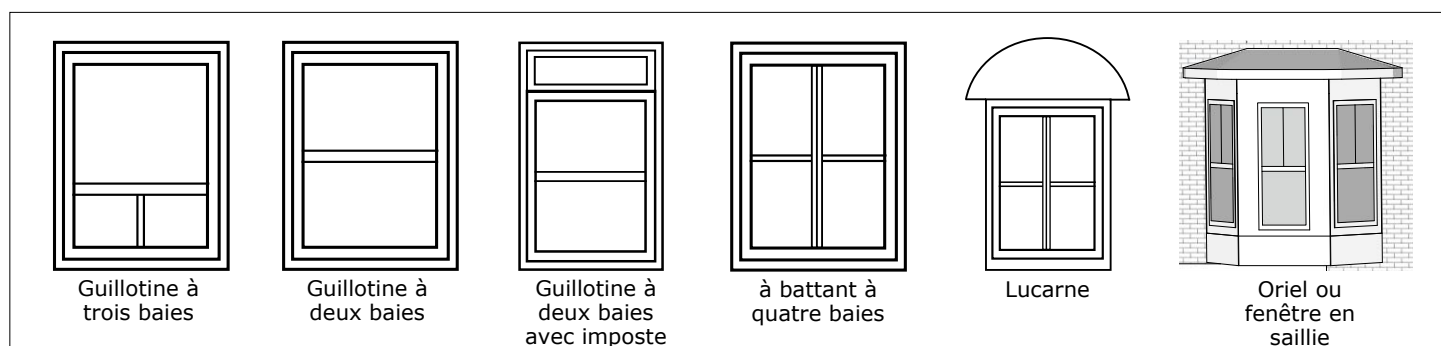
Critères:

1. Favoriser un alignement des ouvertures sur les façades du bâtiment, avec le corps principal du bâtiment, mais également avec les bâtiments voisins
2. Harmoniser les ouvertures entre elles : taille, forme, meneau (montant), cadrage, croisillon et linteau tout en priorisant les fenêtres rectangulaires orientées à la verticale
3. Éviter le surdimensionnement des ouvertures qui contraste avec l'architecture d'intérêt de la zone de PIIA du centre-ville
4. Éviter les surfaces aveugles sur plus d'un étage et favoriser l'intégration de fenêtres donnant sur une rue, une place publique, un parc, la rivière ou le lac
5. Assurer que le perçage de nouvelles fenêtres ou le murage partiel ou total d'une fenêtre existante, l'ajout d'une galerie ou d'une sortie de secours ou d'un accès universel, se fait dans le respect des caractéristiques architecturales.

Exemple d'ouvertures bien proportionnées et harmonisées avec la façade du bâtiment et avec les bâtiments voisins



Types d'ouverture que l'on retrouve dans la zone de PIIA du centre-ville et qui peuvent inspirer les ouvertures des nouvelles constructions



3. AGRANDISSEMENT

BALCONS ET TERRASSES

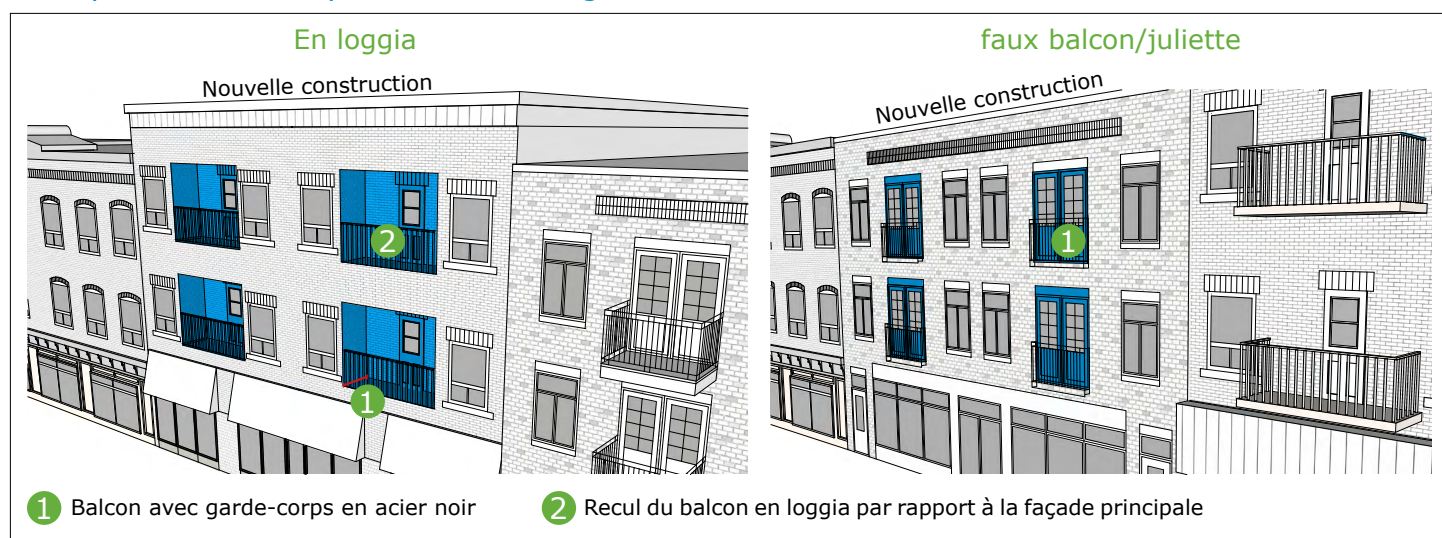
Objectif:

Intégrer harmonieusement les balcons et terrasses aux agrandissements.

Critères:

1. Prioriser un accès extérieur direct pour chaque logement ou local
2. Préconiser des balcons en loggia ou faux balcon/juliette en façade avant
3. Lors de l'implantation d'un toit-terrasse, s'assurer que celui-ci est situé dans la partie arrière du bâtiment et qu'il n'est pas visible de la rue ou le dissimuler par l'ajout d'un mur parapet
4. Harmoniser les coloris et les matériaux avec le style du bâtiment
5. Éviter le PVC et l'aluminium pour les garde-corps et favoriser les matériaux de bois peint et de fer forgé

Exemples de balcons pouvant être intégrés aux nouvelles constructions



Aménagement d'un toit terrasse résidentiel

