

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

RÈGLEMENT 2813-2021-1

Modifiant le Règlement 2410-2011 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) concernant une hauteur additionnelle au centre-ville sur la rue Principale Ouest

À une séance _____ du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le _____ à _____, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi de modifier les dispositions du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE la Ville de Magog désire dynamiser la rue Principale Ouest au centre-ville, pour les zones Eh31Cr, Eh41CR et Ei42Cr, en encadrant l'ajout d'un quatrième étage sur certains bâtiments existants, le remplacement de certains bâtiments existants par un nouveau bâtiment de quatre étages ou la construction d'un nouveau bâtiment sur un terrain vacant, d'une hauteur maximale de 13,5 mètres;

ATTENDU QU'il y a lieu d'exiger un retrait d'un minimum de 2,5 mètres par rapport à une façade d'un bâtiment principal qui fait face à une rue ou un parc pour l'ajout d'un 4^e étage;

ATTENDU QU'il y a également lieu de limiter l'ajout d'un appentis au toit pour les équipements mécaniques;

ATTENDU QUE la rue Principale Ouest, entre la rue Merry Nord et la rue Sherbrooke, s'est profondément transformée au cours des cinq dernières années avec son nouvel aménagement urbain dans le cadre du projet de revitalisation de la rue Principale;

ATTENDU QUE la densification de cette artère est souhaitable pourvu qu'elle soit faite de manière à préserver les caractéristiques du cadre bâti qui créent la spécificité de la rue Principale Ouest;

ATTENDU QUE des critères d'évaluation sont prévus notamment pour l'agencement des façades et leur intégration dans le cadre bâti existant, l'ensoleillement et l'impact sur les usages sensibles, les matériaux et le potentiel de transformation des bâtiments voisins;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du _____, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du _____ ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 2410-2011 concernant les projets admissibles est modifié comme suit :

a) en ajoutant l'expression suivante au paragraphe a) du 1^{er} alinéa :
« excluant les projets visant à permettre une hauteur supérieure à celle autorisée au règlement de zonage dans les zones Eh31Cr, Eh41Cr, Ei36Cr, Ei37C et Ei42Cr. »

b) en insérant le paragraphe suivant au 1^{er} alinéa, à la suite du paragraphe a) :

« b) pour les zones Eh31Cr, Eh41Cr et Ei42Cr :

i) une nouvelle construction de 4 étages, d'une hauteur maximale de 13,5 mètres, avec un retrait d'un minimum de 2,5 mètres pour une façade d'un bâtiment principal qui fait face à une rue ou un parc, entre le mur de façade du quatrième étage et celui du troisième étage, et autorisée spécifiquement pour les propriétés admissibles visées à l'annexe I faisant partie intégrante du présent règlement. La hauteur maximale est portée à 15 mètres pour une construction hors toit représentant 5 % et moins de la superficie complète de la toiture;

ii) l'ajout d'un ou plusieurs étages supplémentaires à un immeuble existant, portant celui-ci à une hauteur totale de 4 étages et d'une hauteur maximale de 13,5 mètres, avec un retrait d'au moins 2,5 mètres pour une façade d'un bâtiment principal qui fait face à une rue ou un parc, entre le mur de façade du quatrième étage et celui du troisième étage, et autorisé spécifiquement pour les propriétés admissibles visées à l'annexe I faisant partie intégrante du présent règlement. La hauteur maximale est portée à 15 mètres pour une construction hors toit représentant 5 % et moins de la superficie complète de la toiture;

Pour l'application des sous-paragraphes précédents, le calcul de la hauteur est réalisé entre le niveau de l'emprise de la rue Principale Ouest, au centre de la façade du bâtiment, et la ligne faîtière d'une toiture à versants ou, dans le cas d'un toit plat, le niveau moyen d'un parapet ou la partie la plus élevée d'un capteur solaire, le cas échéant. Le niveau moyen d'un parapet doit se calculer avec le niveau le plus élevé lorsqu'il y a différents niveaux de toiture. On ne tient pas compte des clochetons, des campaniles et des cheminées. ».

c) en remplaçant le nom du dernier paragraphe « b) pour les zones Cp02Et, Gf01Et et Oh04Et : » par le nom du paragraphe suivant :

« c) pour les zones Cp02Et, Gf01Et et Oh04Et : »

2. L'article 11 de ce Règlement concernant le contenu minimal des documents exigés est modifié en ajoutant le paragraphe p) au 1^{er} alinéa comme suit :

« p) une étude illustrant les nouvelles ombres portées et leur durée selon les saisons et les emplacements sensibles, le cas échéant. »

3. L'article 17 de ce Règlement concernant les critères d'évaluation pour les différents types de projets est modifié en ajoutant le paragraphe e) au 1^{er} alinéa comme suit :

« e) pour l'implantation d'une nouvelle construction de 4 étages d'une hauteur maximale de 13,5 mètres ou l'ajout d'étages supplémentaires à un immeuble existant portant à une hauteur totale de 4 étages l'immeuble et d'une hauteur maximale de 13,5 mètres, spécifiquement pour les propriétés visées à l'annexe I et pouvant comprendre une construction hors toit représentant 5 % et moins de la superficie totale de la toiture de l'immeuble :

- i) le projet doit assurer la continuité avec le cadre bâti existant en favorisant une implantation sur rue (marge avant) en continuité avec les bâtiments adjacents;
- ii) les différences de hauteur totale avec les bâtiments adjacents sont permises, mais il est nécessaire d'aligner le mieux possible chacun des étages avec ceux des bâtiments adjacents afin d'assurer une continuité linéaire;
- iii) la volumétrie des bâtiments doit être divisée et subdivisée en sections, verticalement et horizontalement, une façade large doit être fractionnée de façon à rappeler les parcelles de terrains résidentiels d'origine; les projections décalées et les volumes horizontaux doivent également avoir un jeu d'encastrement dans les volumes afin de minimiser l'impact des dimensions du bâtiment;
- iv) tous les murs extérieurs des bâtiments doivent avoir un traitement architectural soigné;
- v) Le choix d'un parti architectural différent de celui des étages inférieurs est favorisé pour le quatrième étage;
- vi) les matériaux de revêtement extérieur doivent être sobres et doivent être choisis pour créer un ensemble visuel harmonisé;
- vii) l'utilisation de matériaux réfléchissant la lumière tels que la tôle d'acier et l'aluminium doit être contrôlée avec soin;
- viii) la toiture du quatrième étage ne doit pas comporter de terrasse ou de garde-corps;
- ix) Le retrait entre le quatrième et le troisième étage ne doit pas comporter de balcon, terrasse ou garde-corps;
- x) L'architecture d'une construction hors toit s'intègre à celle du bâtiment sur lequel elle est située, notamment au niveau du choix des matériaux et de leur couleur;
- xi) La localisation d'une construction hors toit favorise une occupation de la toiture qui est peu visible de la rue publique;
- xii) tous les aménagements et équipements de nature strictement utilitaire tels qu'espaces de chargement, d'entreposage, équipements de chauffage et de climatisation ou autres sont dissimulés dans le paysage;
- xiii) l'impact visuel des aires de stationnement doit être atténué;

- xiv) l'implantation et l'orientation des bâtiments ainsi que la distance qui les sépare doivent être planifiées pour protéger l'intimité des résidents;
- xv) l'aménagement extérieur entre un bâtiment et une voie publique et/ou un stationnement doit favoriser l'accessibilité universelle par l'installation de parcours sécuritaires, sans obstacles et éclairés;
- xvi) Les impacts du projet particulier sont pris en compte, notamment au niveau de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations, des eaux de ruissèlement et de la circulation;
- xvii) Le projet intègre concrètement des principes de développement durable. »

4. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

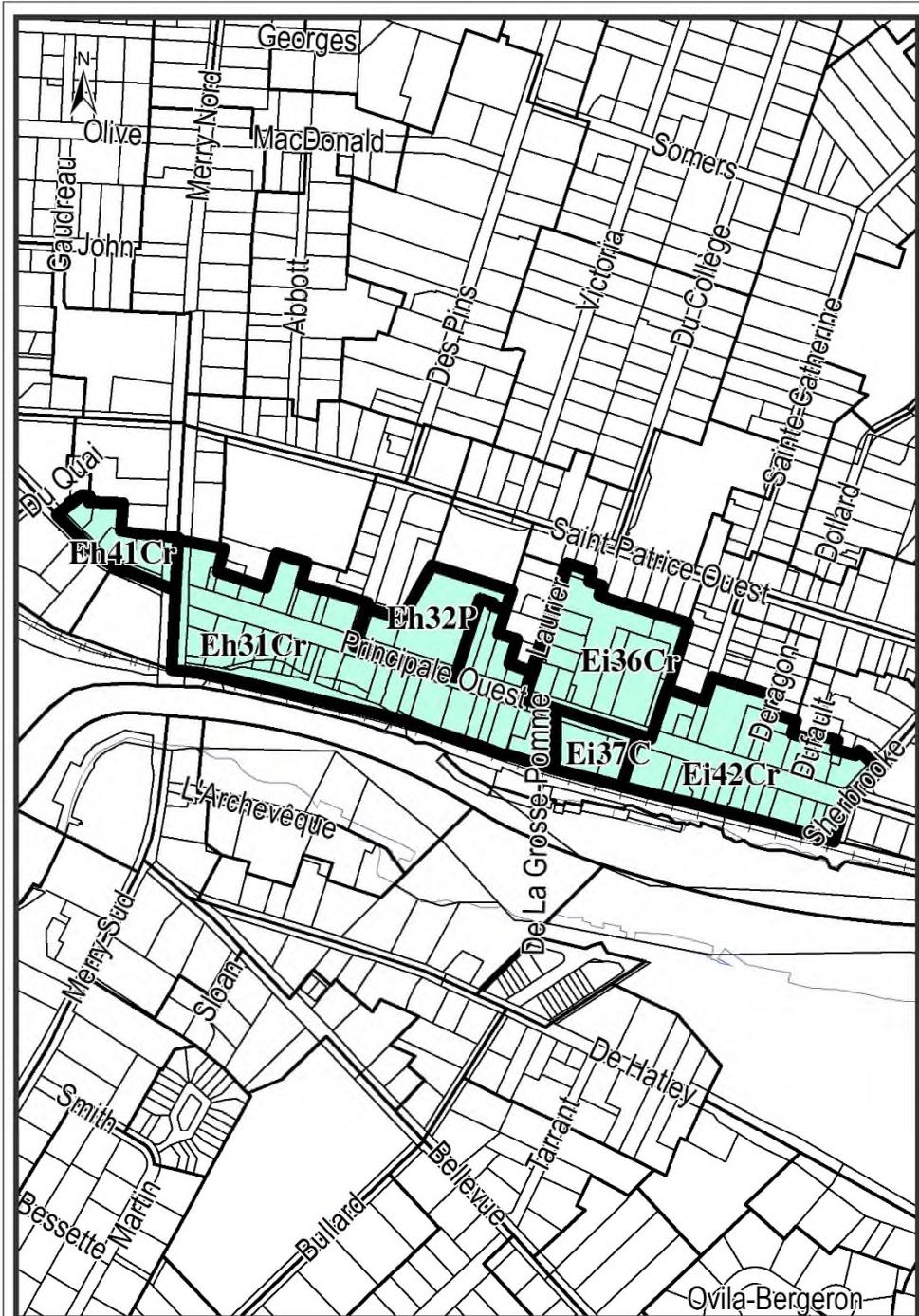
Vicki May Hamm, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

ANNEXE I : Liste des propriétés admissibles

Adresse	Numéro de lot	Zone visée
1-15, rue Principale Ouest	3 141 260 et 3 397 499	Ei42CR
40-62, rue Principale Ouest	3 141 307	Ei42CR
64-72, rue Principale Ouest	3 141 308	Ei42Cr
78-84, rue Principale Ouest	3 141 309	Ei42Cr
94-98, rue Principale Ouest	3 141 292	Ei42Cr
110-112, rue Principale Ouest	3 141 291	Ei42Cr
145-165, rue Principale Ouest	3 143 431	Ei42Cr
230, rue Principale Ouest	3 141 294 et 3 415 252	Ei42Cr
294-302, rue Principale Ouest	3 141 315	Eh31Cr
325-333, rue Principale Ouest	3 143 475	Eh31Cr
328-336, rue Principale Ouest	3 141 289	Eh31Cr
341-355, rue Principale Ouest	3 143 482	Eh31Cr
346, rue Principale Ouest	3 141 317	Eh31Cr
354-368-1, rue Principale Ouest	3 141 318	Eh31Cr
462-472, rue Principale Ouest	3 141 325	Eh31Cr
370-378, rue Principale Ouest	3 141 319 et 3 416 570	Eh31Cr
380-386, Principale Ouest	6 241 942	Eh31Cr
494, rue Principale Ouest	6 275 920	Eh31Cr
Terrain vacant, rue Principale Ouest	3 141 261	Ei42Cr
Terrain vacant, rue Principale Ouest	3 141 305	Ei42Cr
Terrain vacant, rue Principale Ouest	3 141 306	Ei42Cr
Terrain vacant, rue Principale Ouest	3 143 901	Eh41CR
Terrain vacant, rue Principale Ouest	3 143 484	Eh31Cr (zone actuelle Eh32P)
Terrain vacant, rue Principale Ouest	3 397 570	Eh41CR
Terrain vacant, rue Principale Ouest	6 241 943	Eh31Cr

art. 1a)



 Zone concernée

VILLE DE MAGOG

ZONAGE

ZONES CONCERNÉES



Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme

Date : 2021-04-27

Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme

Date : 2021-04-27

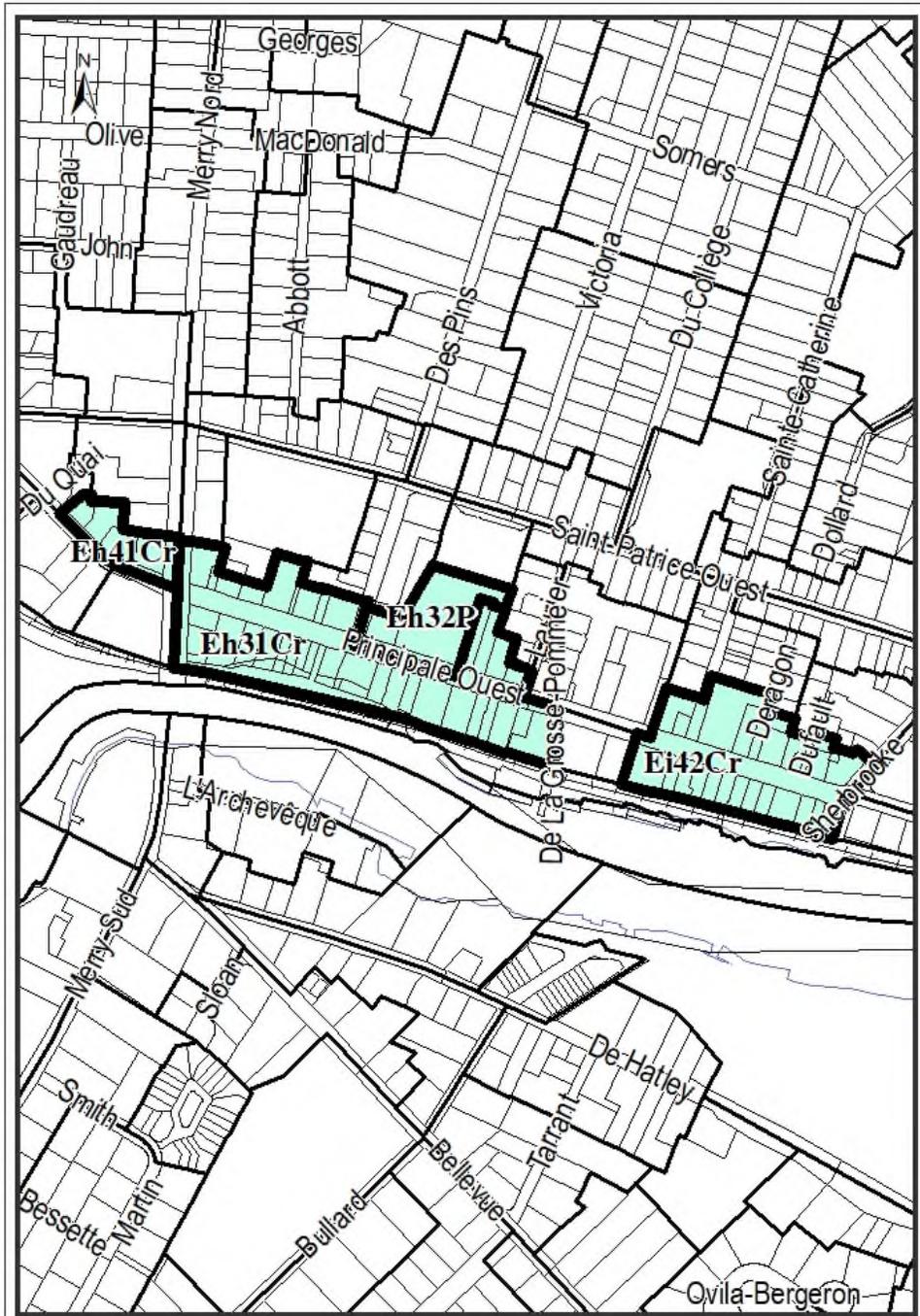
Nom fichier :

Plan no. :

Séquence :



art. 1b) 2 et 3



 Zone concernée

VILLE DE MAGOG

ZONAGE

ZONES CONCERNÉES



Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme
Division urbanisme

Date : 2021-04-27

Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice
Division urbanisme

Date : 2021-04-27

Nom fichier : Plan no. : Séquence :

