CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 2819-2021

Modifiant le Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 1384 concernant les zones de PIIA au centre-ville et les enseignes animées

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 5 juillet 2021 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville de Magog a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier le règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale;

ATTENDU QU'il est opportun de réviser les PIIA applicables au centre-ville pour les bâtiments ayant façade sur la rue Principale et d'harmoniser les critères applicables, à l'exclusion de certains bâtiments d'intérêt particulier qui seront assujettis à un autre règlement de PIIA;

ATTENDU QUE la révision des critères permettra d'établir une vision d'intégration commune (implantation et architecture) pour les nouveaux bâtiments et les rénovations de bâtiments existants compris entre la rue du Lac et la voie ferrée situées à l'est du centre-ville;

ATTENDU QU'il y a lieu d'exclure certains critères applicables aux enseignes dans le cas des enseignes animées notamment en ce qui a trait au choix de matériaux, de type d'éclairage et de couleurs;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du 7 juin 2021, 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 5 juillet 2021;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 2 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale 1384 concernant plan des PIIA du secteur de l'ancienne Ville de Magog visant le territoire assujetti est modifié par le retrait des zones « U-002 » et « U-315 »;

2. Les articles 7 et 8 de ce règlement visant l'administration et l'application du règlement sont modifiés par le remplacement de l'expression « La Direction de l'environnement et de l'aménagement du territoire » par l'expression « La direction de la planification et du développement du territoire »;

3. Le tableau I de l'article 11 de ce règlement concernant les interventions assujetties au règlement est modifié, à la première ligne, par l'ajout de l'expression suivante « et des bâtiments identifiés au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicable aux bâtiments d'intérêt et aux bâtiments significatifs du quartier des Tisserands »;

4. L'article 13 de ce règlement concernant le contenu minimal des documents est remplacé par l'article suivant :

   «**13. Contenu minimal des documents**

   Tout document relatif à l'implantation et à l'intégration architecturale soumis à la Ville doit contenir au moins les éléments suivants :

1° Dans les cas d'une demande de permis de construction :

Il faut, en plus des plans fournis dans le cadre de la demande de permis et exigés au Règlement des permis et certificats en vigueur, fournir les renseignements suivants :

a) l'ensemble des élévations projetées montrant les détails architecturaux, incluant notamment la fenestration, les ouvertures, les matériaux de revêtement extérieur, les encadrements et les couleurs;

b) des illustrations de l'intégration du bâtiment au cadre bâti existant montrant en perspective réelle chacune des vues du projet une fois réalisé, à partir des voies de circulation adjacentes au terrain;

b) des photos montrant le bâtiment sur chaque façade, avant les travaux;

c) un plan-projet à l'échelle de l'aménagement de l'ensemble du terrain, montrant les aires de stationnement proposées et les aménagements paysagers proposés, incluant notamment les trottoirs, les arbuste, les arbres, les clôtures, le terrassement, et les ouvrages de rétention des eaux pluviales;

2° Dans le cas d'une réparation ou d'une rénovation ou d'un changement de couleur d'un revêtement extérieur d'un bâtiment commercial

Il faut, en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats en vigueur, fournir les renseignements suivants :

a) des photos montrant le bâtiment visé par les travaux;

b) une séquence de photos montrant le bâtiment visé et ceux adjacents de part et d'autre;

c) des illustrations de l'intégration du bâtiment au cadre bâti existant des façades visées par les modifications montrant la nature des changements, notamment les matériaux, les couleurs, et les ouvertures.

3° Dans le cas d'une enseigne ou d'une murale

Il faut, en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats en vigueur, fournir les renseignements suivants :

a) des photos montrant le bâtiment sur lequel sera fixée l'enseigne ou la murale ou le terrain où sera installée l'enseigne avec en arrière-plan, s'il y a lieu, le bâtiment abritant l'établissement faisant l'objet d'une demande d'affichage;

b) une séquence de photos montrant le bâtiment ou terrain visé et ceux adjacents de part et d'autre;

c) un croquis couleur de l'enseigne ou la murale visée par le certificat.

° Dans le cas d'un stationnement

Il faut, en plus des plans et documents fournis dans le cadre de la demande de certificat d'autorisation et exigés au règlement de permis et certificats, fournir les renseignements suivants :

a) un plan d'aménagement paysager montrant, les îlots de verdure projetés, indiquant les variétés d'arbres ou arbustes choisis, l'emplacement et le type d'éclairage utilisé et une indication de la diffusion de la lumière sur les terrains adjacents;

b) un plan de localisation montrant tous les terrains adjacents et leur utilisation actuelle de même que des photos de chaque propriété adjacente.

Ces informations doivent permettre aux membres du comité consultatif d'urbanisme et du conseil d'avoir une bonne compréhension des travaux et d'analyser l'intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation énoncés pour les travaux visés par cette demande.»

5. L'article 24 de ce règlement concernant le regroupement des PIIA est modifié comme suit :

a) l'appellation du regroupement du PIIA-4 est remplacée par l'appellation suivante : « Les bâtiments et terrain ayant façade sur la rivière Magog au centre-ville (U-311) »;

b) l'appellation du regroupement du PIIA-7 est remplacée par l'appellation suivante : « Les bâtiments et terrains ayant façade sur la rue Principale Ouest entre les rues Merry et St-Patrice Ouest (U-312, U-314 et U-318)»;

c) l'ajout du regroupement suivant :

« PIIA-31 – Les bâtiments et terrains situés au centre-ville, entre les rues Merry et Sherbrooke (U-301 et U-316) ».

6. L'article 24.1 de ce règlement est ajouté à la suite de l'article 24 et se lit comme suit :

« 24.1. Enseignes animées

Nonobstant toute autre disposition, lorsqu'autorisé au règlement de zonage en vigueur, aucun critère relatif au choix de matériaux, de type d'éclairage ou de couleurs n'est applicable pour une enseigne animée. Les autres critères continuent de s'appliquer. »

7. L'article 28 de ce règlement concernant le PIIA-4 est remplacé par le suivant :

« 28. PIIA-4

Les bâtiments et terrains de la rue Principale Ouest ayant une façade sur la rivière au centre-ville, malgré la présence de la voie ferrée située dans la zone U-311 sont visés par le PIIA-4.

Objectif

Favoriser l'intégration des interventions architecturales et des projets d'aménagement en respect du milieu et des typologies architecturales des bâtiments situés au centre-ville dans un souci d'ouverture sur la rivière.

Critères d'évaluation

1° un traitement architectural qui vise à éviter les grandes surfaces aveugles et sans relief sur plus d'un étage est favorisé;

2° les interventions architecturales en façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment prévoient la conservation des vitrines, la reconstitution ou la réinterprétation contemporaine des vitrines disparues ou modifiées;

3° la mise en valeur de grandes vitrines vient affirmer le caractère commercial de la rue et animer l'espace public; un parc, un sentier piétonnier ou une place publique;

4° Il ne doit pas y avoir de mur aveugle donnant sur cour adjacente à une rue, un parc, une place publique ou la rivière;

5° Le traitement architectural du mur donnant sur la rivière doit être soigné, distinctif et prévoir une grande fenestration;

6° Le choix des matériaux, des couleurs, des types de fenêtres doit tenir compte de l'aspect général du voisinage et éviter des contrastes marqués tout en permettant de donner une identité propre au bâtiment;

7° Il doit y avoir une modulation de la volumétrie et de la forme des toits favorisant l'identification visuelle de chaque bâtiment tout en évitant la monotonie;

8° les agrandissements d'un bâtiment principal existant ne doivent pas entraver la lecture de la façade principale d'origine. Un recul par rapport à celle-ci est recommandé; la transition entre les bâtiments principaux peut se faire par le développement et le jeu d'une volumétrie dans l'architecture du bâtiment;

9° l'implantation des nouveaux bâtiments et des agrandissements des bâtiments existants doit respecter l'alignement sur rue;

10° l'insertion d'un nouveau bâtiment principal entre deux bâtiments patrimoniaux existants d'une même typologie architecturale favorise l'expression architecturale de cette typologie, en tant qu'inspiration de ce nouveau bâtiment;

11° l'alignement de chacun des étages du bâtiment principal avec les bâtiments avoisinants est privilégié;

12° les couleurs des matériaux de revêtement de la toiture et des murs s'inspirent des couleurs traditionnelles telles que blanc, noir, gris, brun et le rouge. Les teintes sobres sont préconisées;

13° pour les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux, il faut privilégier parmi les matériaux traditionnels, la brique d'argile maçonnée, la pierre naturelle maçonnée et les substituts applicables ainsi que les planches de bois posées horizontalement et les substituts applicables. Il faut privilégier pour les saillies le bois et pour les éléments d'ornementation le bois, l'acier et les substituts applicables;

14° les matériaux de revêtement extérieur contemporains s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti patrimonial environnant, en privilégiant un bon agencement des matériaux traditionnels et contemporains sur les façades du bâtiment;

15° toute transformation à la forme du toit du bâtiment principal est contre-indiquée sauf pour la reconstruction de la forme du toit d'origine;

16° tout projet d'agrandissement d'un bâtiment principal qui utilise une approche contemporaine, veille à respecter et à s'harmoniser avec le bâtiment existant en utilisant des matériaux et des composantes architecturales inspirés de ce dernier afin de créer un effet de continuité;

17° la préservation de l'agencement original des ouvertures sur le bâtiment principal est privilégiée;

18° l'utilisation, sur les bâtiments principaux, d'éléments architecturaux en relation avec le cadre bâti patrimonial et en accord avec le milieu d'insertion, telles les marquises, les portiques, les saillies, les corniches, les détails architecturaux, notamment les jeux de briques et les linteaux est encouragée;

19° l'alignement vertical des fenêtres est favorisé;

20° L'aménagement des balcons, galeries, terrasses extérieures à tous les étages, principalement du côté de la rivière et même sur le toit est à favoriser en préservant l'intimité du voisinage;

21° On favorise l'aménagement d'îlots de verdure dans la cour arrière et la plantation d'arbres;

22° Les surfaces extérieures végétalisées doivent être préférées aux surfaces minéralisées;

23° Lors de l'aménagement de terrain, il faut s'assurer de préserver des dégagements vers la rivière Magog et éviter la plantation d'une haie dense et haute u la mise en place d'une clôture massive ou pleine;

24° Les équipements fonctionnels assurant le chauffage, la ventilation, la gestion des matières résiduelles ou autre doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou être localisés pour réduire leur impact visuel . »

8. L'article 31 de ce règlement concernant le PIIA-7 est remplacé par le suivant :

« PIIA-7

Les bâtiments et terrains au centre-ville entre les rues Merry et Saint-Patrice Ouest (U-312, U-314 et U-318) sont visés par le PIIA-7.

<u>Objectif</u>

Favoriser une relation étroite entre le cadre bâti, les aménagements extérieurs et l'espace public afin de contribuer à l'animation urbaine et au dynamisme des lieux. Cette zone marque une transition entre la tête du lac Memphrémagog et le cœur du centre-ville avec des espaces ouverts, la présence de végétation et des usages commerciaux pouvant occuper l'ensemble des étages.

<u>Critères d'évaluation</u>

1° La couleur, le type de revêtement, la volumétrie, les ouvertures, la forme des toits et l'alignement de matériaux doivent être tenus en compte pour assurer une harmonisation avec le voisinage en évitant les disproportions et les contrastes, en assurant une compatibilité des hauteurs, volumétries des façades et formes de toiture. L'apport de la végétation et l'éloignement des bâtiments les uns par rapport aux autres peuvent constituer des facteurs d'atténuation pour rendre un projet acceptable;

2° L'implantation du bâtiment doit éviter la discontinuité et la rupture du cadre bâti recherché et tenir compte des caractéristiques physiques du terrain, notamment en minimisant les remblais et déblais et le déboisement excessif;

3° les couleurs des matériaux de revêtement de la toiture et des murs s'inspirent des couleurs traditionnelles telles que blanc, noir, gris, brun et le rouge. Les teintes sobres sont préconisées;

4° pour les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux, il faut privilégier parmi les matériaux traditionnels, la brique d'argile maçonnée, la pierre naturelle maçonnée et les substituts applicables ainsi que les planches de bois posées horizontalement et les substituts applicables. Il faut privilégier pour les saillies le bois et pour les éléments d'ornementation le bois, l'acier et les substituts applicables;

5° les matériaux de revêtement extérieur contemporains s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti patrimonial environnant, en privilégiant un bon agencement des matériaux traditionnels et contemporains sur les façades du bâtiment;

6° Il ne doit pas y avoir de mur aveugle donnant sur cour adjacente à une rue, un parc, une place publique ou la rivière;

7° L'animation au niveau de la rue est recherchée en favorisant les surfaces ouvertes ou vitrées sans nécessairement créer l'effet vitrine du centre-ville ;

8° L'aménagement de la cour avant doit signaler de façon marquante les entrées pour piétons. Celles-ci doivent être aménagées sur des surfaces dures, sauf le béton bitumineux et être appuyées par des aménagements paysagers ;

9° Les cours latérales entre les bâtiments doivent être aménagées de façon à encadrer les surfaces dures réservées aux accès et stationnements (végétalisation) ;

10° Le traitement architectural des façades doit contribuer à créer des rythmes verticaux et horizontaux perceptibles pour l'ensemble de ce l'utilisation, sur les bâtiments principaux, d'éléments architecturaux en relation avec le cadre bâti patrimonial et en accord avec le milieu d'insertion, telles les marquises, les portiques, les saillies, les corniches, les détails architecturaux (jeux de briques, linteaux, etc.) est encouragée;

11° L'alignement des bâtiments à l'horizontale et à la verticale est à éviter ;

12° Lorsque les bâtiments jumelés ou en rangée sont autorisés ou lorsque le bâtiment a une largeur significative, la façade doit être articulée pour créer un rythme vertical et horizontal ;

13° Les détails architecturaux significatifs comme les encadrements des ouvertures sont recherchés ;

14° Les équipements fonctionnels assurant le chauffage, la ventilation, la gestion des matières résiduelles ou autres doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou être localisés pour réduire leur impact visuel ;

15° L'implantation de clôtures ou haies dont la présence ne permet pas de préserver l'ouverture visuelle, principalement les percées visuelles vers le lac Memphrémagog;

16° Les surfaces extérieures végétalisées doivent être préférées aux surfaces minéralisées. »

9. Le règlement est modifié par l'ajout, après l'article 54, de l'article 55 suivant, concernant le PIIA-31 :

« 55. PIIA-31

Les bâtiments et terrains localisés au centre-ville dans les zones U-301 et U-316 sont visés par le PIIA-31.

Objectif

Favoriser l'intégration des interventions architecturales et des projets d'aménagement en respect du milieu et des typologies architecturales des bâtiments situés au centre-ville.

Critères d'évaluation

1° un traitement architectural qui vise à éviter les grandes surfaces aveugles et sans relief sur plus d'un étage est favorisé;

2° les interventions architecturales en façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment prévoient la conservation des vitrines, la reconstitution ou la réinterprétation contemporaine des vitrines disparues ou modifiées;

3° la mise en valeur de grandes vitrines vient affirmer le caractère commercial de la rue et animer l'espace public; un parc, un sentier piétonnier ou une place publique;

4° Il ne doit pas y avoir de mur aveugle donnant sur cour adjacente à une rue, un parc ou une place publique;

5° Le choix des matériaux, des couleurs, des types de fenêtres doit tenir compte de l'aspect général du voisinage et éviter des contrastes marqués tout en permettant de donner une identité propre au bâtiment;

6° Il doit y avoir une modulation de la volumétrie et de la forme des toits favorisant l'identification visuelle de chaque bâtiment tout en évitant la monotonie ;

7° les agrandissements d'un bâtiment principal existant ne doivent pas entraver la lecture de la façade principale d'origine. Un recul par rapport à celle-ci est recommandé; la transition entre les bâtiments principaux peut se faire par le développement et le jeu d'une volumétrie dans l'architecture du bâtiment

8° l'implantation des nouveaux bâtiments et des agrandissements des bâtiments existants respecte l'alignement sur rue;

9° l'insertion d'un nouveau bâtiment principal entre deux bâtiments patrimoniaux existants d'une même typologie architecturale favorise l'expression architecturale de cette typologie, en tant qu'inspiration de ce nouveau bâtiment;

10° l'alignement de chacun des étages du bâtiment principal avec les bâtiments avoisinants est privilégié;

11° les couleurs des matériaux de revêtement de la toiture et des murs s'inspirent des couleurs traditionnelles telles que blanc, noir, gris, brun et le rouge. Les teintes sobres sont préconisées;

12° pour les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux, privilégier parmi les matériaux traditionnels, la brique d'argile maçonnée, la pierre naturelle maçonnée et les substituts applicables ainsi que les planches de bois posées horizontalement et les substituts applicables. Privilégier pour les saillies le bois et pour les éléments d'ornementation le bois, l'acier et les substituts applicables;

13° les matériaux de revêtement extérieur contemporains s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti patrimonial environnant, en privilégiant un bon agencement des matériaux traditionnels et contemporains sur les façades du bâtiment;

14° toute transformation à la forme du toit du bâtiment principal est contre-indiquée sauf pour la reconstruction de la forme du toit d'origine;

15° tout projet d'agrandissement d'un bâtiment principal qui utilise une approche contemporaine, veille à respecter et à s'harmoniser avec le bâtiment existant en utilisant des matériaux et des composantes architecturales inspirés de ce dernier afin de créer un effet de continuité;

16° la préservation de l'agencement original des ouvertures sur le bâtiment principal est privilégiée. L'ajout, la suppression et la modification indue des ouvertures par l'augmentation ou la diminution démesurée de leurs dimensions sont à éviter;

17° l'utilisation, sur les bâtiments principaux, d'éléments architectoniques en relation avec le cadre bâti patrimonial et en accord avec le milieu d'insertion, telles les marquises, les portiques, les saillies, les corniches, les détails architecturaux (jeux de briques, linteaux, etc.) est encouragée;

18° l'alignement vertical des fenêtres est favorisé;

19° Les surfaces extérieures végétalisées doivent être préférées aux surfaces minéralisées.»

10. L'annexe I du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale 1384 concernant plan des PIIA du secteur de l'ancienne Ville de Magog est modifié comme suit :

a) en agrandissant la zone de PIIA U-314 aux dépens d'une partie de la zone de PIIA U-003, tel que présenté à l'annexe I du présent règlement;

b) en agrandissant la zone de PIIA U-311 aux dépens de la zone de PIIA U-004, d'une partie des zones de PIIA U-002 et U-301, telle que présentée à l'annexe II du présent règlement;

c) en agrandissant la zone de PIIA U-316 aux dépens d'une partie des zones de PIIA U-301 et U-315, tel que présenté à l'annexe III du présent règlement;

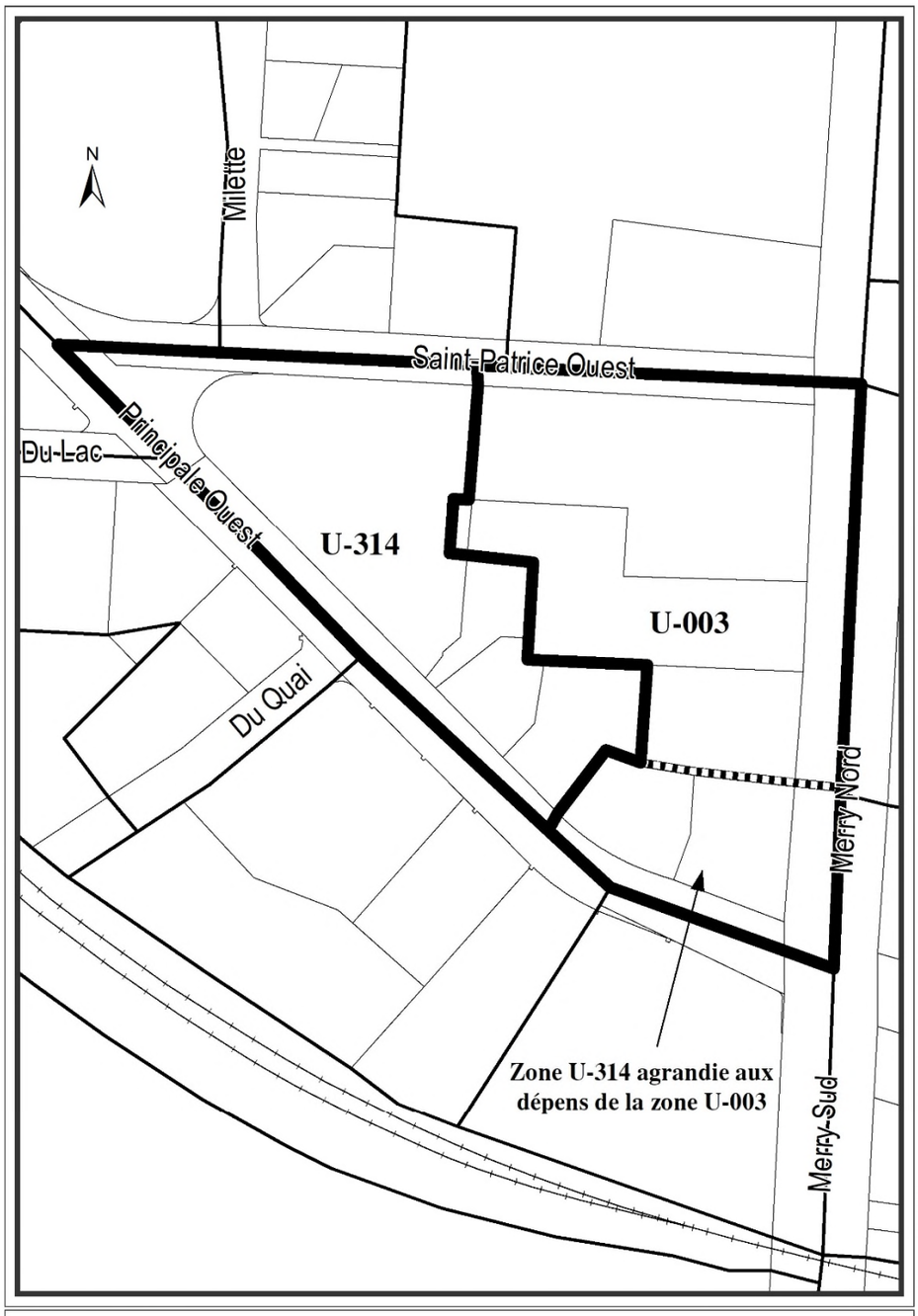
d) en agrandissant la zone de PIIA U-301 aux dépens d'une partie de la zone PIIA P-046, tel que présenté à l'annexe IV du présent règlement.

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

Vicki-May Hamm, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe

Avis de motion : 7 juin 2021
Adoption : 5 juillet 2021
Entrée en vigueur : 8 juillet 2021



Zone concernée

Nouvelle limite proposée

VILLE DE MAGOG

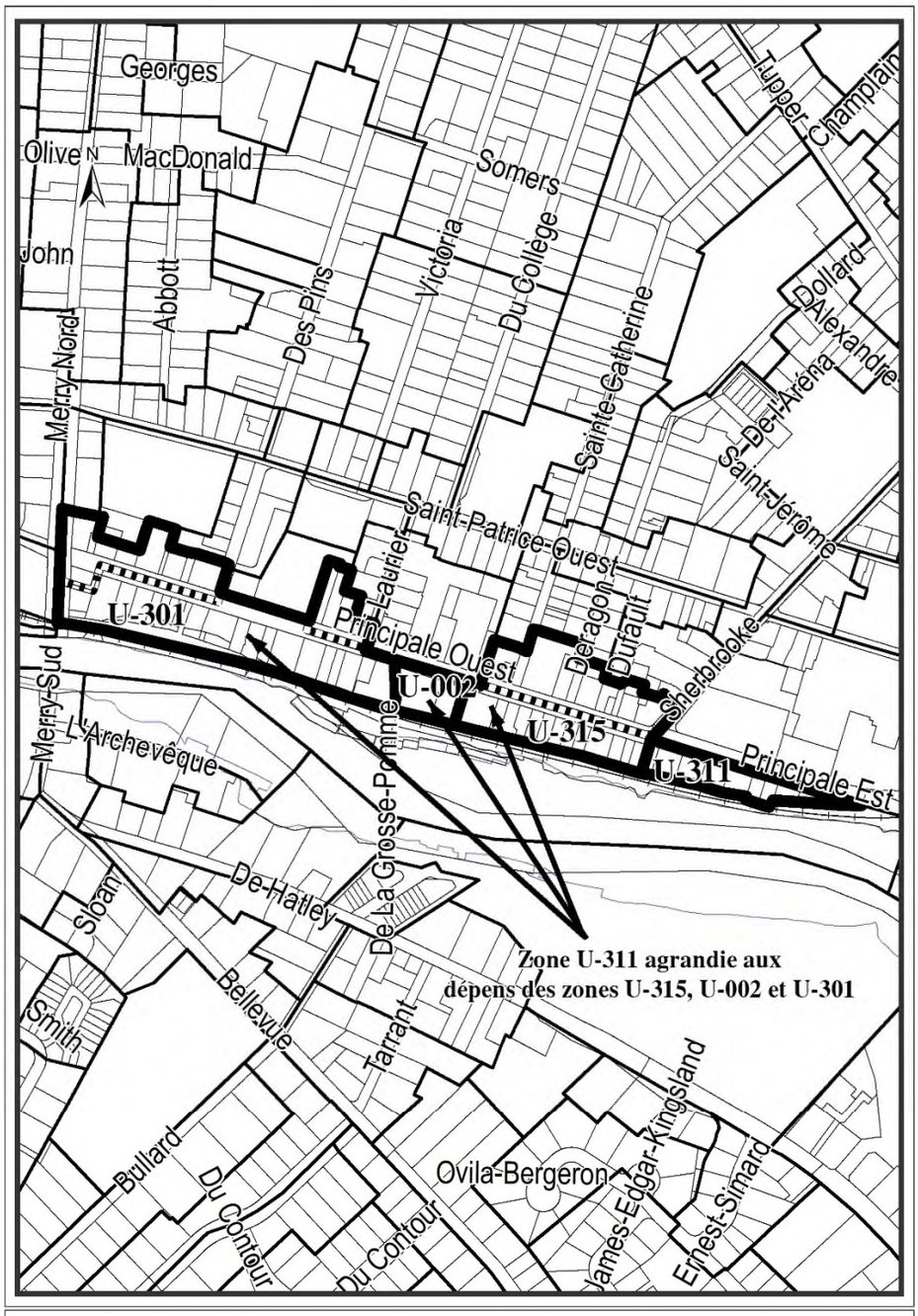
PIIA

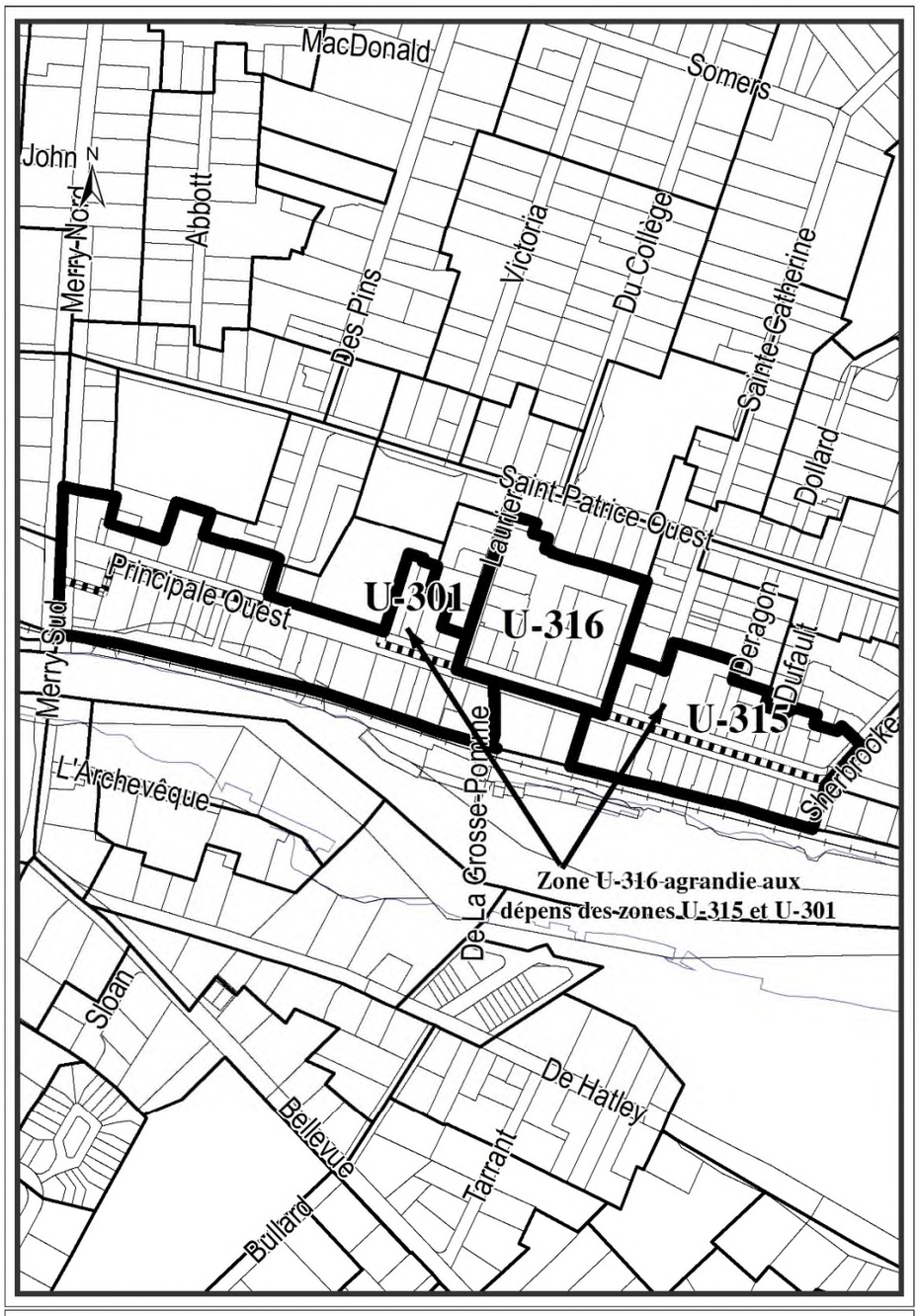
ANNEXE I - RÈGLEMENT NO. _____

15 0 15 30 45 mètres

Préparé par :	Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme	Date : 2021-05-11
Approuvé par :	Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme	Date : 2021-05-11

Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :


Georges
Olive
MacDonald
John
Merry-Nord
Abbott
Des-Pins
Victoria
Du-Collège
Somers
Saint-Catherine
Tupper
Champlain
Dollard
Alexandre
St-De-l'Arena
Saint-Jérôme
Saint-Patrice-Ouest
Laurier
Principale Ouest
Deragon
Durault
Sherbrooke
U-301
U-002
U-315
U-311
Principale Est
Merry-Sud
L'Archevêque
De-La Grosse-Pomme
De-Hatley
Sloan
Smith
Bellevue
Tarrant
Bullard
Du Contour
Ovila-Bergeron
James-Edgar-Kingsland
Ernest-Simard
Zone U-311 agrandie aux
dépens des zones U-315, U-002 et U-301
Zone concernée
Nouvelle limite proposée
VILLE DE MAGOG
PIIA
ANNEXE II - RÈGLEMENT NO. _____
100 0 100 200 300
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-05-11
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-05-11
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog



Zone concernée

Nouvelle limite proposée

VILLE DE MAGOG

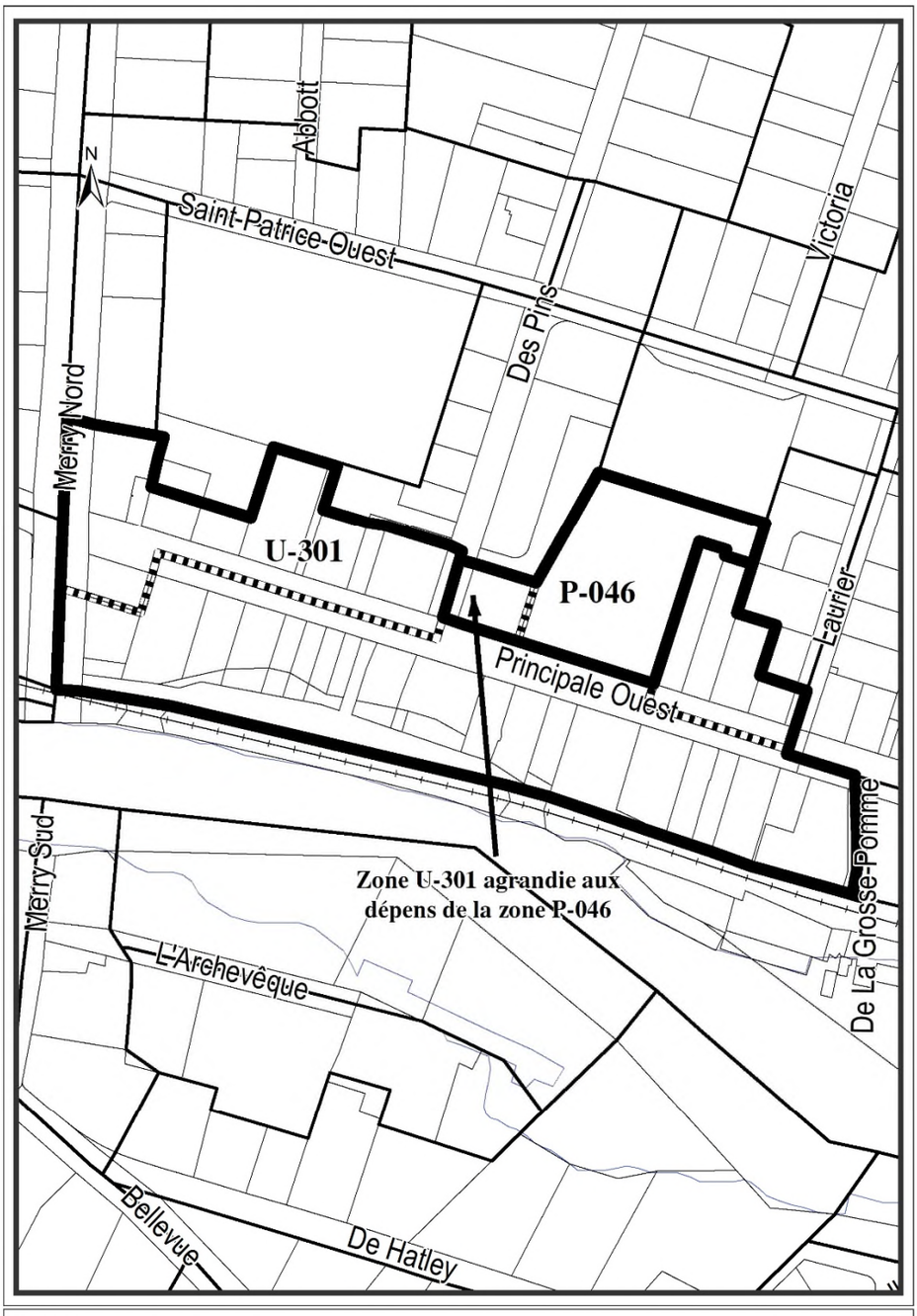
PIIA

ANNEXE III - RÈGLEMENT NO. _____

75 0 75 150 225 mètres

Préparé par :	Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme	Date : 2021-05-11
Approuvé par :	Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme	Date : 2021-05-11

Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :



Zone concernée

Nouvelle limite proposée

VILLE DE MAGOG

PIIA

ANNEXE IV - RÈGLEMENT NO. _____

25 0 25 50 75 mètres

Préparé par :	Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme	Date : 2021-05-11
Approuvé par :	Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme	Date : 2021-05-11

Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :