

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.

A decorative graphic on the left side of the slide, featuring a stylized leaf shape and two circles, all in a light gray color.

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 1^{er} avril 2021 par le gouvernement du Québec
 - Cette loi exige l'adoption au plus tard le 1^{er} 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



A decorative graphic on the left side of the slide, featuring a stylized leaf shape and two circles, all in a light gray color.

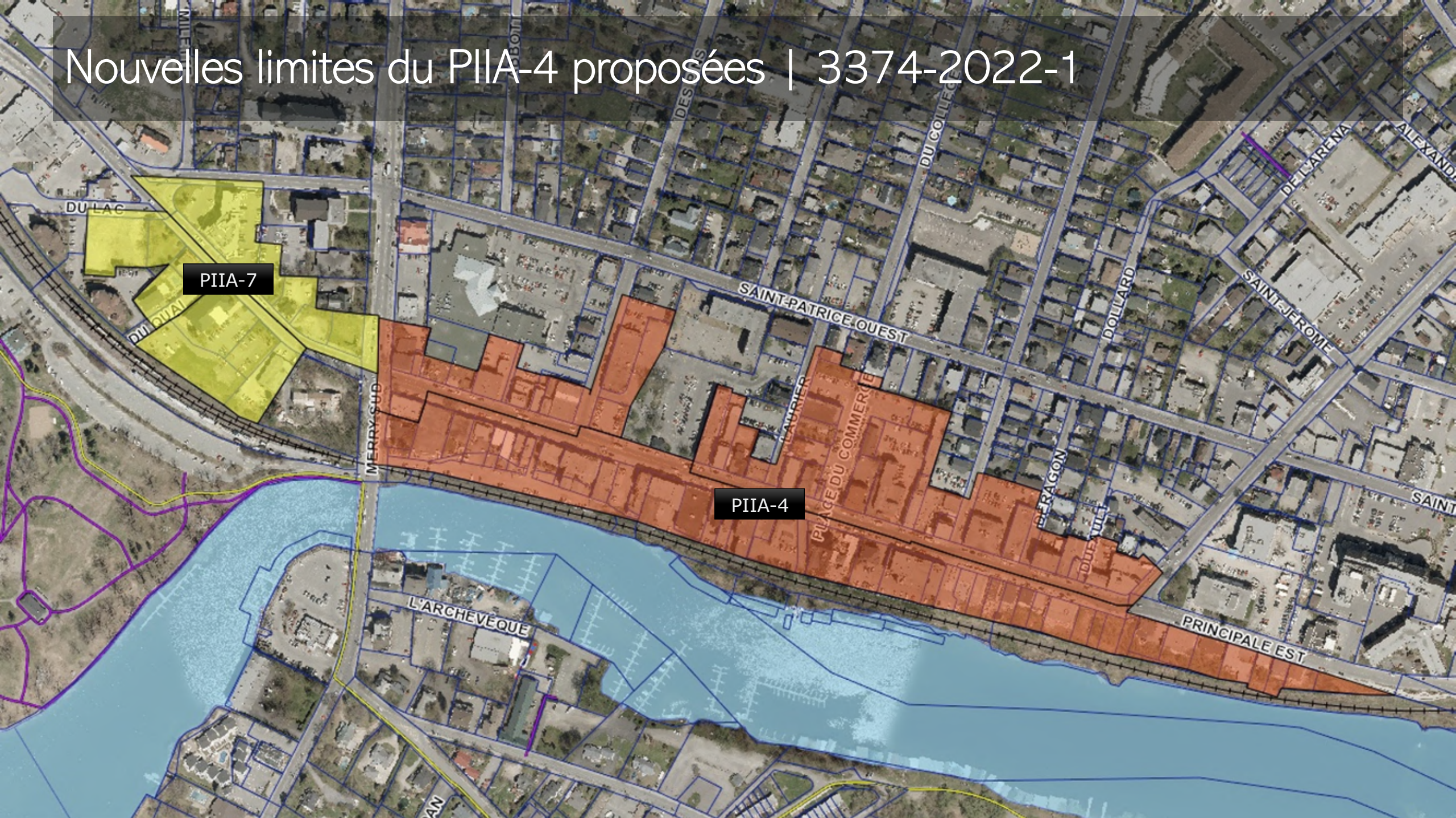
Projet 3374-2022-1

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 (PIA) 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.

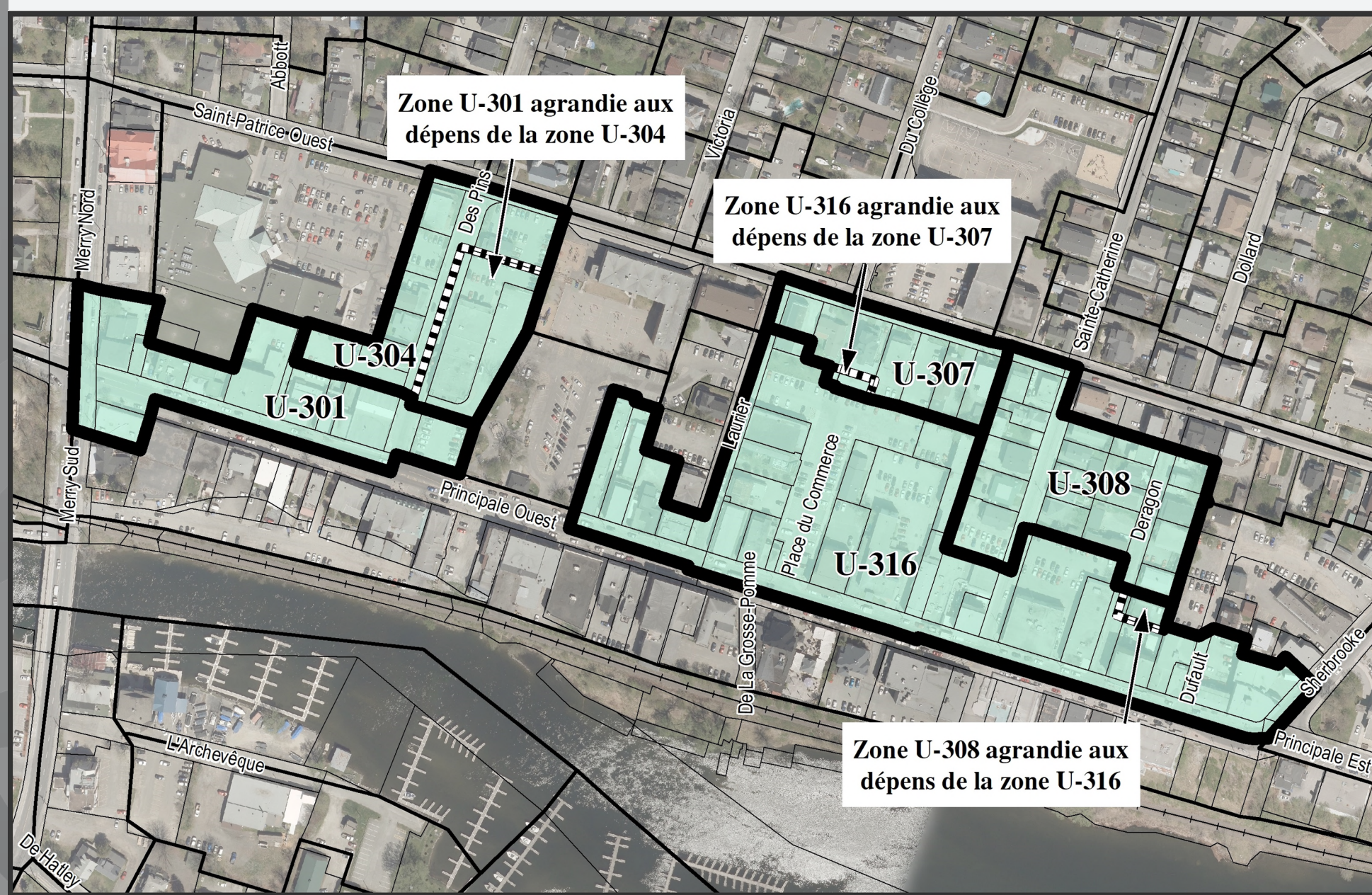
Nouvelles limites du PIIA-4 proposées | 3374-2022-1



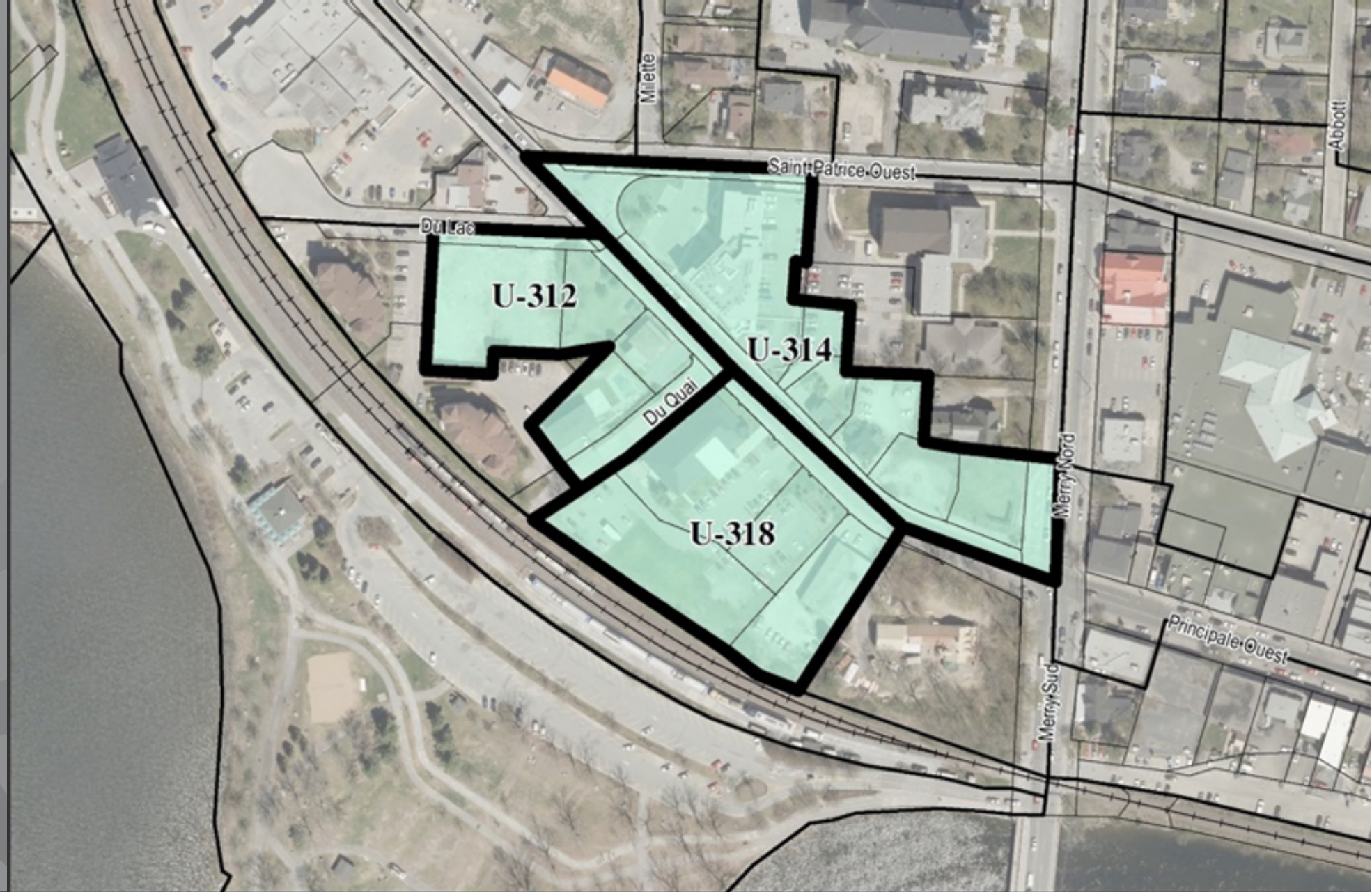
**Zones visées
PIIA-4 | 3374-
2022**



**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 ilots de chaleur en améliorant la gestion des eaux de ruissellement.

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

- Les nouveaux objectifs et les critères du PIIA-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

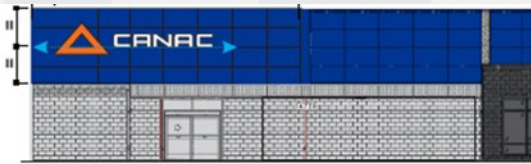
Implantation d'une quincaillerie et d'une cour à bois sur une partie des lots 3 775 783 et 4 890 306 et sur le lot 3 975 500 du cadastre du Québec, situés dans les zones commerciales Dj04C et Dj1 1C sur la rue Sherbrooke, en dérogation aux règlements de zonage 2368-2010 et lotissement 2369-2010

Contexte | PPCMOI 42-2022

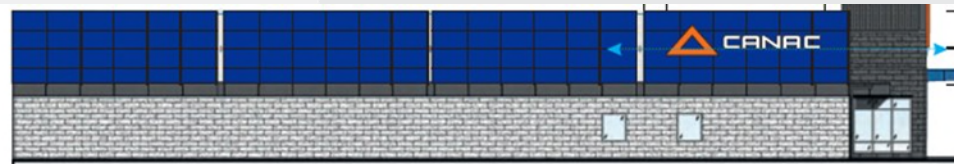
- Éléments dérogatoires
 - Non-conformité au règlement de zonage :
 - Un usage de cour à bois alors que l'usage est interdit;
 - La réduction du nombre de cases de stationnement :
 - 214 cases de stationnement alors que le zonage exige un minimum de 216 cases;
 - 4 cases pour personnes à mobilité réduite 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

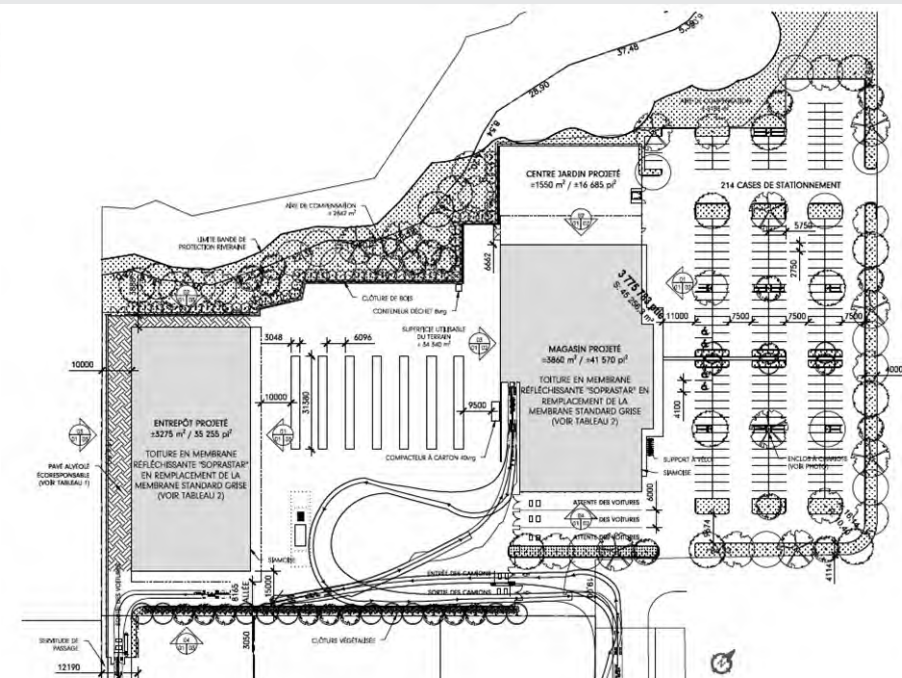


ÉLÉVATION / façade principale



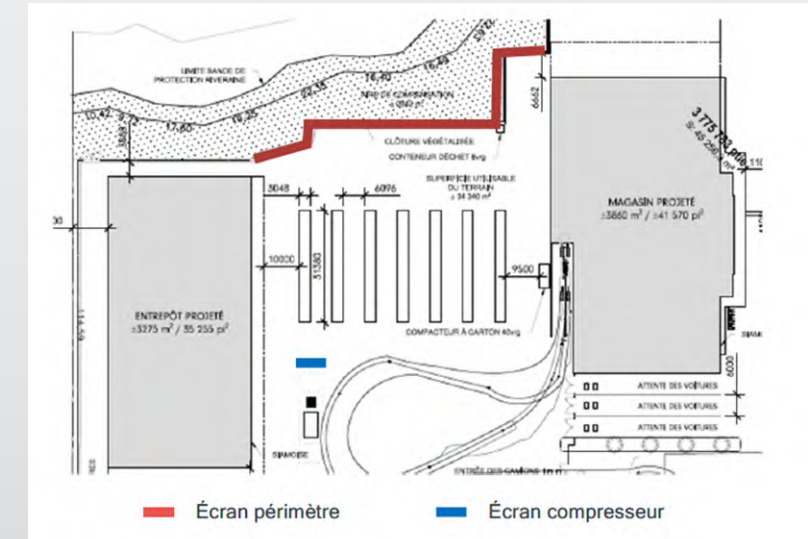
ÉLÉVATION / façade gauche

Mise en situation



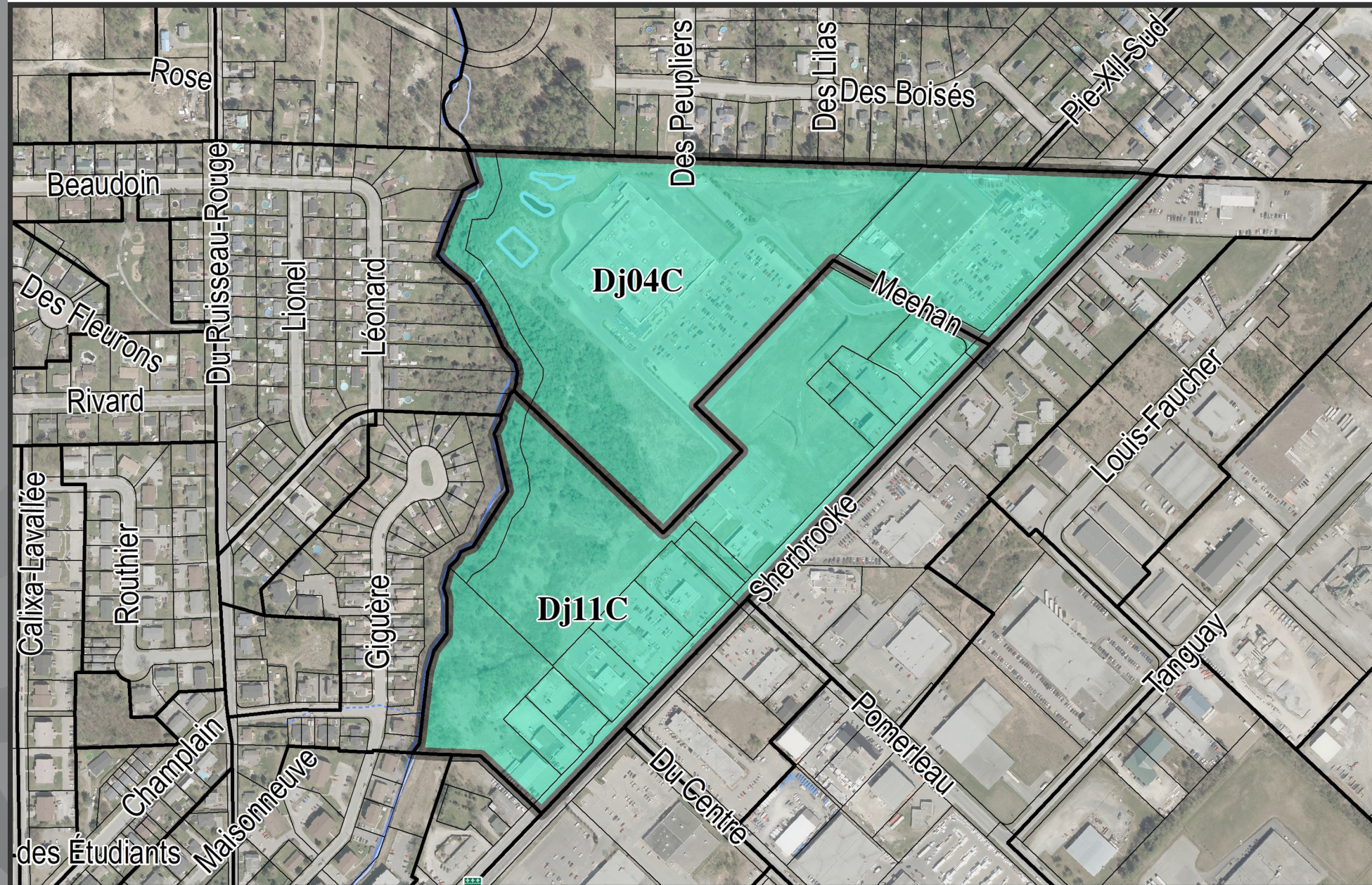
Conditions | PPCMOI 42-2022

- 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.



The image is an aerial photograph of a proposed retail development site. Overlaid on the photograph is a detailed site plan. The plan shows three main building footprints: a large 'ENTREPÔT' (warehouse) on the left, a 'MAGASIN' (store) in the center, and a 'CENTRE D'ADOPTE PROJET' (project adoption center) on the right. The site is surrounded by a residential neighborhood to the north and a Walmart store to the east. The plan includes parking lots, access roads, and various site features like 'ENTRÉE' (entrance) and 'SORTIE' (exit). The site is bounded by a residential area to the north and a Walmart store to the east. The plan includes parking lots, access roads, and various site features like 'ENTRÉE' (entrance) and 'SORTIE' (exit).

Zones concernées | 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

Lac Memphrémagog

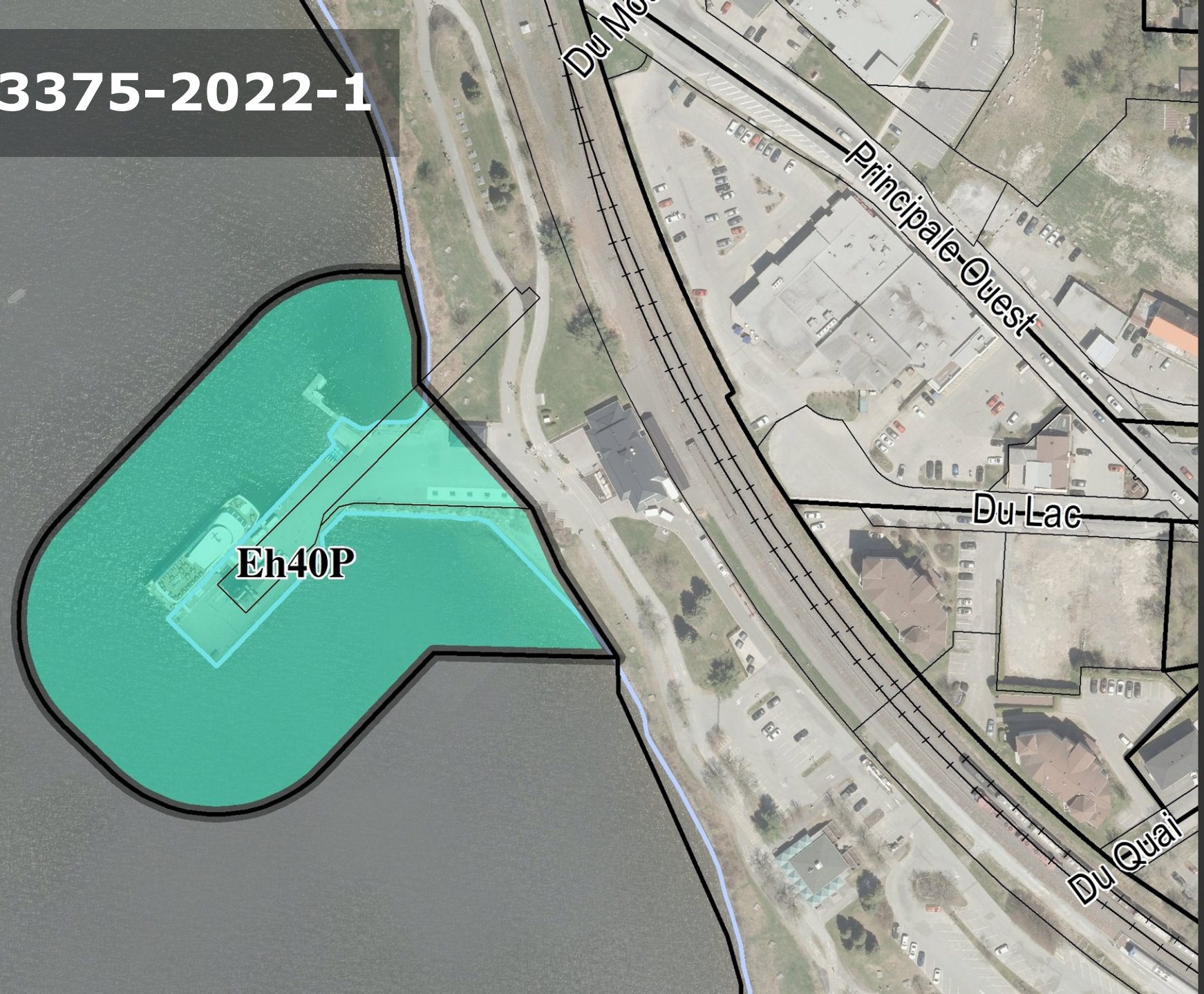
Eh40P

Du Mo

Principale-Ouest

Du Lac

Du Quai



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



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) <ul style="list-style-type: none">• Branchement électrique, l'entreposage du bois de chauffage, déneigement, etc.

Période de questions et commentaires

