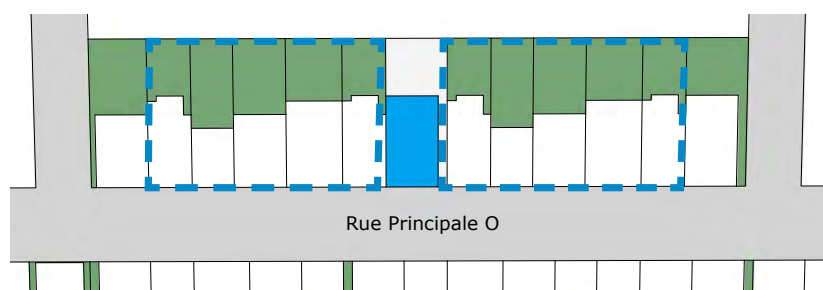


4. NOUVELLE CONSTRUCTION

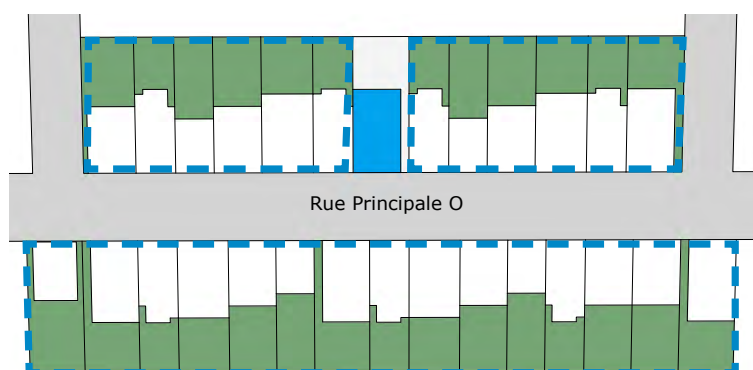
La section suivante traitera des nouvelles constructions situées dans la zone de PIIA du centre-ville de Magog. Celle-ci encadre les constructions sur lots vacants, mais également les nouveaux bâtiments succédant à une démolition.

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 :

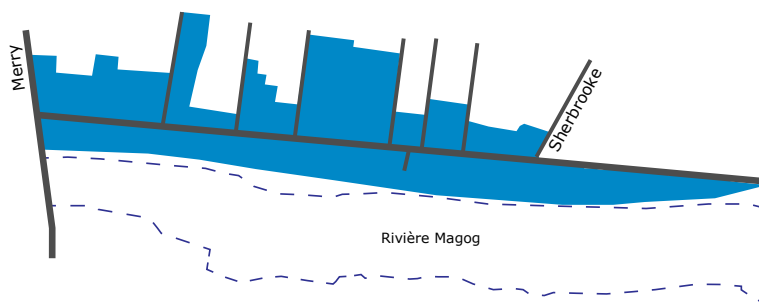
Bâtiments voisins



Tronçon de rue



La zone de PIIA du centre-ville



4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

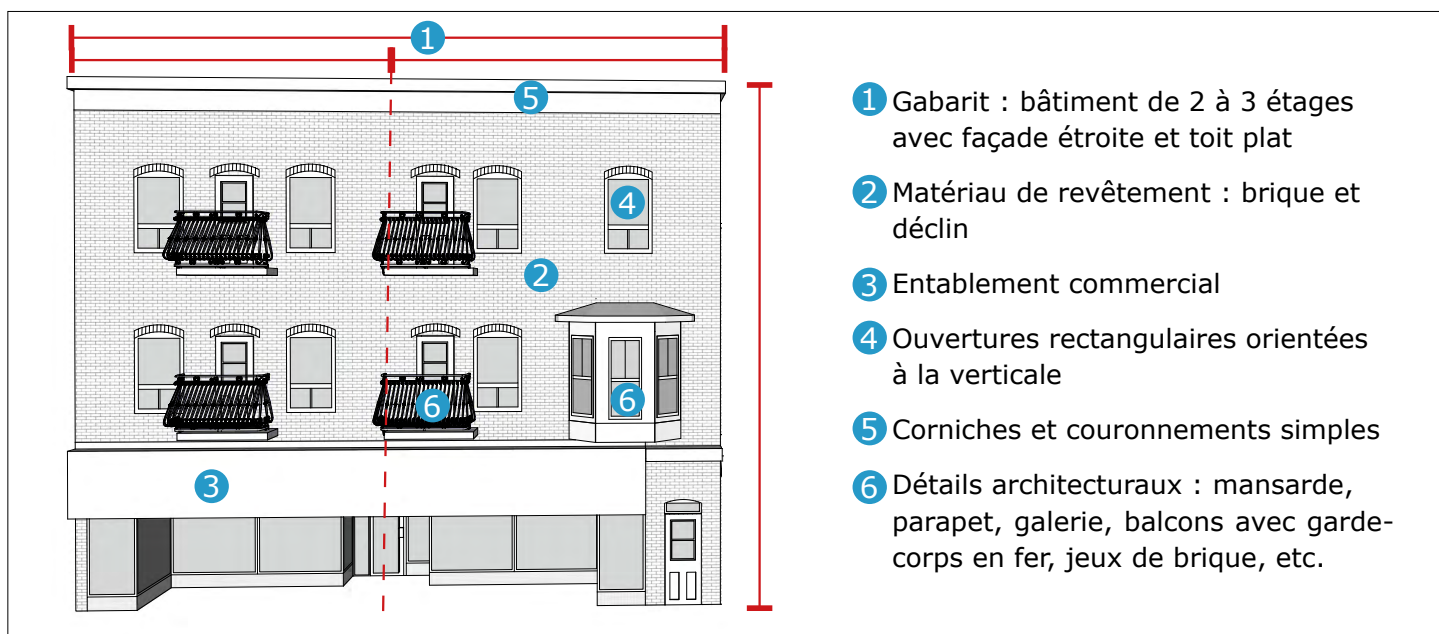
Objectif:

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. Préconiser un rappel d'éléments architecturaux similaire à ceux du tronçon situé entre les rues Merry et Sherbrooke, notamment par:
 - a) L'utilisation de matériaux similaires, tels que la brique et le clin
 - b) L'harmonisation des ouvertures en priorisant une fenestration rectangulaire à la verticale
 - c) Le maintien de vitrine commerciale au rez-de-chaussée
 - d) L'aménagement d'un toit plat accompagné d'un mur en parapet

Composantes architecturales dominantes du tronçon situé entre les rues Merry et Sherbrooke



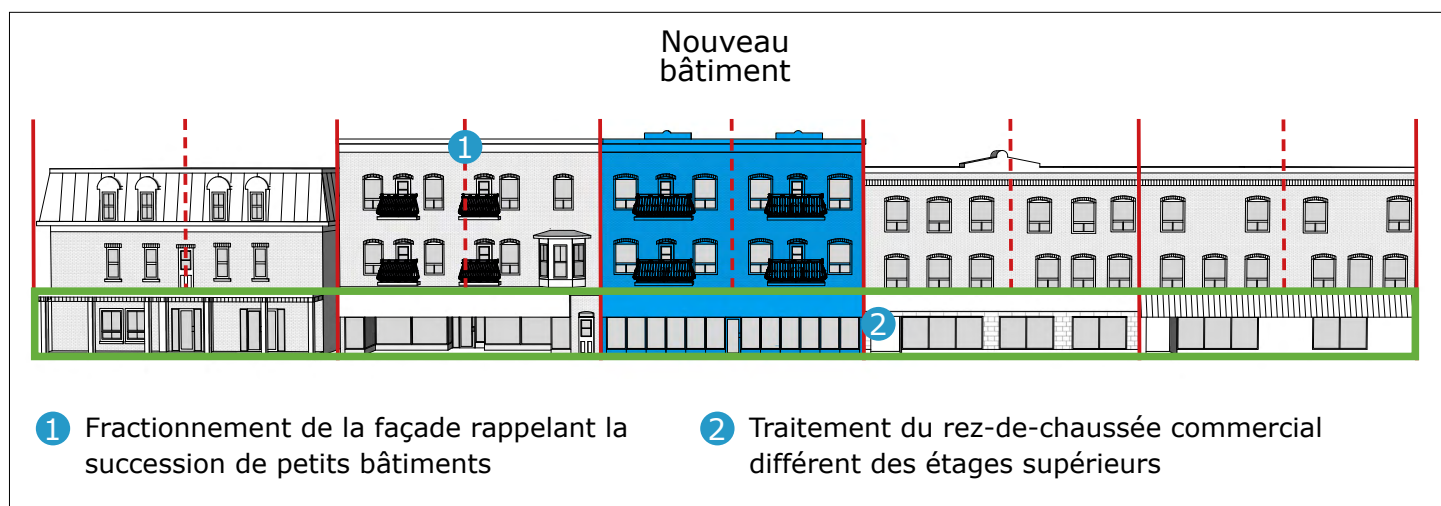
4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

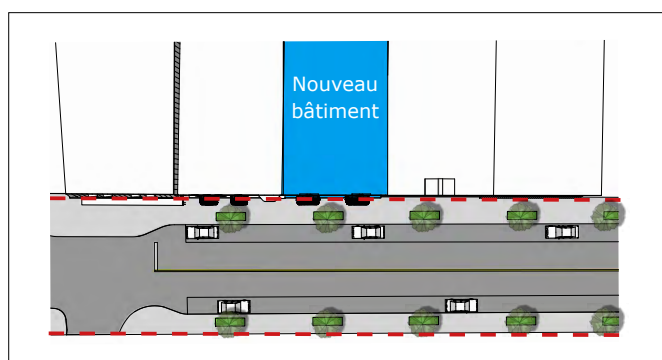
Critères:

2. Opter pour des couleurs sobres pour le revêtement extérieur et harmoniser les teintes entre elles
3. Limiter le nombre de couleurs de revêtement extérieur
4. Favoriser une trame bâtie similaire à celle du tronçon situé entre les rues Merry et Sherbrooke, soit une succession de petits bâtiments pour dynamiser les façades
5. Préserver la topographie naturelle du terrain lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment
6. Privilégier l'alignement des nouveaux bâtiments avec les bâtiments existants sur la même rue
7. Planifier l'implantation afin de minimiser les impacts sur l'environnement naturel et les constructions environnantes, par exemple, en protégeant les arbres des bandes boisées adossées aux bâtiments existants
8. Prioriser une implantation parallèle à la rue

Nouvelle insertion de bâtiment respectant la trame bâtie et le fractionnement des façades



Alignement entre le nouveau bâtiment et les bâtiments existants



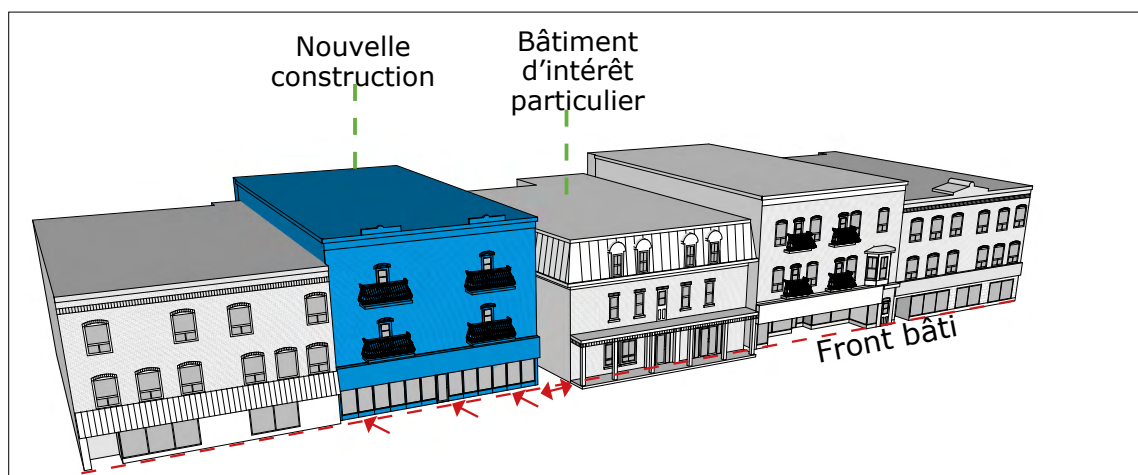
4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

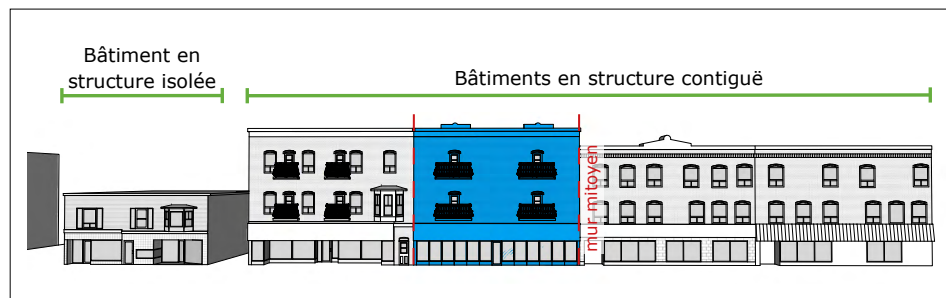
Critères:

9. 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
10. Dissimuler les panneaux solaires sur les toits (**parapet**, recul par rapport à la façade avant, etc.)
11. Assurer un dégagement avant et latéral significatif lorsque le nouveau bâtiment ou l'agrandissement sont adjacents à un bâtiment d'intérêt particulier en structure isolée
12. Prioriser une structure contiguë avec les bâtiments voisins assurant la continuité de la trame commerciale sur la rue Principale Ouest
13. Favoriser des percées visuelles en direction du lac et de la rivière Magog à partir du domaine public lorsque possible par l'implantation proposée
14. Assurer une transition harmonieuse des façades de la nouvelle construction et des bâtiments existants en intégrant un élément de transition (en maçonnerie ou en acier), plus particulièrement lorsque le bâtiment adjacent est d'intérêt particulier.

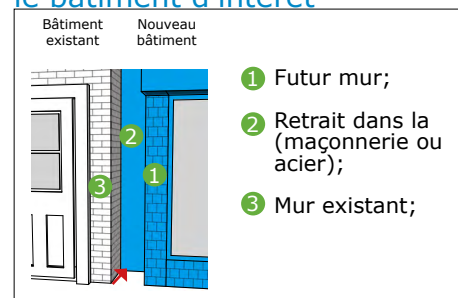
Dégagement avant et latéral entre la nouvelle construction et un bâtiment d'intérêt particulier en structure isolée



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



Élément de transition assurant une bonne transition entre le nouveau bâtiment et le bâtiment d'intérêt



4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

Objectif:

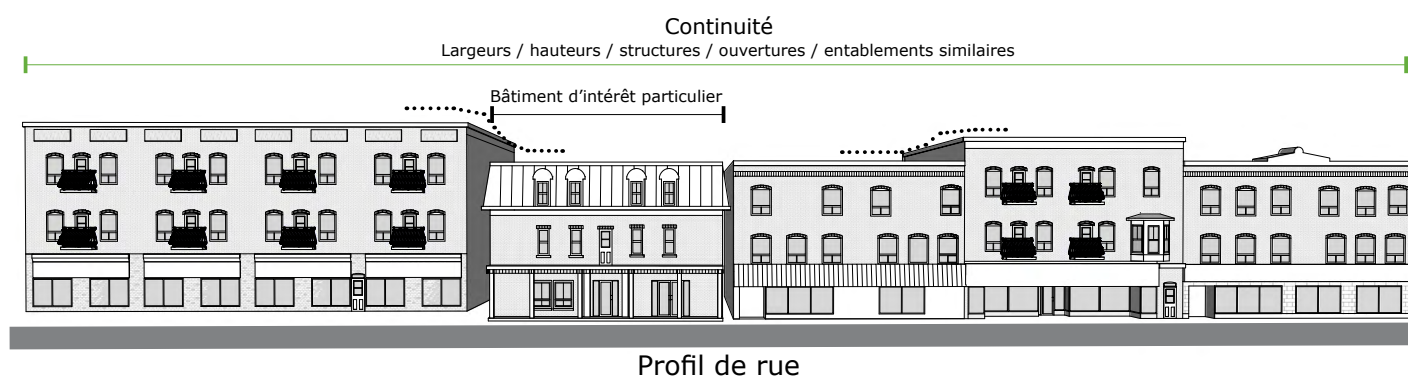
Contribuer à l'embellissement du domaine public et l'expérience piétonne.

Critères:

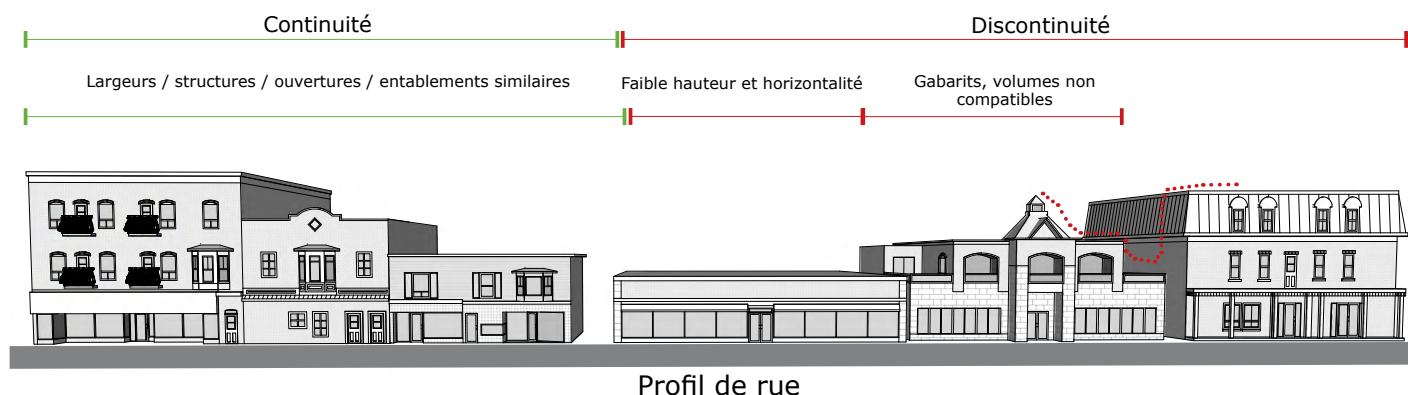
1. Assurer une continuité du bâti avec le moins d'interruption possible sur la rue Principale Ouest

Exemples de séquences de bâtiments harmonieuses et discontinues

Exemple d'une séquence harmonieuse de bâtiments



Exemple d'une mauvaise séquence de bâtiments



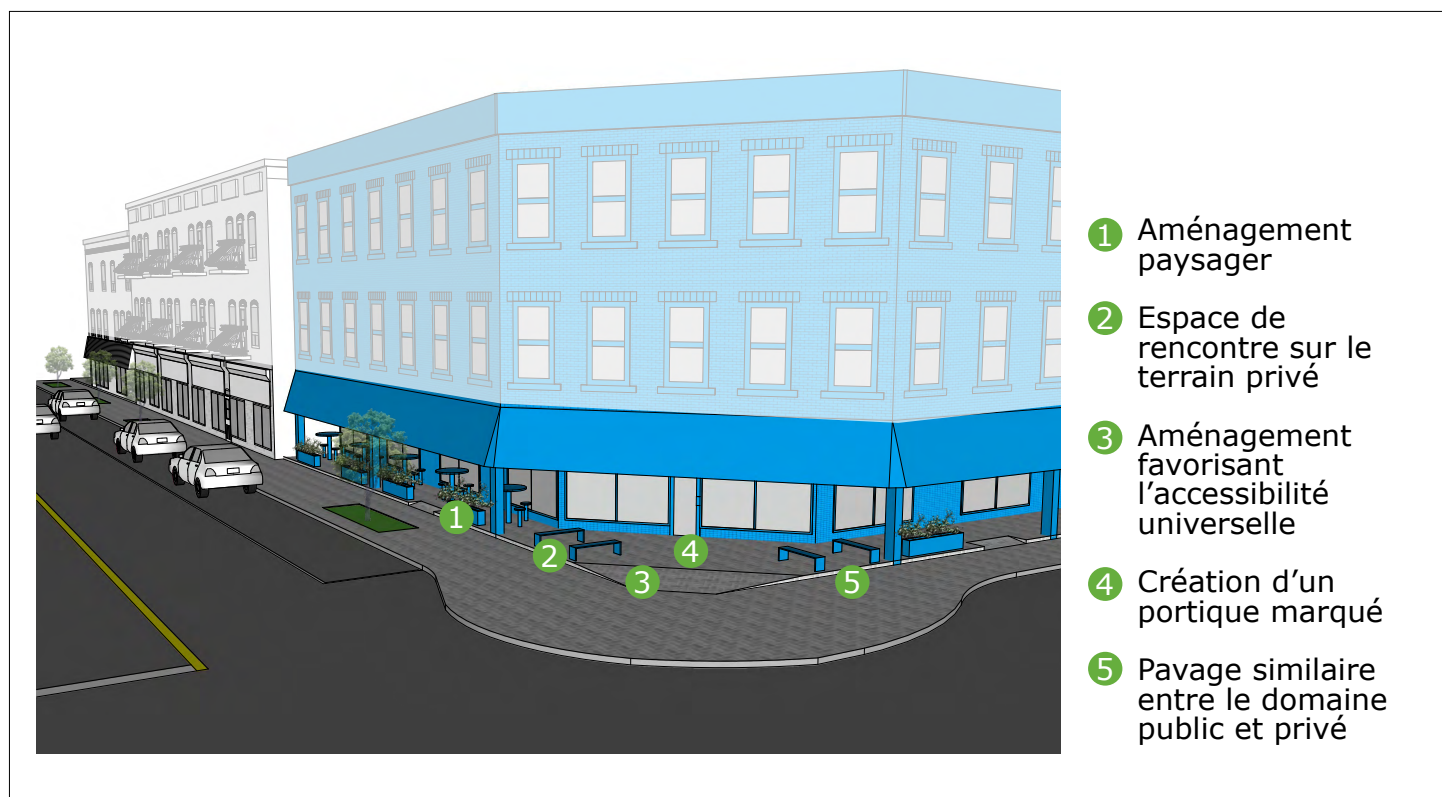
4. NOUVELLE CONSTRUCTION

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 de 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



4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

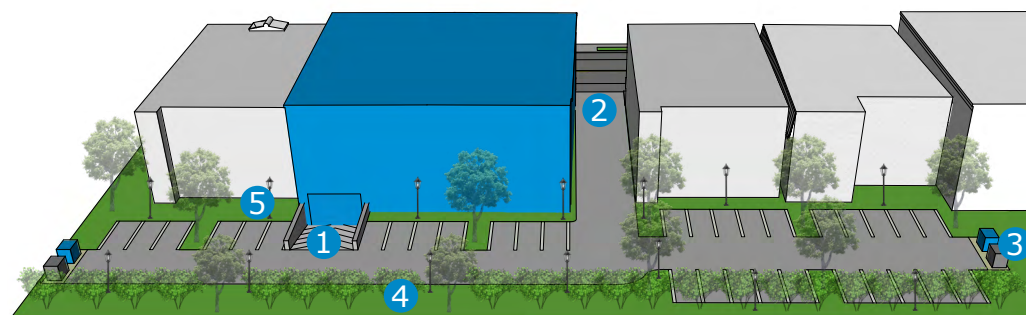
Objectif:

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

Critères:

1. Favoriser les stationnements souterrains lorsque le terrain le permet
2. 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
3. Prioriser la dissimulation des aires de stationnement extérieures de la vue des terrains adjacents et de la voie publique par des aménagements paysagers
4. 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

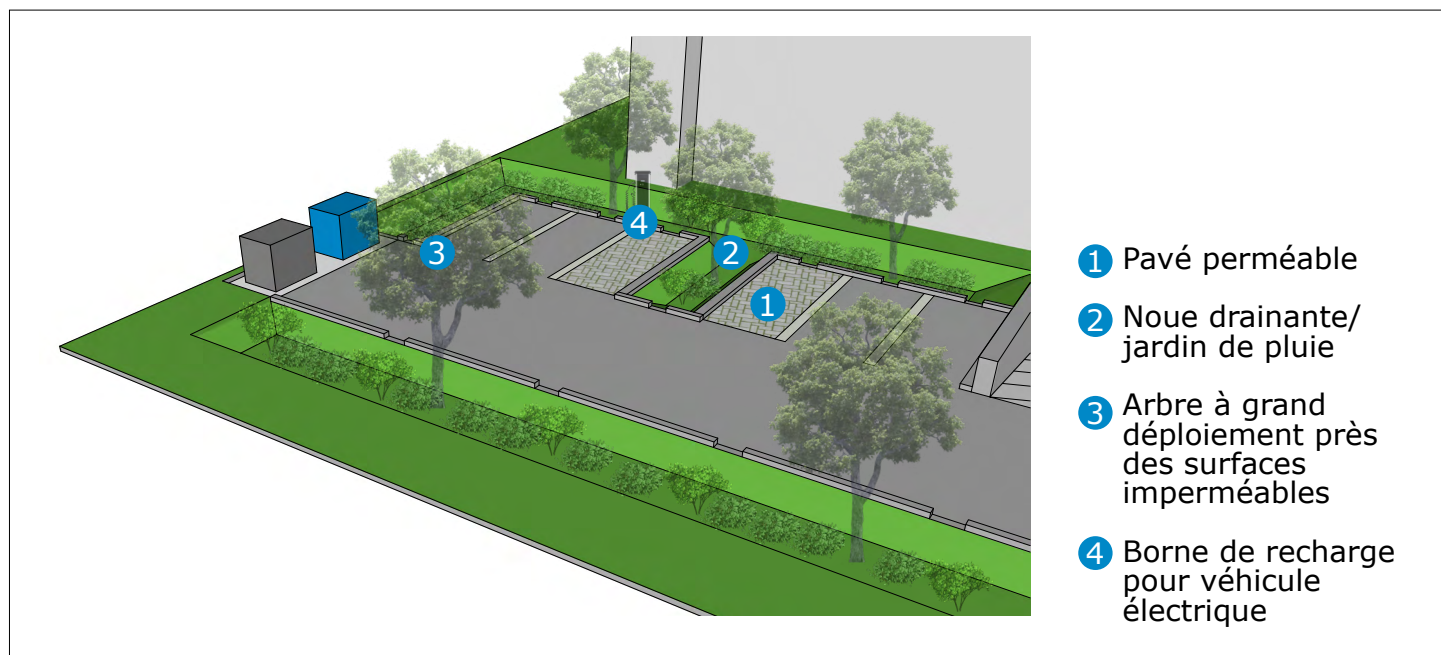


- 1 Rampe d'accès pour stationnement souterrain
- 2 Entrée charretière partagée
- 3 Bacs de matières résiduelles dissimulés de la rue
- 4 Dissimuler le stationnement par des aménagements paysagers
- 5 Lampadaire avec éclairage orienté vers le sol

Critères:

5. 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
6. 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
7. Prioriser la plantation d'arbres à grand déploiement et à croissance rapide aux abords du stationnement et dans les îlots de verdure
8. Les lieux d'entreposage des bacs et des conteneurs à déchets sont restreints, dans la mesure du possible, à la cour arrière
9. 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



4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

Objectif:

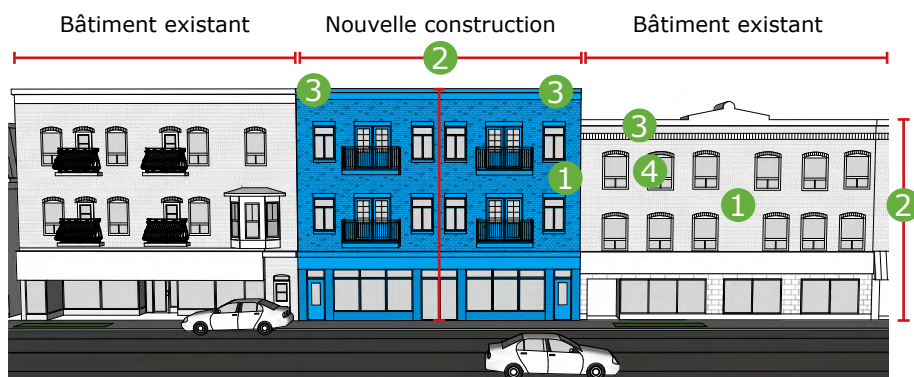
Assurer une continuité et une homogénéité dans la trame urbaine.

Critères:

1. Harmoniser les détails architecturaux et l'ornementation avec le style architectural proposé : **corniche**, ouvertures, matériaux, **jeux de brique**, etc.
2. Favoriser l'ajout de détails architecturaux distinctifs en assurant une cohérence avec le cadre bâti du secteur
3. Prioriser un rez-de-chaussée au niveau de la rue et éviter de trop le surélever (effet piédestal)
4. Lorsque le bâtiment intègre des auvents, s'assurer qu'ils ne masquent pas les caractéristiques architecturales d'intérêts

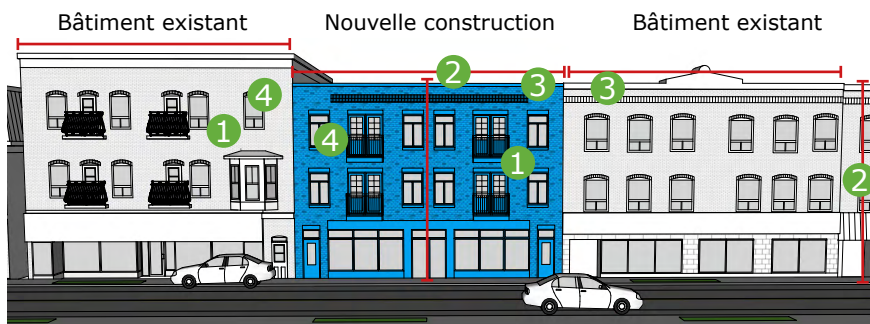
Exemples de nouvelles constructions qui assurent une continuité et une homogénéité dans la trame urbaine

Option d'intégration avec le bâtiment de plus grande hauteur



- 1 Matériau s'harmonisant à ceux des bâtiments voisins
- 2 Largeur et hauteur similaires aux bâtiments voisins
- 3 Intégration d'une corniche et couronnement similaires aux bâtiments voisins
- 4 Ouvertures similaires (croisillons, forme, proportion, etc.) aux bâtiments voisins

Option d'intégration avec le bâtiment de moins grande hauteur



4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

Autre exemple d'une nouvelle construction assurant une continuité et une homogénéité dans la trame urbaine



4. NOUVELLE CONSTRUCTION

PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES DE LA RUE PRINCIPALE

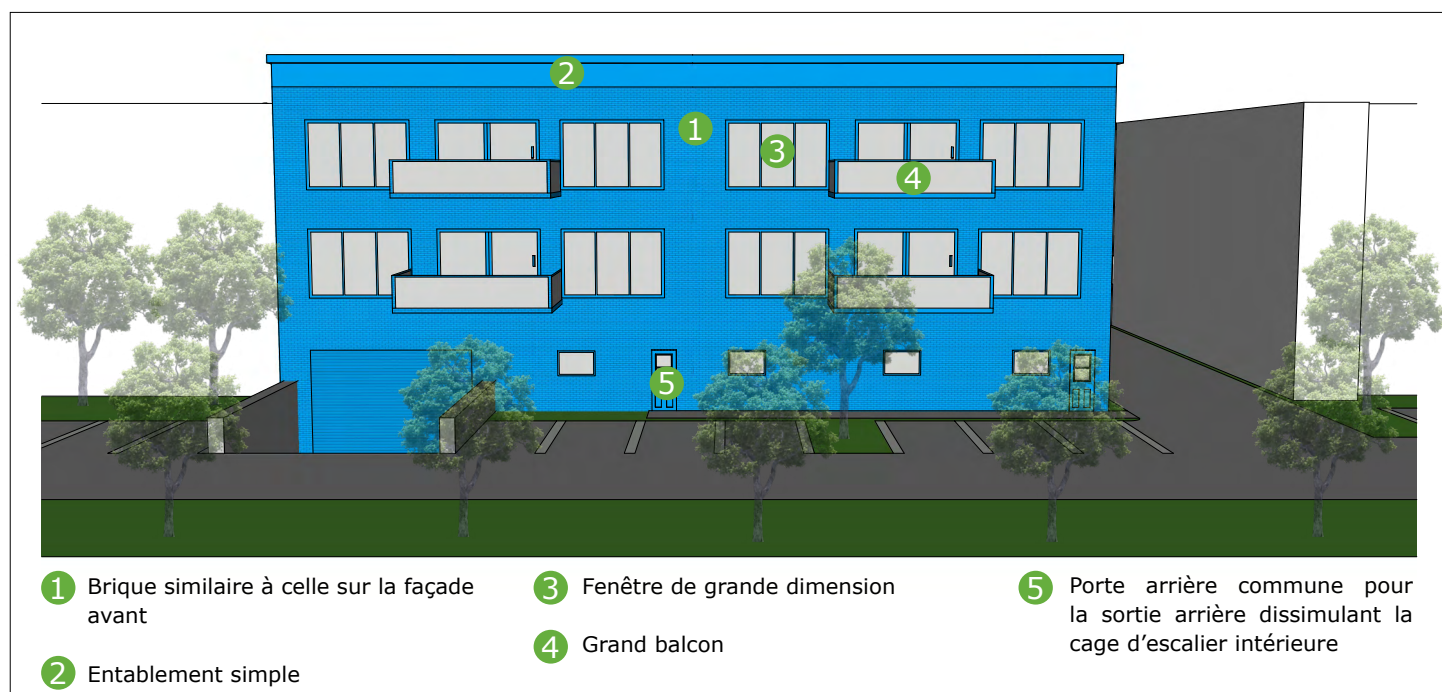
Objectif:

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
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 de bon traitement d'une façade arrière donnant sur la rivière Magog



Objectif spécifique à 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

Exemple de traitement d'un quatrième étage



Objectif:

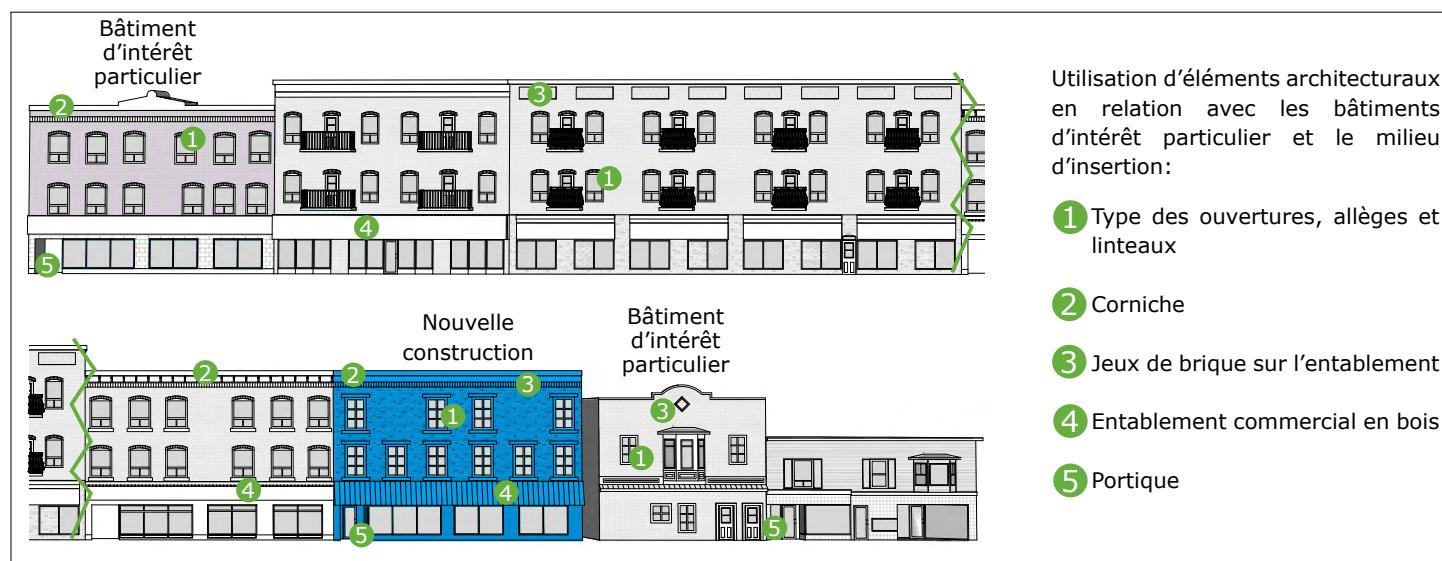
Favoriser l'intégration de matériaux et de composantes durables s'harmonisant aux échelles:

- 1° du corps principal du bâtiment dans le cas d'un agrandissement
- 2° de la nouvelle construction
- 3° des bâtiments voisins
- 4° 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
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



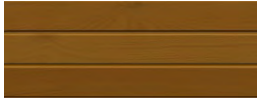
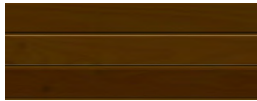
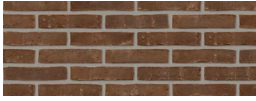
4. NOUVELLE CONSTRUCTION

MATÉRIAUX ET COMPOSANTES ARCHITECTURALES

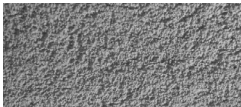
Critères:

- Prioriser des matériaux durables et naturels (brique d'argile plutôt qu'une brique de béton, clin de bois plutôt que d'aluminium, etc.)
- Éviter les revêtements de vinyle, de stuc, de pierre de béton et autres revêtements similaires
- Prioriser des couleurs neutres s'agencant avec les bâtiments du tronçon de rue et de la zone de PIIA du centre-ville
- 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.).

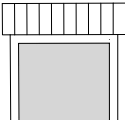
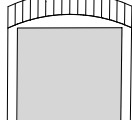
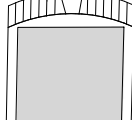
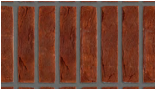
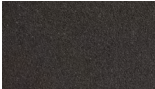
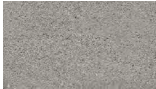
Matériaux durables et coloris à prioriser

	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

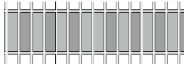
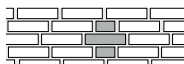
Matériaux à éviter

	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

4. NOUVELLE CONSTRUCTION

OUVERTURES (PORTES ET FENÊTRES)

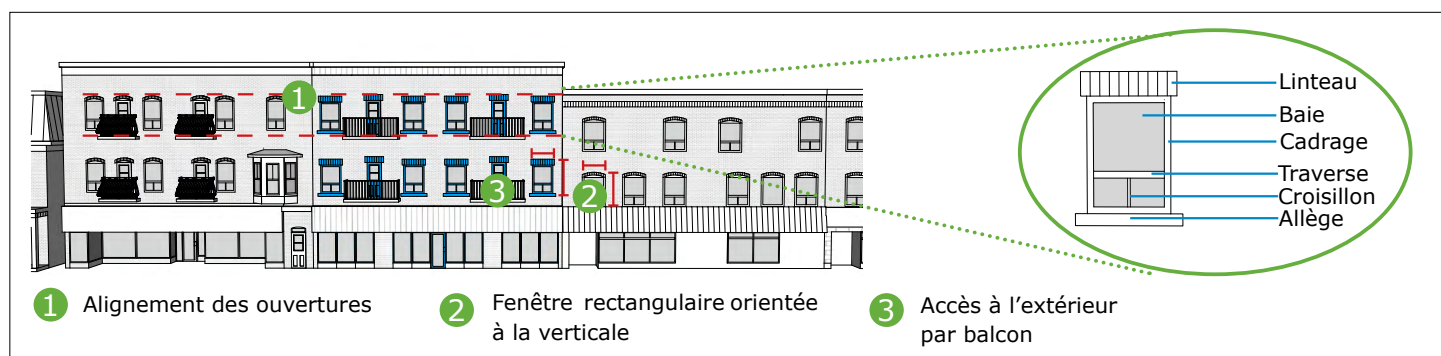
Objectif:

Préconiser des ouvertures respectant l'architecture proposée et des accès intéressants vers l'extérieur.

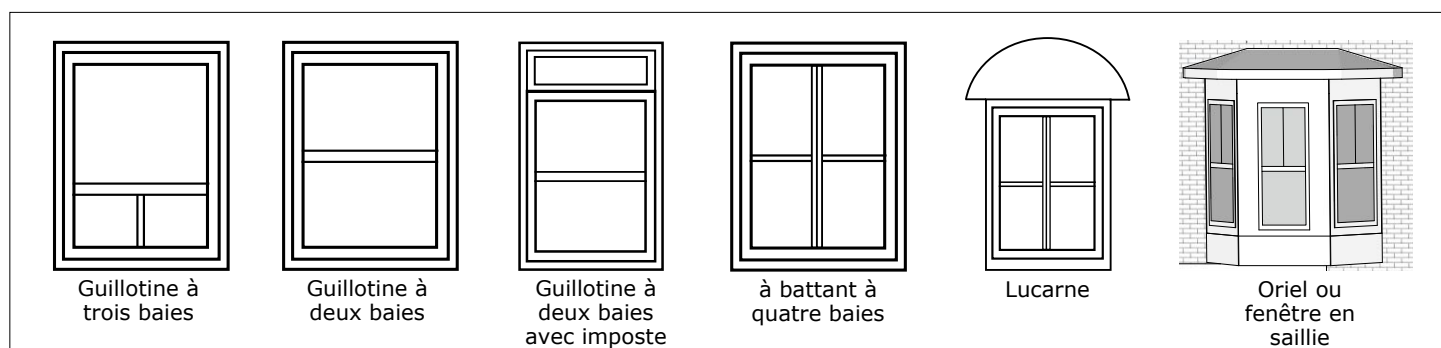
Critères:

1. Favoriser un alignement des ouvertures sur les façades du bâtiment, mais également avec les bâtiments voisins
2. Harmoniser les ouvertures entre elles : taille, forme, traverse (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 percage 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 patrimoniales.

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



4. NOUVELLE CONSTRUCTION

BALCONS ET TERRASSES

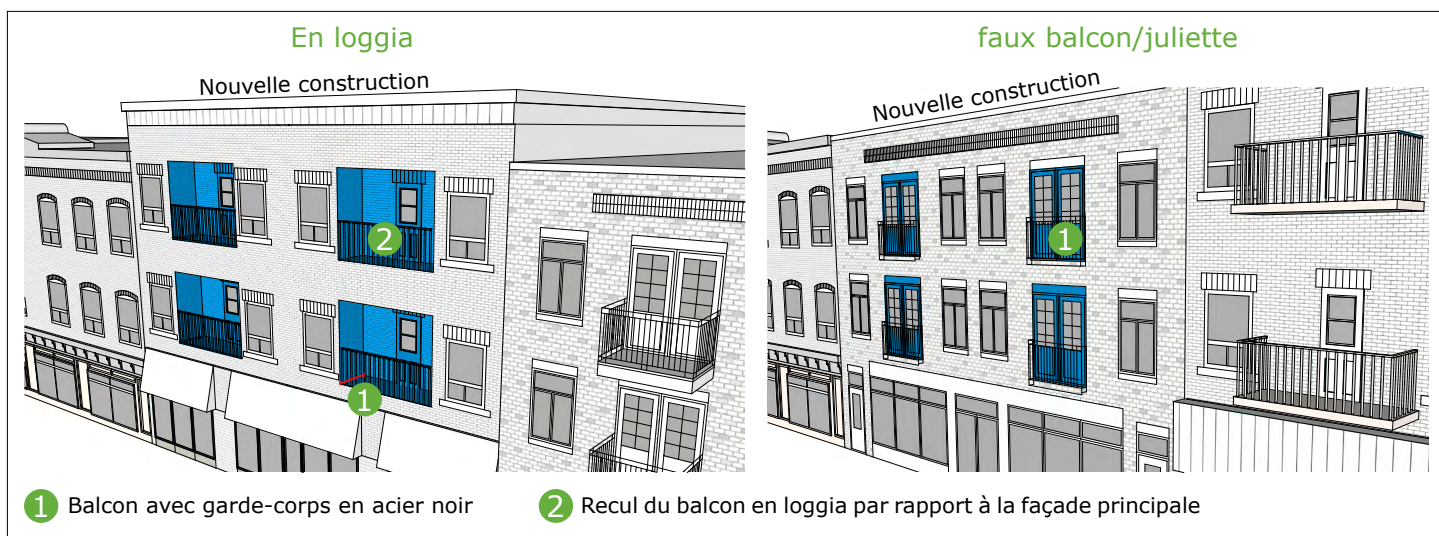
Objectif:

Intégrer harmonieusement les balcons et terrasses aux nouvelles constructions

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

