



Assemblée publique de consultation  
13 décembre 2022

Présentée par :  
Mélissa Charbonneau

# Projets de règlement et de résolution

- 3373-2022-1 | Nouveau Règlement de démolition;
- 3374-2022-1 | Modifiant le Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 1384 applicable au centre-ville;
- PPCMOI 42-2022-1 | Demande de projet particulier de modification, de construction ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) - Implantation d'une quincaillerie et d'une cour à bois sur la rue Sherbrooke;
- 3375-2022-1 | Modifiant le Règlement sur les usages conditionnels 2422-2012 concernant les usages admissibles dans le secteur du quai MacPherson.



# Projet 3373-2022-1

## Règlement de démolition

# Contexte | 3373-2022-1

- La Loi modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* a été sanctionnée le 1er avril 2021 par le gouvernement du Québec
  - Cette loi exige l'adoption au plus tard le 1er avril 2023, par les villes, d'un règlement relatif à la démolition d'immeubles patrimoniaux;
  - La Ville de Magog possède un règlement de démolition depuis 2014, mais celui-ci doit être modifié afin de respecter les nouvelles exigences de la loi;
  - Il est opportun d'abroger et de remplacer le Règlement de démolition numéro 2522-2014 pour assujettir à une autorisation de démolition tous les bâtiments principaux du territoire à l'exception des démolitions suivant un sinistre.

# Objets du règlement | 3373-2022-1

- Nouveau règlement de démolition afin :
  - D'assujettir à une autorisation de démolition tous les bâtiments du territoire à l'exception :
    - des démolitions suivant un sinistre;
    - des démolitions de bâtiments accessoires qui ne comprennent pas de logement.
  - De prévoir les règles additionnelles applicables aux demandes d'autorisation de démolition pour des immeubles patrimoniaux;
  - De prévoir des contraventions et des sanctions dans le cas de non-respect du règlement.
- Le Conseil municipal agit à titre de comité de démolition

# Nouveau processus d'autorisation | 3373-2022-1

1. Dépôt de la demande de démolition;
  - Des documents spécifiques sont exigés pour un immeuble patrimonial.
2. Avis aux locataires par courrier recommandé par le propriétaire;
3. Analyse de conformité aux règlements d'urbanisme;
4. Affichage sur le bâtiment et avis public sur le bâtiment et sur le web;
5. Transmission au ministère de la Culture et des Communications pour un bâtiment patrimonial;
6. Période d'opposition citoyenne (durée de 10 jours);

# Nouveau processus d'autorisation | 3373-2022-1

7. Demande de délai pour acquisition;
8. Audition publique et décision du comité de démolition;
9. Révision du comité de démolition pour un immeuble patrimonial, le cas échéant;
  - Toute personne a la possibilité de demander une révision de la décision dans les 30 jours.
10. Transmission de la décision à la MRC, pour un immeuble patrimonial seulement;
  - Pouvoir de désaveu de 90 jours par la MRC.
11. Délivrance du certificat d'autorisation de la démolition.

# Critères décisionnels | 3373-2022-1

- Le comité de démolition doit considérer
  - Les oppositions reçues;
  - Le programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé;
  - La gestion des matériaux de construction, rénovation et de démolition dans un esprit de détournement de l'enfouissement;
  - L'évaluation des critères suivants :
    - l'état de l'immeuble;
    - la détérioration de la qualité de vie du voisinage;
    - le coût de la restauration;
    - un usage viable et compatible dans ses caractéristiques architecturales avec le milieu d'accueil;
    - le préjudice causé aux locataires et les besoins en logement dans les environs;
    - Pour un bâtiment patrimonial, des critères additionnels sont pris en considération dont sa contribution à l'histoire locale et son degré d'authenticité.

# Échéancier projeté | 3373-2022-1

*Sans approbation référendaire*

13 décembre 2022

Assemblée de consultation

16 janvier 2023

Adoption du règlement

2 février 2023

Entrée en vigueur (avis de conformité MRC)

## Période de questions et commentaires



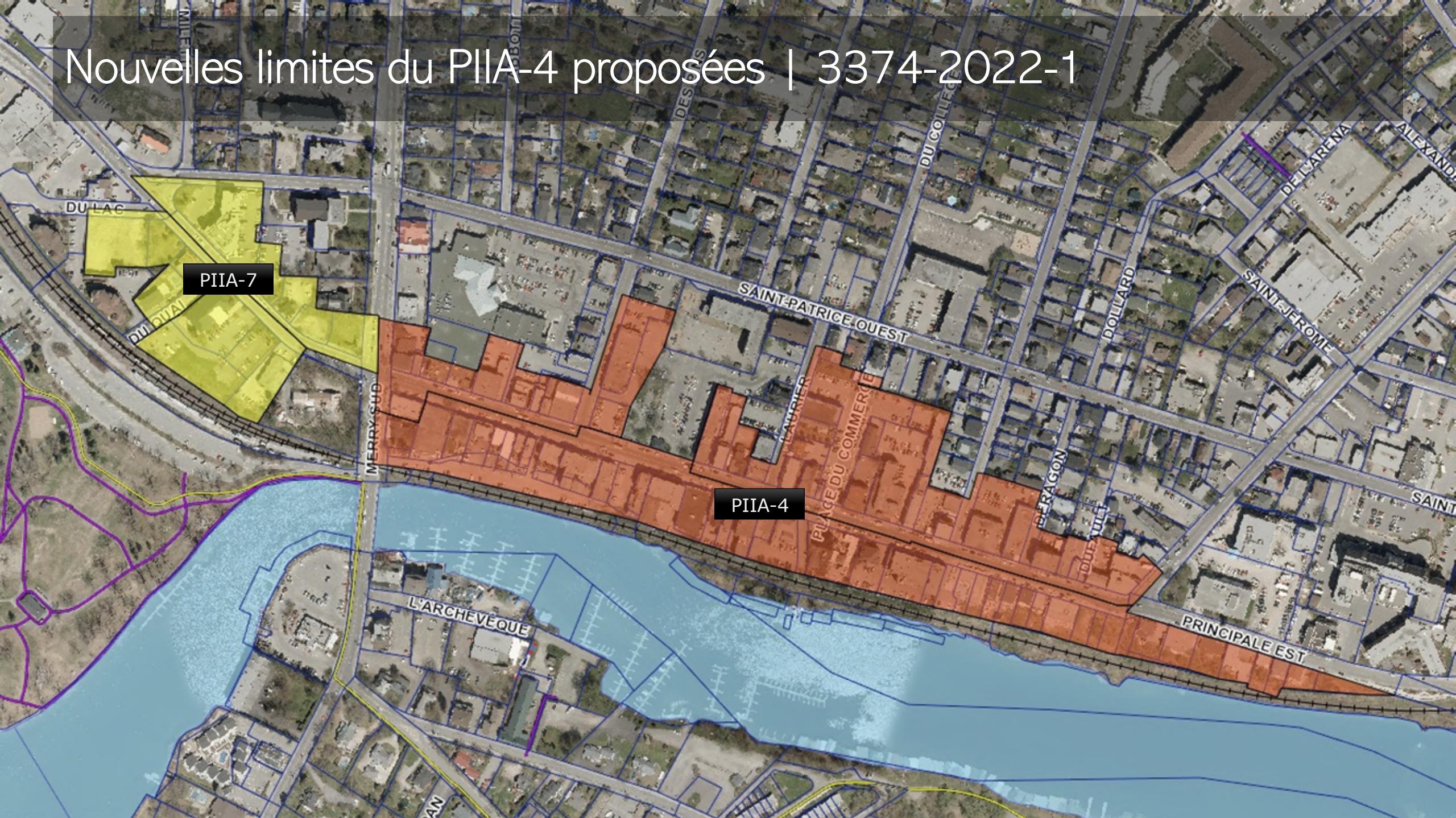
# Projet 3374-2022-1

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

# Contexte | 3374-2022-1

- La Ville de Magog a organisé un exercice de consultation pour recueillir la vision de développement des citoyens en regard du centre-ville à l'hiver 2022;
- Conclusions tirées de cet exercice entre les rues Merry Nord et Sherbrooke :
  - Avoir un cachet qui tend vers l'architecture traditionnelle plutôt qu'une architecture contemporaine;
  - Intégrer des caractéristiques architecturales propres au centre-ville ou de simples rappels;
    - Matériaux nobles, appareillages de brique, corniches, etc.
  - Augmenter la réglementation à quatre étages avec un retrait;
  - Assurer une transition harmonieuse avec le nombre d'étages des immeubles adjacents.

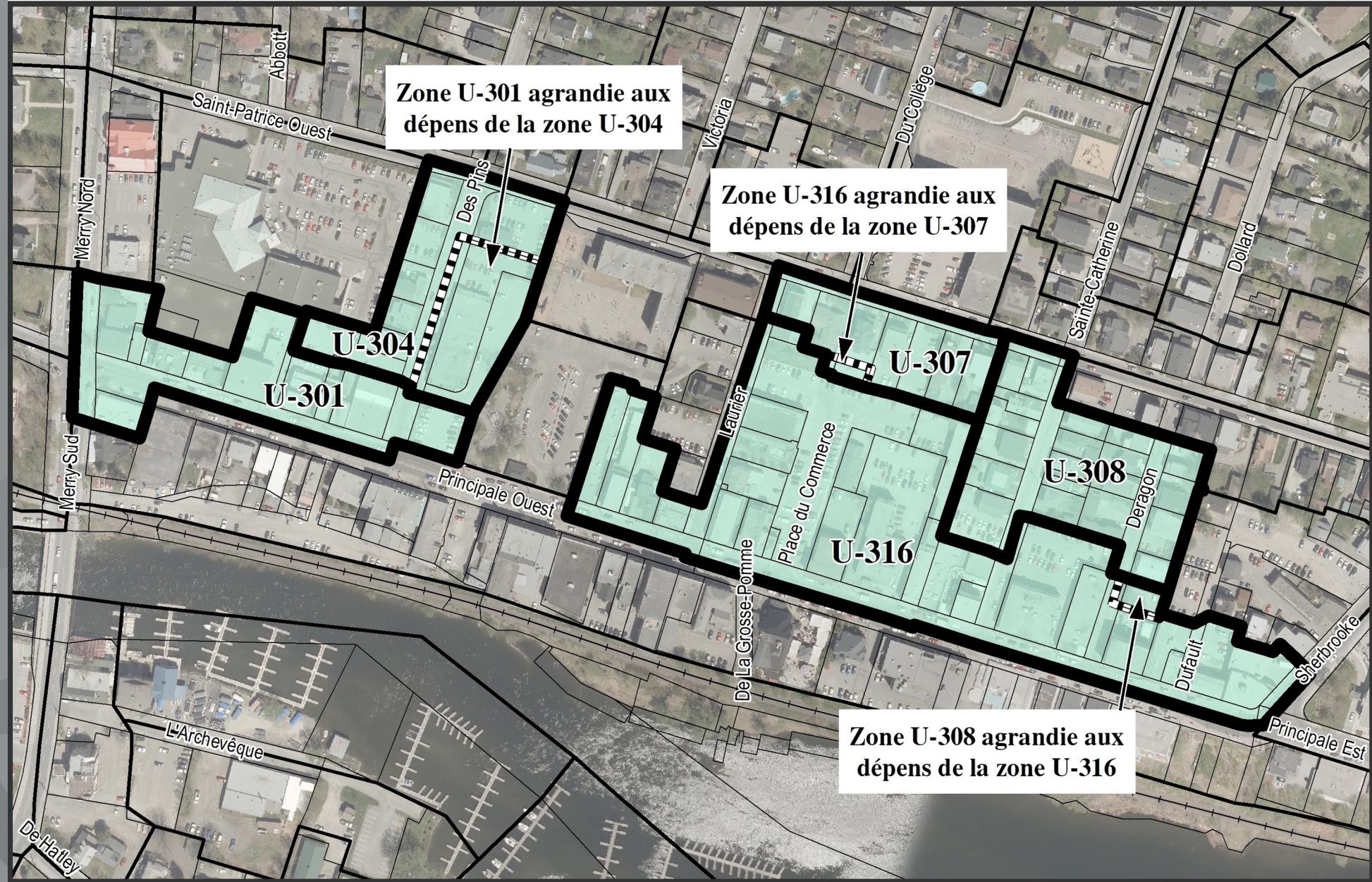
# Nouvelles limites du PIIA-4 proposées | 3374-2022-1



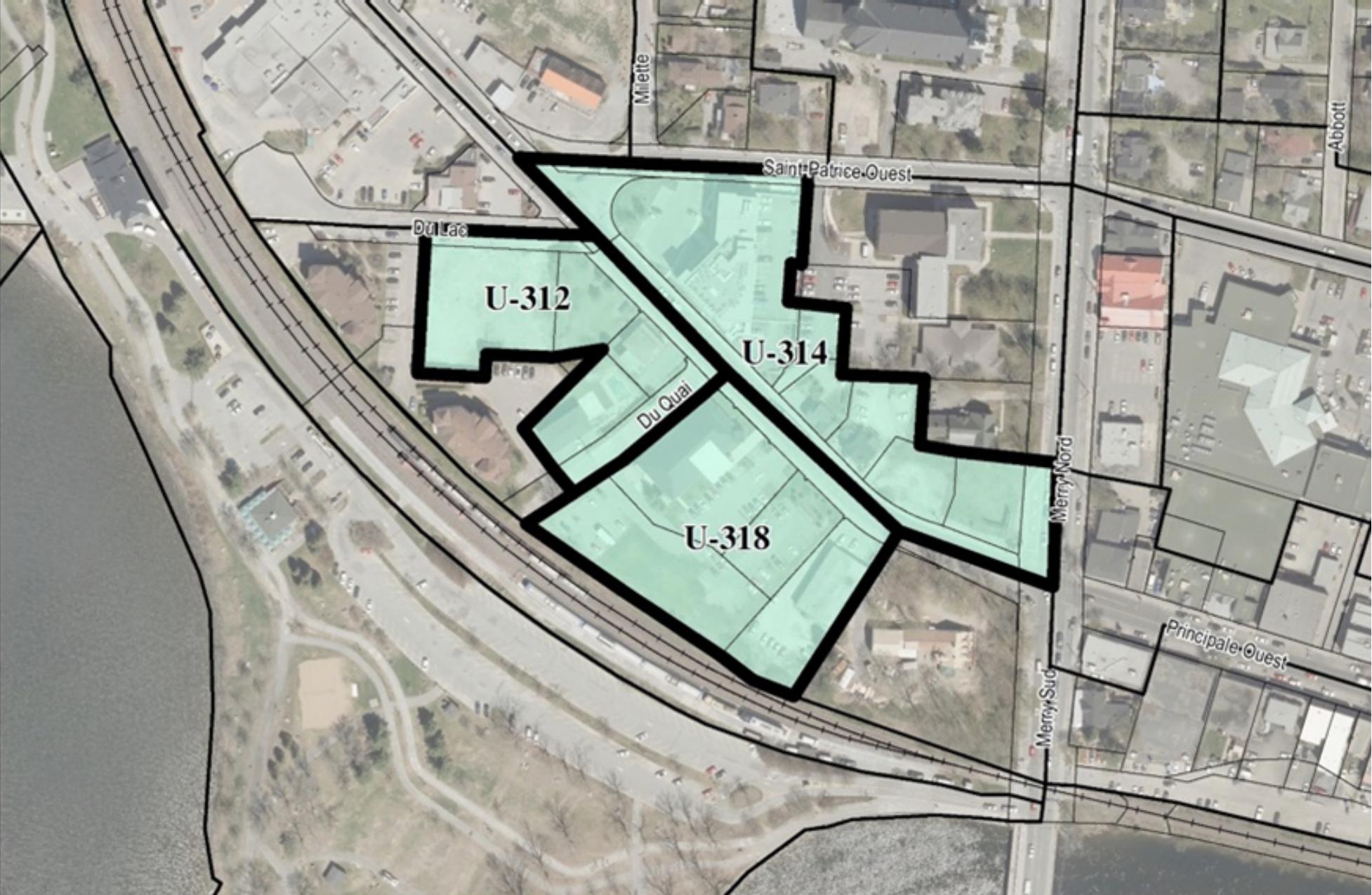
## Zones visées PIIA-4 | 3374- 2022



## Modifications PIIA-4 | 3374- 2022



**Zones visées**  
**PIIA-7 | 3374-**  
**2022**



# Objectifs et critères (PIIA-4) | 3374-2022-1

- Les nouveaux objectifs et les critères du PIIA-4 visent à :
  - Assurer une continuité et une homogénéité de la trame commerciale sans identifier un style architectural unique;
  - Respecter les composantes architecturales d'intérêt lors de nouvelles constructions, agrandissements et rénovations rappelant l'architecture vernaculaire du centre-ville de Magog :
    - Gabarit : bâtiment de 2 à 3 étages avec façade étroite, toit plat et 4e étage avec retrait;
    - Matériau de revêtement : brique et déclin;
    - Rez-de-chaussée commerciaux avec vitrines munis d'entablement;
    - Ouvertures rectangulaires orientées sur la verticale;
    - Corniches et couronnements simples;
    - Détails architecturaux : mansarde, parapet, galerie, balcons avec garde-corps en fer, jeux de brique, etc.

# Objectifs et critères (PIIA-4) | 3374-2022-1

- Les nouveaux objectifs et les critères du PIIA-4 visent à :
  - Atténuer les impacts occasionnés par l'implantation et l'aménagement des stationnements hors rue :
    - Favoriser les stationnements souterrains;
    - 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;
    - Prioriser la dissimulation des aires de stationnement extérieures de la vue des terrains adjacents et de la voie publique par des aménagements paysagers;
    - Préconiser l'aménagement de stationnements permettant la réduction des îlots de chaleur en améliorant la gestion des eaux de ruissellement.

# Objectifs et critères (PIA-4) | 3374-2022-1

- Les nouveaux objectifs et les critères du PIA-4 visent à :
  - Contribuer à l'embellissement du domaine public et à l'expérience piétonne :
    - Assurer une continuité du bâti avec le moins d'interruption possible;
    - Prioriser, lorsqu'il y a une cour avant, des aménagements paysagers en harmonie avec les aménagements du domaine public;
    - 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;
    - Préconiser un aménagement extérieur favorisant l'accessibilité universelle.

# Objectif (PIIA-7) | 3374-2022-1

- Les objectifs et critères du PIIA-7 sont bonifiés
  - Préconiser l'ajout d'espaces verts, d'aires d'agrément et la réintroduction d'éléments naturels



# Échéancier projeté | 3374-2022-1

*Sans approbation référendaire*

13 décembre 2022      Assemblée de consultation

16 janvier 2023      Adoption du règlement

2 février 2023      Entrée en vigueur (avis de conformité MRC)

## Période de questions et commentaires



# PPCMOI 42-2022-1

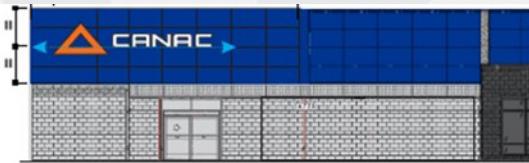
Implantation d'une quincaillerie et d'une cour à bois sur une partie des lots 3 775 783 et 4 890 306 et sur le lot 3 975 500 du cadastre du Québec, situés dans les zones commerciales Dj04C et Dj11C sur la rue Sherbrooke, en dérogation aux règlements de zonage 2368-2010 et lotissement 2369-2010

# Contexte | PPCMOI 42-2022

- Éléments dérogatoires
  - Non-conformité au règlement de zonage :
    - Un usage de cour à bois alors que l'usage est interdit;
    - La réduction du nombre de cases de stationnement :
      - 214 cases de stationnement alors que le zonage exige un minimum de 216 cases;
      - 4 cases pour personnes à mobilité réduite alors que le zonage exige 5 cases.
    - Une superficie de bâtiment de 3800 mètres carrés au lieu de 4000 mètres carrés;
    - Ajout d'une enseigne sur l'enseigne communautaire sur un terrain appartenant à un autre propriétaire.
  - Non-conformité au lotissement
    - Un frontage de 20 mètres sur la rue Sherbrooke alors que le frontage minimal est de 30 mètres.

# Contexte | PPCMOI 42-2022

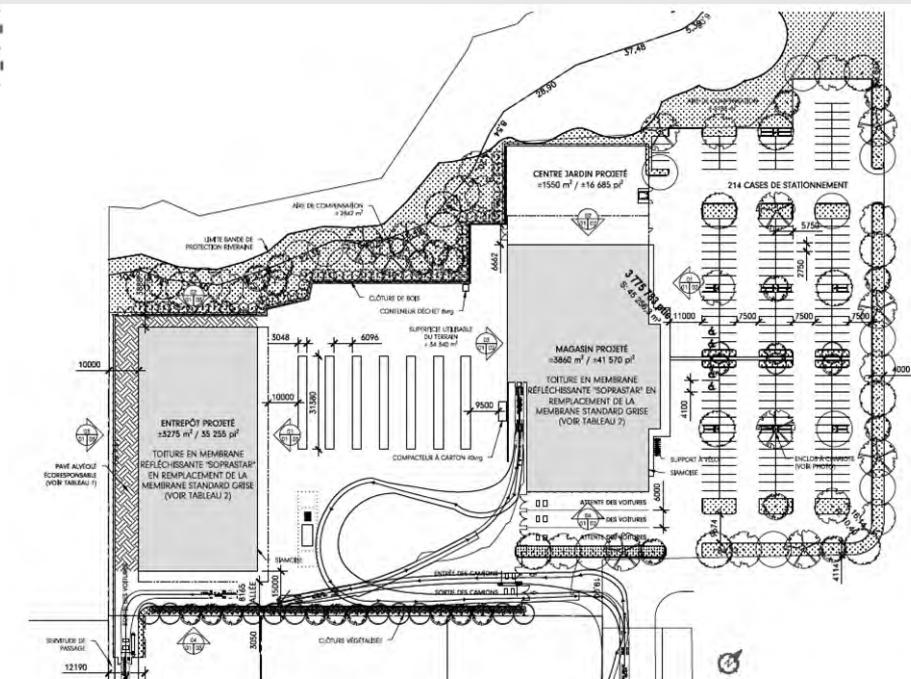
- Résolution adoptée le 21 novembre 2022 pour le PIIA
  - La résolution est conditionnelle à l'approbation de la résolution de PPCMOI



ÉLÉVATION / façade principale

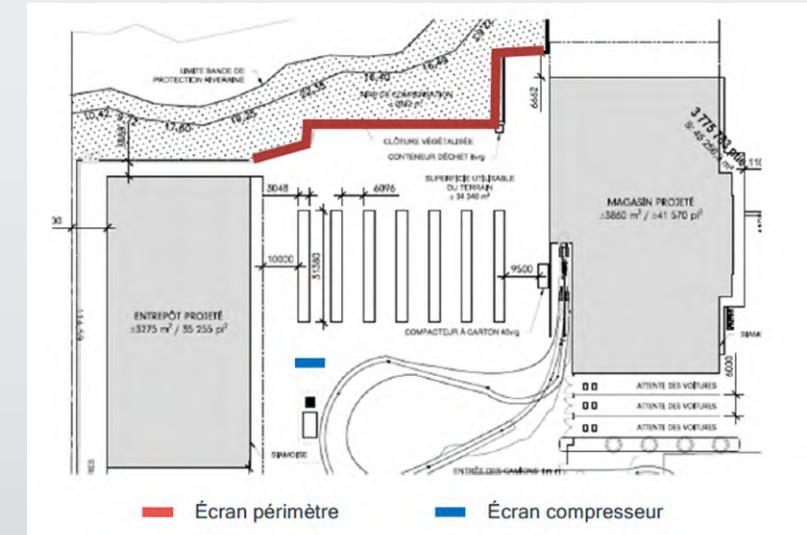


ÉLÉVATION / façade gauche

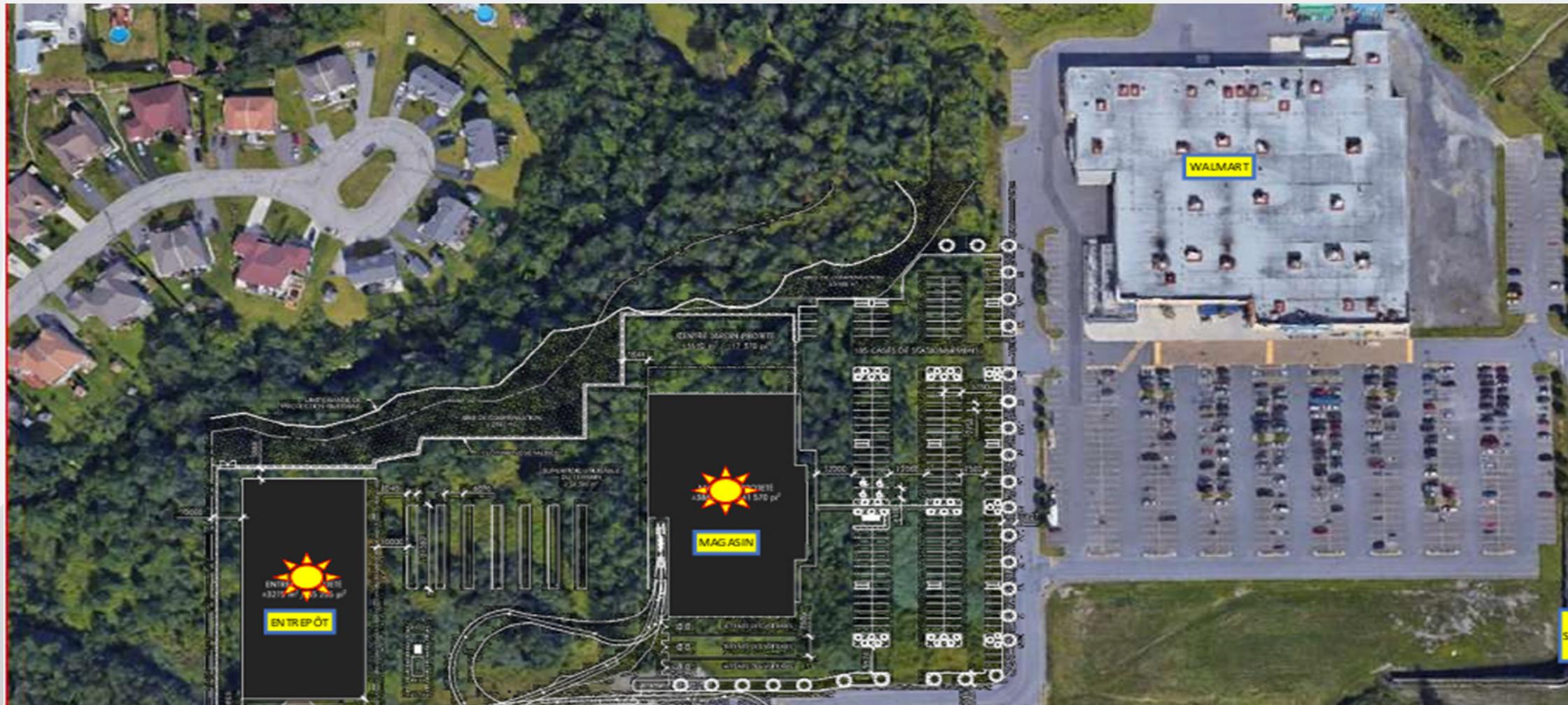


# Conditions | PPCMOI 42-2022

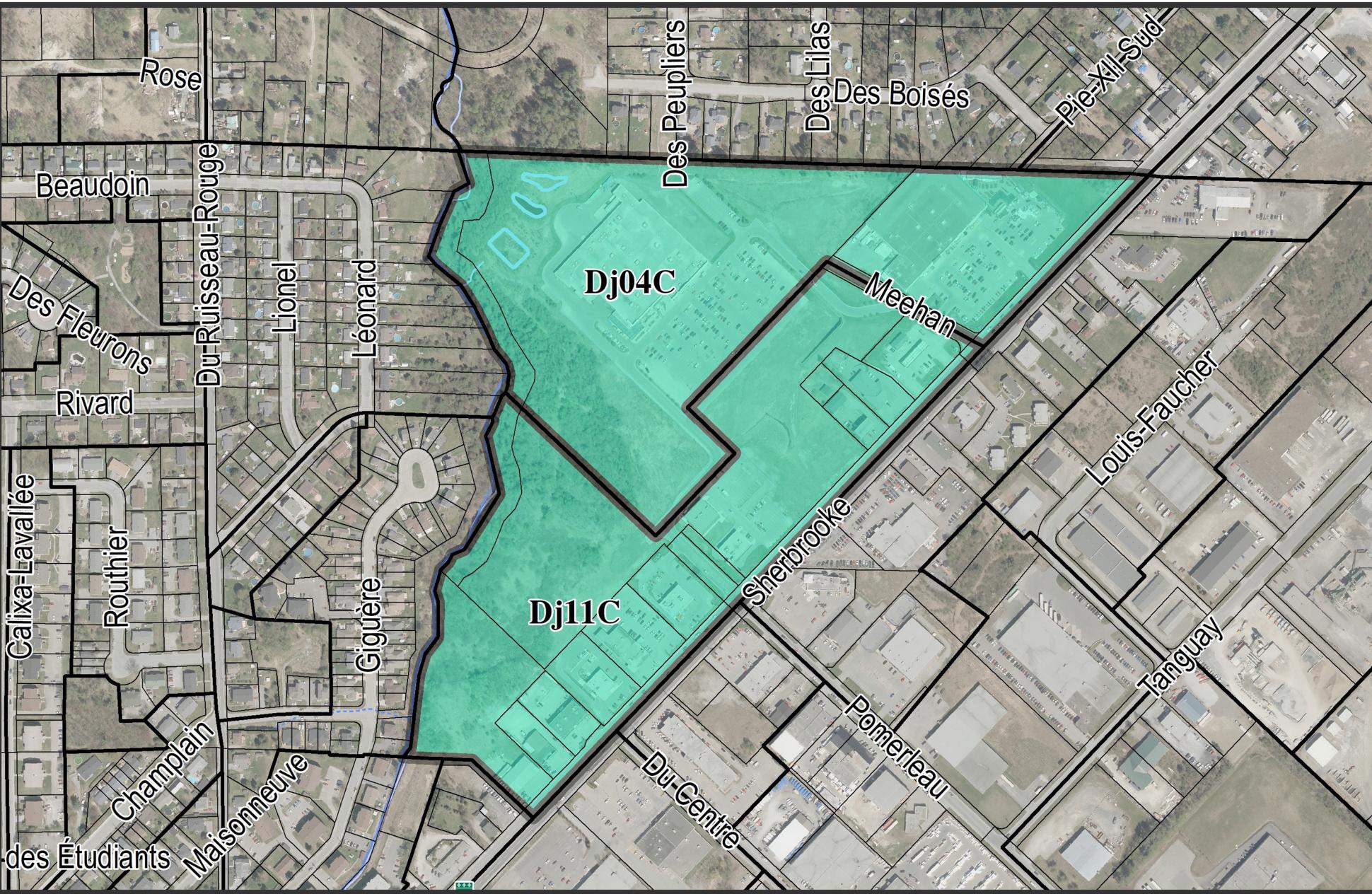
- Implanter les mesures de mitigations de bruit spécifiées par l'étude acoustique :
  - Un écran acoustique de 2,5 mètres sera implanté à la limite de propriété longeant le Ruisseau-Rouge;
  - Ajout de plantations prévues entre la clôture acoustique et le Ruisseau-Rouge.
- Limiter les projections d'éclairage aux limites du site et diriger les dispositifs en périphérie nord-ouest, à l'opposé des résidences sises sur la rue Giguère.



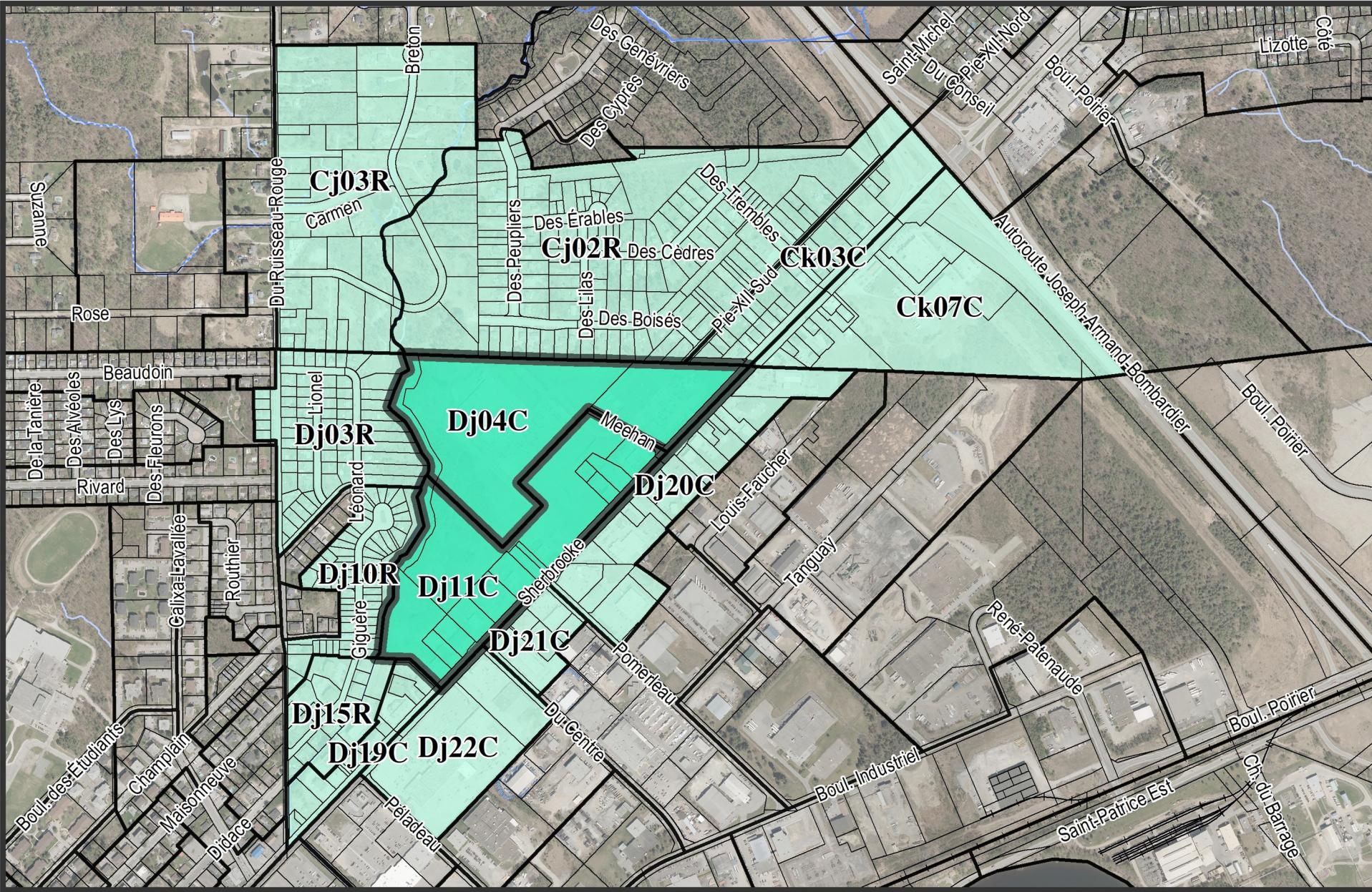
# Conditions | PPCM01 42-2022



## Zones concernées | PPCMOI 42-2022



## Zone concernée et zones contiguës | PPCMOI 42-2022



# Échéancier projeté | 3375-2022-1

*Avec approbation référendaire*

13 décembre 2022

Assemblée de consultation

16 janvier 2023

Adoption du second projet et avis de motion

18 janvier 2023

Avis public du second projet

6 février 2023

Adoption du règlement

3 mars 2023

Entrée en vigueur (avis de conformité MRC)

## Période de questions et commentaires



# Projet 3375-2022-1

Modifiant le Règlement sur les usages conditionnels 2422-2012  
concernant les usages admissibles dans la zone publique Eh40P, située dans le  
secteur du quai MacPherson

# Contexte | 3375-2022-1

- La Ville de Magog souhaite diversifier les activités touristiques disponibles sur son territoire;
- Un projet de sauna à même une embarcation au quai MacPherson à été développé en tenant compte des préoccupations :
  - Environnementales;
  - Paysagères;
  - Cohabitation des usages.
- Une consultation citoyenne a eu lieu à l'automne 2022;
- La modification du règlement sur les usages conditionnels, en plus du bail prochainement établi, viendront baliser le projet en fonction des préoccupations recueillies.

# Zone concernée | 3375-2022-1



# Objets du règlement | 3375-2022-1

- Modification du règlement sur les usages conditionnels pour la zone publique Eh40P, située dans le secteur du quai MacPherson, afin de :
  - Ajouter cette zone comme territoire assujetti au dit règlement;
  - Rendre admissible l'usage de sauna à même une embarcation dans la zone;
  - Ajouter le contenu minimal des documents exigés;
  - Prévoir les critères d'évaluation pour l'implantation.

# Objets du règlement | 3375-2022-1

- Les documents requis pour l'analyse des critères
  - Un plan projet d'aménagement, à l'échelle, montrant l'emplacement projetée où l'embarcation sera amarrée;
  - Des esquisses (élévations) de l'embarcation et toutes les indications pertinentes quant à l'architecture retenue et les principales caractéristiques du bâtiment (matériau de revêtement et ses couleurs, fenestration, etc.);
  - Une description détaillée de l'usage projeté et des usages accessoires à l'usage principal;
  - Une description des mesures prises pour atténuer l'impact environnemental du projet;
  - La description de la procédure de mise à l'eau et de sortie de l'eau de l'embarcation et le lieu d'entreposage de l'embarcation, le cas échéant.

# Critères d'évaluation | 3375-2022-1

- La compatibilité de l'usage proposé avec le milieu environnant;
- Les impacts potentiels sur l'environnement sont minimisés;
- L'apparence de l'embarcation doit s'intégrer avec le milieu, présentant des couleurs sobres et privilégiant les matériaux naturels;
- La localisation, la volumétrie et la conception de l'embarcation favorisent la préservation de percées visuelles vers le lac Memphrémagog et le mont Orford.

# Zone concernée et zones contiguës | 3375-2022-1

**3375-2022-1**



# Échéancier projeté | 3375-2022-1

## *Avec approbation référendaire*

13 décembre 2022

Assemblée de consultation

16 janvier 2023

Adoption du second projet et avis de motion

18 janvier 2023

Avis public du second projet

6 février 2023

Adoption du règlement

3 mars 2023

Entrée en vigueur (avis de conformité MRC)

Mars 2023

Présentation au CCU et résolution d'usages conditionnels

Signature du bail (conditionnel à l'entrée en vigueur)

- Branchement électrique, l'entreposage du bois de chauffage, déneigement, etc.

## Période de questions et commentaires

