

RÈGLEMENT 3374-2022-1

Modifiant le Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale 1384 concernant les objectifs et critères d'évaluation des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables aux zones situées au centre-ville

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 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 plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicables au centre-ville suite aux divers exercices de consultation citoyenne;

ATTENDU QUE la révision des objectifs et des critères permettra d'assurer la qualité architecturale et d'aménagement des projets sur la rue Principale;

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 SUIIT :

1. 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 terrains situés au centre-ville, entre les rues Merry et Sherbrooke (U-301, U-311 et U-316) »;

b) le regroupement du PIIA-31 est abrogé.

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

« 28. PIIA-4

Les bâtiments et terrains localisés au centre-ville dans les zones U-301, U-311 et U-316 sont visés par le PIIA-4.

Ce PIIA se décline en 3 parties :

- Partie 1 - Les objectifs et critères généraux;
- Partie 2 - Les objectifs et critères spécifiques à un agrandissement
- Partie 3 - Les objectifs et critères spécifiques à une rénovation ou à une restauration

La partie 1 s'applique à toute intervention assujettie. Les parties 2 et 3 s'appliquent, en plus de la partie 1, aux interventions spécifiquement visées par chacune de ces parties.

PARTIE 1 - OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX

Volet 1 - Préservation des caractéristiques de la rue Principale

Objectif 1

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

Critères d'évaluation

- 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.
- 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 de rue 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;
- 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.

Objectif 2

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

Critères d'évaluation

- 1° Assurer une continuité du bâti avec le moins d'interruption possible;
- 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 et 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.

Objectif 3

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

Critères d'évaluation

- 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, tel qu'un parc, de la rue, 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;
- 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, 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.

Volet 2 - Relation entre le corps principal du bâtiment avec les bâtiments adjacents

Objectif 1

Assurer une continuité et une homogénéité dans la trame urbaine.

Critères d'évaluation

- 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.

Objectif 2

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

Critères d'évaluation

- 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.

Volet 3 - Matériaux et composantes architecturales

Objectif 1

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 d'évaluation

- 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° Utiliser des matériaux qui s'harmonisent à ceux de la zone de PIIA du centre-ville et au corps principal du bâtiment dans le cas d'un agrandissement;
- 4° Prioriser des matériaux durables et naturels (brique d'argile plutôt qu'une brique de béton, clin de bois plutôt que d'aluminium, etc.);
- 5° Éviter les revêtements de vinyle, de stuc, de pierre de béton et autres revêtements similaires;
- 6° 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;
- 7° 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;
- 8° Prioriser des couleurs neutres s'agencant avec le corps principal du bâtiment dans le cas d'un agrandissement, 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.).

Volet 4 - Ouvertures (portes et fenêtres)

Objectif 1

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

Critères d'évaluation

- 1° Favoriser un alignement des ouvertures sur les façades du bâtiment, avec le corps principal du bâtiment dans le cas d'un agrandissement, 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 patrimoniales.

Volet 5 - Traitement de l'activité commerciale

Objectif 1

Stimuler l'activité commerciale avec des rez-de-chaussée invitants, attractifs et créer une signature architecturale commerciale.

Critères d'évaluation

- 1° Mettre en valeur l'entrée principale tout en respectant le style architectural mis de l'avant;
- 2° Préconiser des proportions et caractéristiques similaires entre les entablements et les devantures commerciales des bâtiments voisins et du tronçon, notamment l'alignement, la hauteur, les enseignes et les coloris;
- 3° Éviter de surdimensionner les vitrines afin de conserver l'harmonie de la façade;
- 4° Choisir des vitrines plus hautes que larges et intégrer des impostes pour diminuer l'effet de hauteur.

Objectif 2

Intégration harmonieuse des enseignes au bâtiment et dans la zone d'insertion.

Critères d'évaluation

- 1° Préconiser le traitement des enseignes fixées au bâtiment afin qu'il tienne compte de la proportion, de la composition, des matériaux et des couleurs :
 - a) des bâtiments auxquels ils sont fixés;
 - b) des bâtiments voisins;
 - c) du caractère du tronçon et de la zone.
- 2° Favoriser l'alignement des enseignes sur la façade avant du bâtiment, avec les bâtiments voisins;
- 3° Harmoniser la taille/proportion, le lettrage, la forme, l'éclairage et le type d'enseigne avec celles des bâtiments adjacents, du tronçon et de la zone;

- 4° Éviter d'intégrer des enseignes aux étages supérieurs du bâtiment;
- 5° Favoriser des enseignes apposées sur le mur d'un bâtiment ne masquant pas une caractéristique architecturale d'intérêt;
- 6° Prioriser les auvents et enseignes attachées de type perpendiculaire en bois de petit gabarit plutôt que les enseignes disparates afin de créer une uniformité des enseignes commerciales de la zone.

Volet 6 - Balcon et terrasses

Objectif 1

Rénover et intégrer harmonieusement les balcons et terrasses aux nouvelles constructions et aux agrandissements.

Critères d'évaluation

- 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.

Volet 7 - Traitement du quatrième étage en retrait

Objectif 1

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

Critères d'évaluation

- 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.

PARTIE 2 - OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN AGRANDISSEMENT

Volet 1 - Relation entre le corps principal du bâtiment, des bâtiments adjacents et du tronçon de rue

Objectif 1

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

Critères d'évaluation

- 1° Favoriser le maintien ou le rétablissement de la verticalité de la façade similaire au corps du bâtiment ou des bâtiments d'intérêts particuliers 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.);

Volet 2 - Traitement d'un ajout d'étage(s)

Objectif 1

Ajouter un ou des étages qui s'harmonise(s) avec le corps principal du bâtiment et la trame de rue.

Critères d'évaluation

- 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.

PARTIE 3 - OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE RÉNOVATION OU À UNE RESTAURATION

Volet 1 - Modification de la façade

Objectif 1

Favoriser une modification de la façade en harmonie avec le style architectural initial du bâtiment sur laquelle elle s'opère.

Critères d'évaluation

- 1° Prioriser une restauration de la façade au détriment de la rénovation;
- 2° Prioriser un retour vers les matériaux initiaux lors de la construction si ceux-ci étaient durables et bien agencés (rectification d'une rénovation passée);
- 3° Préconiser une transformation qui respecte le style architectural d'origine;

- 4° Favoriser une transformation qui s'intègre et s'harmonise aux éléments architecturaux d'intérêts des bâtiments voisins et du tronçon de rue : matériaux, proportions, ouvertures, etc.;
- 5° S'assurer que les éléments de décoration, tels que les corniches, les avant-toits, les galeries, les balcons, les garde-corps ainsi que les encadrements de fenêtres soient conservés ou remplacés par des éléments de forme comparable.

Volet 2 - Remplacement des portes et fenêtres

Objectif 1

Harmoniser les ouvertures selon l'usage et le style architectural d'origine du bâtiment.

Critères d'évaluation

- 1° Prioriser, lors du remplacement des fenêtres/portes un style similaire ou harmonieux à celui d'origine (disposition des croisillons et des meneaux, dimensions, couleur, fenêtre rectangulaire orientée à la verticale, nombre de carreaux, etc.);
- 2° Préconiser le morcellement des vitrines commerciales pour éviter les immenses baies vitrées sans division.

Volet 3 - Remplacement des revêtements extérieurs et de certains matériaux

Objectif 1

Préconiser un remplacement des revêtements extérieurs par des matériaux durables respectant le style d'origine.

Critères d'évaluation

- 1° Préconiser une harmonisation entre les nouveaux revêtements (proportion des matériaux, coloris, etc.);
- 2° Favoriser l'utilisation de matériaux qui s'harmonisent à ceux préservés sur les façades avant et latérale du corps du bâtiment, des bâtiments voisins et des bâtiments du tronçon;
- 3° Harmoniser les coloris entre les revêtements remplacés et les revêtements préservés des façades;
- 4° Préconiser l'intégration ou la conservation de l'ornementation en bois lorsque le style architectural s'y prête. »

3. L'article 31 concernant le PIIA-7 est modifié comme suit :

- a) sous le titre « Objectif », en insérant à la suite de la 1^{re} phrase, la phrase suivante :

« L'ajout d'espaces verts, d'aires d'agréments et la réintroduction d'éléments naturels sont à préconiser. »
- b) sous le titre « Critères d'évaluation » comme suit :

i) en remplaçant le paragraphe 16° par le paragraphe suivant :

« 16° Prioriser les surfaces extérieures végétalisées plutôt que les surfaces minéralisées. L'implantation d'aires d'agrément et de verdure sur le terrain est encouragée; »

ii) en ajoutant le paragraphe 17° suivant :

« 17° Favoriser la plantation d'arbres et de végétaux incluant une diversité dans les essences d'arbres et en privilégiant les arbres fruitiers ou indigènes. »

4. L'article 55 concernant le PIIA-31 est abrogé.
5. 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-301 aux dépens d'une partie de la zone de PIIA U-304, tel que présenté à l'annexe I du présent règlement;
 - b) en agrandissant la zone de PIIA U-316 aux dépens d'une partie de la zone de PIIA U-307, tel que présenté à l'annexe I du présent règlement;
 - c) en agrandissant la zone de PIIA U-318 aux dépens d'une partie de la zone de PIIA U-316, tel que présenté à l'annexe I du présent règlement.
6. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe







