VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT NUMÉRO 1384
RÈGLEMENT DE PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA)

AVIS DE MOTION : 3 décembre 2001

ADOPTION : 10 décembre 2001

ENTRÉE EN VIGUEUR : 1er février 2002

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
1390	14 mars 2002
1411	15 août 2002
2020-2003	19 juin 2003
2048-2003	8 décembre 2003
2116-2005	13 avril 2005
2132-2005	17 août 2005
2172-2006	8 mai 2006
2216-2006	7 décembre 2006
2223-2006	15 janvier 2007
2245-2007	13 juin 2007
2251-2007	11 juillet 2007
2263-2007	10 janvier 2008
2315-2009	11 mai 2009
2375-2010	7 octobre 2010
2414-2012	9 mars 2012
2472-2013	8 avril 2013
2535-2015	7 mai 2015

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d’entrée en vigueur
2617-2017	6 juillet 2017
2672-2018	5 juillet 2018
2819-2021	8 juillet 2021
3374-2022	2 février 2023
2844-2022	6 avril 2023
3394-2023	3 mai 2023
3412-2023	2 novembre 2023

RÈGLEMENT
DE PLANS D'IMPLANTATION
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
(PIIA)
1384

Dernière mise à jour administrative :
2 novembre 2023

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I **3**

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES **3**

SECTION I 3
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 3
1. Titre 3
2. Territoire assujetti 3
3. Règlements remplacés- 3
SECTION II 3
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 3
4. Terminologie 3
5. Définitions spécifiques 4
6. Système de mesure : 4

CHAPITRE II **5**

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES **5**

SECTION I 5
APPLICATION DU RÈGLEMENT 5
7. Administration du règlement 5
8. Application du règlement (Règlement 2535-2015) 5
9. Pouvoirs de la personne en charge de l'application 5
10. Obligation de laisser visiter 6
SECTION II 6
PERMIS ET CERTIFICATS ASUJETTIS ET CHEMINEMENT DU DOSSIER 6
11. Domaine d'application (Règlement 2535-2015) 6
(Règlements 2535-2015 et 2819-2021) 9
12. Obligation de produire des plans d'implantation et d'intégration architecturale 10
13. Contenu minimal des documents 10
14. Procédure applicable et acheminement de la demande 12
15. Conformité à la réglementation d'urbanisme 12
16. Examen du comité consultatif d'urbanisme 12
17. Approbation du conseil 12
18. Autres conditions d'approbation 12
SECTION III 13
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS 13
19. Infractions et peines 13
20. Infraction continue 13
21. Récidive 13
22. Recours civils 13
23. Frais 13

CHAPITRE III **14**

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS **14**

24. Regroupement des PIIA 14
24.1. Enseignes animées (Règlement 2819-2021) 16
25. PIIA-1 16
26. PIIA-2 17
27. PIIA-3 18
28. PIIA-4 19
29. PIIA-5 29
30. PIIA-6 30
31. PIIA-7 31
32. PIIA-8 33
33. PIIA-9 34
34. PIIA-10 35
35. PIIA-11 36
36. PIIA-12 37
37. PIIA-13 38
38. PIIA-14 39
39. PIIA-15 40
40. PIIA-16 41
41. PIIA-17 42
42. PIIA-18 43
43. PIIA-19 44
44. PIIA-20 45
45. Abrogé (Règlement 2535-2015) 47
46. PIIA-22 47
47. PIIA-23 47
48. PIIA-24 48
49. PIIA-25 50
50. PIIA-26 (Règlement 2245-2007) 52
51. PIIA-27 53
52. PIIA-28 (Règlement 2472-2013) 55
53. PIIA-29 (Règlement 2535-2015) 57
54. PIIA-30 (Règlement 2617-2017) 61
55. Abrogé (Règlements 2819-2021 et 3374-2022) 65
56. PIIA-32 (Règlement 2844-2022) 65
57. PIIA-33 (Règlement 3412-2023) 66

Entrée en vigueur 69

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE MAGOG

VERSION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) 1384

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

À une séance extraordinaire du conseil de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 10 décembre 2001, lors de laquelle étaient présents la conseillère Denise Poulin Marcotte et les conseillers Serge Gosselin, Jean-Yves Routhier, Roger Crevier, Michel Pomerleau, Michel Bombardier, formant quorum sous la présidence du maire Marc Poulin.

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la *Loi,* d'adopter, de modifier ou d'abroger un Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale et d'assujettir à son application l'émission de certains permis et certifications d'autorisation ;

CONSIDÉRANT QUE certaines parties du territoire de la Ville en occurrence le centre-ville, l'ensemble patrimonial, le secteur Nord-Ouest, les rives de la rivière Magog de son embouchure jusqu'au barrage Memphrémagog et le territoire présentant un intérêt esthétique et visuel constituent des territoires pour lesquelles il importe de bien contrôler les interventions physiques sur le cadre bâti et l'aménagement des terrains ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma révisé a identifié plusieurs de ces territoires d'intérêt comme des territoires à régir par le biais d'un règlement de PIIA ;

CONSIDÉRANT QUE le milieu a également manifesté son désir que soit assuré un cadre d'intervention contrôlé afin de favoriser une bonne intégration des nouveaux bâtiments dans ces milieux, ainsi que pour toute rénovation, agrandissement, réparation et transformation de bâtiments existants, De même, l'affichage commercial doit contribuer à renforcer les caractéristiques architecturales des bâtiments ;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la technique d'un PIIA pour ces territoires s'avère un complément essentiel à la réglementation d'urbanisme traditionnelle applicable ;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d’adoption applicable a été régulièrement suivie

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit **:**

CHAPITRE I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique aux zones : C-001, C-002, C-003, C-004, C-010, C-011, Cr-308, Cr-309, Cr-310, Cr-311, Cr-312, Cr-314, I-014, I-017, M-002, P-015, P-016, P-017, P-018, P-019, P-020, P-021, P-022, P-027, P-028, P-029, P-034, P-038, P-039, P-043, P-046, R-145, R-218, R-221, R-232, R-234, R-235, R-237, R-241, R-242, R-243, R-244, R-245, R-246, R-247, R-249, R-250, R-262, R-264, R-272, R-278, R-301, R-303, R-314, R-315, R-317, R-328, R-332, R-333, R-409, R-410, R-411, T-001, T-002, T-003, T-004, T-005, T-006, T-007, T-008, T-009, T-012, T-013, T-014, T-015, T-016, T-017, T-018, U-001, U-003, U-004, U-301, U-302, U-303, U-304, U-305, U-306, U-307, U-308, U-309, U-310, U-311, U-312, U-313, U-314, U-316, U-317, U-318, telles qu'apparaissant au plan de zonage version administrative avril 2010 et ses amendements. Le plan est joint en annexe I pour faire partie intégrante du présent règlement. (**Règlements 2020-2003, 2048-2003, 2116-2005, 2172-2006, 2245-2007, 2251-2007, 2263-2007, 2315-2009, 2375-2010, 2472-2013, 2535-2015, 2819-2021, 2844-2022, 3412-2023)**

3. Règlements remplacés-

Le présent règlement remplace le règlement n° 1025 et ses amendements.

SECTION II
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Terminologie

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

1° le présent règlement;

2° le règlement de zonage;

3° le règlement de lotissement;

4° le règlement de permis et certificats.

5. Définitions spécifiques

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

6. Système de mesure :

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

CHAPITRE II
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I
APPLICATION DU RÈGLEMENT

7. Administration du règlement

La direction de la planification et du développement du territoire est chargée de l'administration du présent règlement. **(Règlements 2535-2015 et 2819-2021)**

8. Application du règlement (Règlement 2535-2015)

La direction de la planification et du développement du territoire est chargée de l'application du présent règlement et représente l'autorité compétente. **(Règlements 2535-2015 et 2819-2021)**

9. Pouvoirs de la personne en charge de l'application

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment :

1° peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices quelconques pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou un règlement ; **(Règlement 1411)**

2° peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement ;

3° peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

10. Obligation de laisser visiter

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maisons, bâtiments ou édifices quelconques a l'obligation de permettre à la personne chargée de l'application du règlement de visiter tout bâtiment ou lieu pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement, les autres règlements ou aux résolutions du conseil.

SECTION II
PERMIS ET CERTIFICATS ASUJETTIS ET CHEMINEMENT DU DOSSIER

11. Domaine d'application (Règlement 2535-2015)

La délivrance d'un permis ou d'un certificat visant un terrain, une construction ou des travaux prévus au tableau I du règlement est soumise à l'approbation préalable, par le conseil municipal, de plans relatifs à l'implantation et à l'intégration architecturale d'une construction ou de travaux visés par le règlement. Le tableau I du règlement présente les interventions assujetties selon la nature des interventions à réaliser. **(Règlement 2535-2015)**

Tableau I : Interventions assujetties au règlement (Règlement 2535-2015)

Pour l'ensemble des usages et des zones assujetties, à l'exception des zones C-001, C-003, C-010, Cr-308 à Cr-310 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		
Interventions visées		Dispositions spécifiques
Bâtiment principal	Nouvelle construction	✓
	Agrandissement	✓ en cour avant ou latérale ou donnant sur la rivière Magog ou le lac Memphrémagog ✓ en cour arrière pour un agrandissement de 20 m² et plus de superficie de bâtiment
	Rénovation, transformation, restauration	✓ en cour avant ou latérale ou donnant sur la rivière Magog ou le lac Memphrémagog
	Déplacement	✓
	Implantation ou modification d'une terrasse à des fins commerciales	✓ en cour avant ou latérale ou donnant sur la rivière Magog ou le lac Memphrémagog
	Travaux de peinture modifiant la couleur du revêtement extérieur	✓ pour un bâtiment d'usage commercial
	Exceptions	✓ les travaux de réparation urgents d'une partie de bâtiment présentant des dangers pour la sécurité des personnes ✓ les travaux réalisés entièrement à l'intérieur d'un bâtiment, pourvu qu'ils n'affectent pas l'apparence du bâtiment ✓ le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux et couleurs similaires, pourvu que la toiture conserve la même forme ✓ la rénovation d'une galerie, d'un escalier ou d'une rampe et le remplacement des garde-corps par des matériaux émanant du style architectural original du bâtiment

Pour l'ensemble des usages et des zones assujetties, à l'exception des zones C-001, C-003, C-010, Cr-308 à Cr-310 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		
Interventions visées		Dispositions spécifiques
		✓ le remplacement d'un maximum de 2 ouvertures par des ouvertures de dimensions et de style émanant du style architectural original du bâtiment; tout changement subséquent apporté à une autre ouverture est assujetti au présent règlement ✓ le remplacement, l'ajout, l'obturation ou la modification de la taille des ouvertures sous le niveau du rez-de-chaussée
Bâtiment accessoire d'une superficie supérieure à 20 m² au sol après les travaux	Nouvelle construction	✓ en cour avant ou latérale ou donnant sur la rivière Magog ou le lac Memphrémagog
	Agrandissement	✓ en cour avant ou latérale ou donnant sur la rivière Magog ou le lac Memphrémagog
	Rénovation, transformation, restauration ou déplacement	✓ en cour avant ou latérale ou donnant sur la rivière Magog ou le lac Memphrémagog
	Exceptions	✓ les travaux de réparation urgents et temporaires d'une partie de bâtiment présentant des dangers pour la sécurité des personnes ✓ les travaux réalisés entièrement à l'intérieur d'un bâtiment, pourvu qu'ils n'affectent pas l'apparence du bâtiment ✓ le remplacement des matériaux d'une toiture par des matériaux et couleurs similaires, pourvu que la toiture conserve la même forme ✓ la rénovation d'une galerie, d'un escalier ou d'une rampe et le remplacement des garde-corps par des matériaux émanant du style architectural original du bâtiment ✓ l'ajout, l'obturation ou la modification de la taille d'une ouverture; tout changement subséquent apporté à une autre ouverture est assujetti au présent règlement.

Pour l'ensemble des usages et des zones assujetties, à l'exception des zones C-001, C-003, C-010, Cr-308 à Cr-310 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		
Interventions visées		Dispositions spécifiques
Aménagement d'un terrain	Pour tous les travaux relatifs à l'aménagement ou le réaménagement d'un terrain requis dans le cadre de travaux sur le bâtiment principal ainsi que pour l'aménagement des aires de stationnement de 5 cases et plus	✓
Enseigne	Installation, modification ou déplacement d'enseigne	✓
	Exceptions	✓ les enseignes de projet ✓ les enseignes identifiées à l'article 54 du Règlement de zonage en vigueur ne nécessitant pas de certificat d'autorisation
Marquise	Installation, modification ou déplacement d'une marquise	✓
Pour les usages de stations-service, poste d'essence, dépanneur et lave-auto dans les zones C-001, C-003, C-010, Cr-308 à Cr-310		
Tous les travaux relatifs aux terrains, ouvrages et constructions	Pour un bâtiment principal ou accessoire ou une marquise	✓

(Règlements 2535-2015 et 2819-2021)

12. Obligation de produire des plans d'implantation et d'intégration architecturale

Toute personne désirant obtenir l'émission d'un permis ou certificat assujetti au présent règlement doit soumettre à la Ville des documents relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ainsi qu'à l'aménagement des terrains et aux travaux s'y rapportant.

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.

4° 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.

5° Pour tout type de demande **(Règlement 3394-2023)**

Il faut, en plus des documents énumérés précédemment, fournir tout autre document, plan ou information additionnelle pertinente pour l'évaluation des critères d'évaluation prévus au présent règlement. **(Règlement 3394-2023)**

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.

(Règlement 2819-2021)

14. Procédure applicable et acheminement de la demande

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis aux inspecteurs en bâtiment en accompagnement de la demande de permis ou certificat assujetti au présent règlement.

15. Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables. Lorsqu'elle est conforme l'inspecteur en bâtiment transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de trente (30) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

16. Examen du comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des objectifs et des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.

Le comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre par écrit son évaluation de la demande au conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser les plans soumis et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des modifications visant à rendre les plans acceptables en regard des objectifs et critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

17. Approbation du conseil

Suite à l'examen du comité consultatif d'urbanisme, le conseil doit, par résolution, approuver les plans d'implantation et d'intégration architecturale, ou les refuser. Dans le cas d'un refus, la résolution désapprouvant les plans doit être motivée. Une copie de cette résolution est transmise à la personne qui a présenté ces plans.

18. Autres conditions d'approbation

Le conseil peut également exiger, comme condition d'approbation des plans, que le demandeur réalise et complète les travaux compris dans les plans acceptés dans un

délai fixé et qu'il fournisse les garanties financières que le conseil détermine conformément aux pouvoir que lui confère la Loi.

SECTION III
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

19. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° pour une première infraction, d'une amende de 200 $ à 1 000 $ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 500 $ à 2 000 $ dans le cas d'une personne morale ;

2° en cas de récidive, d'une amende de 400 $ à 2 000 $ dans le cas d'une personne physique ou de 1 000 $ à 4 000 $ dans le cas d'une personne morale.

20. Infraction continue

Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.

21. Récidive

Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux (2) ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

22. Recours civils

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

23. Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SELON LES ZONES, LES CATÉGORIES DE CONSTRUCTION, DE TERRAINS OU DE TRAVAUX VISÉS

24. Regroupement des PIIA

Le présent règlement s'appuie sur des regroupements de constructions, travaux ou autres. Ces regroupements font l'objet d'énoncés des objectifs et des critères d'évaluation distincts.

Regroupement	Appellation
PIIA-1	Les bâtiments et terrains résidentiels non couverts par d'autres PIIA
PIIA-2	Les bâtiments et terrains institutionnels et publics
PIIA-3	Les autres bâtiments et terrains non couverts ailleurs
PIIA-4	Les bâtiments et terrains situés au centre-ville, entre les rues Merry et Sherbrooke (U-301, U-311 et U-316) **(Règlements 2819-2021 et 3374-2022)**
PIIA-5	Les bâtiments et terrains sur la rue Merry Nord, de la rue MacDonald jusqu'à la limite municipale (R-234, R-241 à R-246, R-301, R-328, R-410, T-009) **(Règlement 2020-2003)**
PIIA-6	Les bâtiment et terrains à caractère patrimonial (R-221, R-247, R-262, R-264, U-002, U-004, P-039) **(Règlements 2263-2007, 2315-2009 et 2535-2015)**
PIIA-7	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) **(Règlement 2819-2021)**
PIIA-8	Les bâtiments et terrains situés dans les zones R-303, U-312, U-317 (sauf le bâtiment du Végétarien) et U-318
PIIA-9	Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-237 et les lots 199-1, 2218 et 2217 de la zone U-313
PIIA-10	Les bâtiments et terrains situés dans la zone U-001
PIIA-11	Les bâtiments et terrains situés dans la zone U-313, à l'exception des lots 199-1, 2218 et 2217. **(Règlement 2535-2015)**

PIIA-12 Les bâtiments et terrains abritant la fruiterie Le Végétarien dans la zone U-317

PIIA-13 Les bâtiments et terrains des zones T-014, T-015, T-017 et T-018

PIIA-14 Les bâtiments et terrains des zones T-002, T-003, T-005, T-006 et T-008 **(Règlement 2617-2017)**

PIIA-15 Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-409

PIIA-16 Les bâtiments et terrains de la zone T-013

PIIA-17 Les bâtiments et terrains de la zone T-004

PIIA-18 Les bâtiments et terrains de la zone I-017

PIIA-19 Les bâtiments et terrains situés dans la zone T-016

PIIA-20 Les bâtiments et terrains situés dans les zones R-272 et R-278 **(Règlement 2535-2015)**

PIIA-21 Abrogé **(Règlement 2535-2015)**

PIIA-22 Les enseignes et murales situées dans les zones couvertes par le règlement de PIIA

PIIA-23 Les bâtiments et terrains destinés à accueillir les usages station-service, poste d'essence, dépanneur et lave-auto dans les zones C-001, C-003, C-010, Cr-308 à Cr-310 **(Règlements 2048-2003, 2472-2013 et 2535-2015)**

PIIA-24 Les bâtiments et terrains situés dans la zone P-034. **(Règlement 2116-2005)**

PIIA-25 Les bâtiments et terrains situés dans les zones C-002 et C-011 **(Règlements 2172-2006 et 2216-2006)**

PIIA-26 Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-332. **(Règlement 2245-2007)**

PIIA-27 Les bâtiments et terrains situés dans les zones R-250 et R-411 et faisant partie d'un projet d'ensemble. **(Règlements 2251-2007 et 2535-2015)**

PIIA-28 Les bâtiments et terrains situés dans la zone C-004 **(Règlement 2472-2013)**

PIIA-29 Les bâtiments et terrains situés dans la zone I-014 **(Règlement**

2535-2015)

PIIA-30 Les bâtiments et terrains situés dans la zone T-007 **(Règlement 2617-2017)**

PIIA-31 Abrogé **(Règlements 2819-2021 et 3374-2022)**

PIIA-32 Les bâtiments et terrains dans la zone R-333 **(Règlement 2844-2022)**

PIIA-33 Les bâtiments et terrains dans la zone R-145 **(Règlement 3412-2023)**

24.1. Enseignes animées (Règlement 2819-2021)

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.

(Règlement 2819-2021)

25. PIIA-1

Les bâtiments et terrains résidentiels, ou dont la principale vocation est résidentielle, sont visés par le PIIA-1 à l'exception de ceux couverts par les autres PIIA. Le PIIA-1 a toutefois préséance sur le PIIA-3.

Objectif

Il vise avant tout l'intégration par rapport aux propriétés adjacentes sans toutefois négliger le type architectural du bâtiment. Les bâtiments doivent favoriser une continuité dans le cadre bâti en évitant les contrastes.

Il vise aussi à créer une certaine unité visuelle d'ensemble avec les propriétés adjacentes sans empêcher la créativité et l'identité propre du bâtiment.

Critères d'évaluation

1° La volumétrie du bâtiment visé par la demande doit être semblable à celle des bâtiments avoisinants et l'on doit éviter un écart trop significatif (ex. : plus de 2 fois le volume) ;

2° Le choix de matériaux et leur couleur doivent tenir compte du type architectural et doit éviter les contrastes marqués. Les matériaux de revêtement extérieur sont limités en nombre (max. 3) ;

3° Les éléments de transition doivent être proportionnels au bâtiment et tenir compte du type architectural ;

4° Les ouvertures (sur trois faces, la face arrière n'est pas évaluée) doivent tenir compte du type architectural et de façon générale sont plus hautes que larges. Les fenêtres coulissantes sont à restreindre ;

5° Les arbres, les haies et autres aménagements doivent contribuer à souligner ou mettre en valeur les principales caractéristiques du bâtiment ;

6° L'implantation sur le site doit tenir compte de l'occupation générale des terrains avoisinants et assurer une utilisation optimale du terrain ;

7° La localisation de la voie d'accès et stationnement ainsi que leur aménagement doit se faire en petits îlots et de façon paysagère pour assurer le caractère privé du voisinage ;

8° La forme des toitures doit s'adapter préférablement à l'environnement immédiat. Le toit à un (1) versant n'est pas souhaitable ;

9° Les détails architecturaux significatifs sont de mise pour accentuer le caractère spécifique du bâtiment.

26. PIIA-2

Les bâtiments et terrains institutionnels ou publics sont visés par le PIIA-2. Le PIIA-2 a préséance sur les autres PIIA.

Objectif

Il importe de respecter les principales caractéristiques des bâtiments publics existants en évitant les contrastes. Pour les nouveaux bâtiments, on doit tenir compte du voisinage immédiat afin d'assurer un apport significatif au paysage urbain avoisinant. De plus, le caractère privé des propriétés adjacentes doit être assuré.

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments, la volumétrie, les matériaux, les ouvertures, les couleurs sont des caractéristiques qui sont tenues en compte pour la rénovation ou l'agrandissement de bâtiments existants afin de respecter l'architecture existante. Pour une nouvelle construction, le type architectural et toutes les caractéristiques ne doivent pas nécessairement tenir compte du voisinage immédiat sauf pour les couleurs qui doivent éviter les contrastes. Dans le cadre de bâtiments municipaux dans des parcs, il est souhaitable que les bâtiments aient une architecture qui permet une identification facile par un rappel de caractéristiques qui sont communes à ces bâtiments ;

2° Pour les terrains :

a) l'agencement du paysagement doit être tenu en compte pour assurer que le bâtiment soit bien assis sur le terrain et que l'on ait pas l'impression que le bâtiment a été parachuté sur le site ;

b) le terrain visé muni d'une clôture, d'un mur ou d'une haie doit être aménagé sans créer de contraintes d'ensoleillement pour le voisinage ;

c) le mode d'éclairage (soir) doit également être adapté pour assurer le caractère privé du voisinage ;

d) les clôtures le long des voies publiques ou stationnements publics doivent être à l'échelle humaine (moins de 2 m) et aménagées avec un traitement végétal.

27. PIIA-3

Les bâtiments et terrains situés dans les zones du territoire assujetti et non couverts par les autres PIIA sont visés par le PIIA-3.

Objectif

Chacun des bâtiments doit contribuer à créer une continuité visuelle. L'harmonisation des architectures est visée.

Critères d'évaluation

1° Pour le bâtiment même, le respect des principales caractéristiques du bâtiment pour le cas de rénovation ou agrandissement pour la volumétrie, les matériaux de revêtement extérieur, leur couleur, les ouvertures et les éléments de transitions est recherché. Pour un nouveau bâtiment, le type architectural n'est pas soumis à une obligation de ressemblance avec les bâtiments existants. Toutefois, la volumétrie ne doit pas être disproportionnée avec celle des bâtiments voisins et le choix du type de toiture, des matériaux de revêtement, de leurs couleurs, des ouvertures et d'éléments de transition doivent prendre en compte le voisinage et éviter des contrastes marqués.

2° Pour les bâtiments situés sur la rue Principale Ouest, entre les rues Sherbrooke et Merry Nord :

a) l'agencement des façades doit donner l'impression que chacun des étages est en continuité avec les étages des bâtiments situés de part et d'autre ;

b) l'implantation du bâtiment doit suivre l'alignement général de la rue ;

c) il ne doit pas y avoir de mur aveugle en façade avant et la fenestration au rez-de-chaussée doit favoriser l'animation au niveau de la rue en maximisant les surfaces ouvertes ou vitrées des murs adjacents à un trottoir, à un sentier de piétons ou à une place publique ;

d) on doit viser l'utilisation optimale de la cour avant pour le piéton et agencer l'aménagement avec les trottoirs, sentiers piétonniers ou à une place publique ;

e) les stationnements privés doivent favoriser le piéton par l'extension des seuils en prévoyant une allée réservée à celui-ci. De plus, ceux-ci doivent être aménagés en petits îlots et paysagés.

f) le choix des matériaux, des couleurs, des types de fenêtres aux étages et au rez-de-chaussée ou sous-sol doit tenir compte de l'aspect général du voisinage et éviter des contrastes marqués tout en permettant de donner une identité propre au bâtiment.

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'agençant 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.

(Règlements 2819-2021 et 3374-2022)

29. PIIA-5

Les bâtiments et terrains situés le long de la rue Merry Nord et dans les zones R-234, R-241 à R-246, R-301, R-328, R-410 et T-009 sont visés par le PIIA-5. **(Règlement 2020-2003)**

Objectif

Compte tenu que la rue Merry Nord constitue un corridor d'intérêt esthétique et visuel et une porte d'entrée importante pour la Ville, il importe d'assurer la cohésion des aménagements à réaliser et préserver la qualité visuelle, notamment certaines percées visuelles sur le Mont Orford et le marécage de la Rivière-aux-Cerises.

Critères d'évaluation

1° L'implantation des bâtiments et leur aménagement au pourtour doivent tenir compte des caractéristiques physiques du terrain, notamment en minimisant les remblais et déblais et le déboisement excessif ;

2° En limitant l'implantation de clôtures ou haies dont la présence ne permet pas de préserver l'ouverture visuelle à partir de la rue Merry Nord sur le panorama montagneux ;

3° La couleur, le type de revêtement, la volumétrie, les ouvertures, la forme des toits et l'alignement des matériaux doivent être tenu 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 ;

4° En s'assurant que le traitement architectural des façades contribue à créer des rythmes verticaux et horizontaux perceptibles pour l'ensemble de ce tronçon de la rue Merry Nord ;

5° L'alignement des bâtiments à l'horizontale et à la verticale est à éviter ;

6° 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 ;

7° Les détails architecturaux significatifs comme les encadrements des ouvertures sont recherchés ;

8° Les équipements fonctionnels assurant le chauffage ou la ventilation ou autre doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant leur camouflage.

30. PIIA-6

Les bâtiments et terrains situés dans les zones R-221, R-247, R-262, R-264, U-002, U-004 et P-039 sont considérés comme bâtiments à caractère patrimonial. **(Règlements 2263-2007, 2315-2009 et 2535-2015)**

Objectif

Il importe de respecter les principales caractéristiques de ces bâtiments compte tenu de la valeur patrimoniale reconnue par le milieu et les diverses études sur le sujet.

Critères d'évaluation

1° Pour le bâtiment, la volumétrie, les matériaux, les ouvertures, les couleurs, les éléments de transition, les détails significatifs sont les éléments qui sont considérés pour assurer le respect du type architectural en présence lors d'agrandissement ou de rénovation. La construction de nouveau bâtiment en remplacement doit prendre en compte les caractéristiques de ces bâtiments remplacés afin d'assurer un rappel historique de ces constructions ;

2° Pour le terrain :

a) les aménagements paysagers, les arbres et les clôtures le long de la voie publique doivent contribuer à maintenir le cachet de ces sites patrimoniaux ;

b) les entrées charretières et les stationnements doivent contribuer à renforcer le caractère patrimonial en évitant les grandes surfaces dures. Les petits ilots renforcés d'éléments paysagers sont à privilégier ;

c) Abrogé **(Règlements 2263-2007, 2315-2009 et 2535-2015)**

d) pour tout stationnement ayant plus de 20 cases, il doit être prévu des îlots de verdure (arbres et arbustes) séparant les cases et allées de circulation, de manière à minimiser l'impact visuel des grandes surfaces asphaltées. Une forte densité d'îlots est recherchée. Les arbres utilisés dans la plantation doivent être d'un bon gabarit. **(Règlement 2315-2009)**

31. 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.

Objectif

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. L'ajout d'espaces verts, d'aires d'agréments et la réintroduction d'éléments naturels sont à préconiser. 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. **(Règlement 3374-2022)**

Critères d'évaluation

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° Prioriser les surfaces extérieures végétalisées plutôt que les surfaces minéralisées. L'implantation d'aires d'agrément et de verdure sur le terrain est encouragée ; **(Règlement 3374-2022)**

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. **(Règlement 3374-2022)**

(Règlement 2819-2021)

32. PIIA-8

Les bâtiments et terrains situés dans les zones U-312, U-317 (sauf le bâtiment multifonctionnel comprenant notamment la fruiterie Le Végétarien), U-318 et R-303 sont visés par le PIIA-8.

Objectif

Ce territoire est, malgré la présence de la voie ferrée, adjacent au parc de la Baie-de-Magog. La partie du territoire située à l'est de la rue du Lac est un promontoire sur lequel les bâtiments sont fortement visibles de la pointe Merry et du lac. La partie ouest comporte une topographie plane en continuité avec le niveau du lac. **(Règlement 1390)**

Étant donné la vocation de ce territoire qui est essentiellement voué à la villégiature, l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains doivent contribuer à favoriser cette vocation. Cela signifie notamment que les projets de construction, reconstruction, rénovation, aménagement et réaménagement doivent tendre à donner au secteur un usage voué prioritairement à la villégiature et intégré au lac, à la plage, au quai et à la pointe Merry formant un tout harmonieux.

Le paysage touristique de ce secteur, bien qu'il ait une connotation urbaine indéniable, doit tendre toutefois à se différencier de la bande de bâti située au centre-ville qui longe la rivière du côté nord. Le présent territoire, bien que plusieurs bâtiments aient le dos tourné au lac, demeure aisément accessible à une réappropriation du site et toute intervention dans le territoire doit tendre à cette réappropriation. L'organisation des espaces et de l'architecture des bâtiments doivent être envisagée en considérant le parc de la Baie-de-Magog comme un jardin intégrant les immeubles du secteur.

Critères d'évaluation

1° La couleur, le type de revêtement, la volumétrie, les ouvertures et la forme des toits doivent assurer une harmonisation avec le voisinage en évitant les disproportions et les contrastes. L'apport de la végétation et l'éloignement des bâtiments les uns par rapport aux autres doivent être favorisés comme facteurs d'atténuation ;

2° Pas de mur aveugle en façade ;

3° Les clôtures et murets doivent éviter de fermer visuellement les terrains ;

4° Les équipements de chauffage et de ventilation doivent être cachés de façon architecturale ;

5° L'implantation doit tenir compte des caractéristiques physiques du terrain, notamment en minimisant les remblais et déblais ;

6° Les cours autres que celles donnant sur la rue Principale doivent être paysagères et prévoir la plantation d'arbres pour s'agencer avec le parc de la Baie-de-Magog ;

7° L'aménagement des talus est requis, ils ne peuvent pas être laissés en friche et sans entretien ;

8° En s'assurant que le traitement architectural des façades contribue à créer des rythmes verticaux et horizontaux perceptibles pour l'ensemble de ce tronçon de rue ;

9° Les détails architecturaux significatifs comme les encadrements des ouvertures sont recherchés.

33. PIIA-9

Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-237 et les lots 199-1, 2218 et 2217 de la zone U-313 sont visés par le PIIA-9.

Objectif

Ce territoire à vocation résidentielle est situé près des bâtiments de grand gabarit : L'église et son presbytère et la Coop. Ils côtoient également des bâtiments résidentiels de gabarit moyen. Ce territoire à vocation résidentielle doit donc viser avant tout à s'assurer que le cadre bâti ne soit pas démesurément disproportionné par rapport aux bâtiments adjacents.

Critères d'évaluation

1° La couleur, le type de revêtement, la volumétrie, les ouvertures, la forme des toits et l'alignement des bâtiments doivent être tenus en compte pour assurer une harmonisation en évitant les disproportions et les contrastes avec les bâtiment résidentiels avoisinants. **(Règlement 1390)**

2° Pour le terrain, l'aménagement des espaces de terrains libres doit prévoir des plantations d'arbres dont la taille à maturité assurera un écran visuel minimisant la disproportion des volumétries avec l'Église St-Patrice et avec les bâtiments de la Coop lorsque les bâtiments visées par ce PIIA sont implantés sur des terrains adjacents à ces bâtiments de fort gabarit.

34. PIIA-10

Les bâtiments et terrains situés dans la zone U-001 sont visés par le PIIA-10.

Objectif

Il importe de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, compte tenu de sa valeur historique reconnue.

Critères d'évaluation

1° Pour le bâtiment, la volumétrie, les matériaux, les ouvertures, les couleurs, les détails significatifs sont des éléments qui sont considérés pour assurer le respect du type architectural en présence lors de transformation, d'agrandissement ou de rénovation ;

2° Pour le terrain :

a) les cours avants situés sur la rue du Moulin, de la rue John jusqu'à la rue Principale, doivent être paysagées et prévoir la plantation d'arbres ;

b) les stationnements et accès véhiculaires doivent faire l'objet d'une attention particulière pour favoriser l'aménagement en îlot séparé par les îlots végétalisés ;

c) un lien piétonnier sécuritaire doit être aménagé entre le stationnement municipal et la rue Principale ;

d) tout ajout d'équipements et bâtiments accessoires doit faire l'objet de mesures d'atténuation en terme d'impact visuel par un traitement architectural et paysager.

35. PIIA-11

Les bâtiments et terrains situés dans la zone U-313, à l'exception des lots 199-1, 2218 et 2217. **(Règlement 2535-2015)**

Objectif

Créer un territoire caractérisé par des espaces ouverts donnant l'impression d'un prolongement du parc de la Baie-de-Magog tout en supportant un cadre bâti pouvant être de volumétrie important rappelant les vocations historiques (industrie, Coop).

Critères d'évaluation

1° Le nombre de bâtiments est à minimiser à la faveur de bâtiments de plus grand volume ;

2° Les ouvertures (fenestration) sur la rue Principale sont à favoriser et il ne doit pas y avoir de mur aveugle au rez-de-chaussée particulièrement ;

3° Les équipements de chauffage et de ventilation doivent être cachés de façon architecturale ;

4° Les toits plats ou à plusieurs versants peuvent être utilisés ;

5° L'implantation doit tenir compte des caractéristiques physiques du terrain, notamment en minimisant les remblais et déblais ;

6° Le morcellement des terrains est à minimiser ;

7° Les cours avant doivent être paysagées et prévoir la plantation d'arbres ;

8° Les stationnements et accès véhiculaires doivent faire l'objet d'une attention particulière pour favoriser l'aménagement d'îlots végétalisés ;

9° Il faut minimiser les entrées charretières à la rue Principale ;

10° En s'assurant que le traitement architectural des façades contribue à créer des rythmes verticaux et horizontaux perceptibles pour l'ensemble de ce tronçon de rue ;

11° Les détails architecturaux significatifs comme les encadrements des ouvertures sont recherchés.

36. PIIA-12

Le bâtiment et terrain abritant la fruiterie Le Végétarien situé dans la zone U-317 sont visés par le PIIA-12.

Objectif

Ce site comprend un bâtiment multifonctionnel dont l'établissement Le Végétarien et le terrain s'y rattachant. L'objectif est de favoriser une transformation du bâtiment de facture industrielle dominante de manière à ce que chaque façade s'intègre davantage au milieu récréo-touristique environnant et que l'aménagement du terrain comprenne davantage de végétation (arbres, arbrisseaux, arbustes, etc.). (**Règlement 2132-2005)**

Critères d'évaluation

1° Supprimé **(Règlement 2132-2005)**

a) Supprimé **(Règlement 2132-2005)**

b) Supprimé **(Règlement 2132-2005)**

2° Pour la transformation du bâtiment avec le remplacement des usages dérogatoires :

a) exiger un concept global d'architecture avant toute transformation. Ce concept doit tenir compte du caractère à la fois urbain et de villégiature environnant et au fait que ce site stratégique constitue un repère visuel de premier plan ;

b) favoriser les ouvertures sur les façades particulièrement celles donnant sur la rue Principale Ouest et les stationnements est et ouest et prévoir un traitement architectural de manière à créer un rythme vertical et horizontal. L'utilisation de végétaux en appui est recommandée. Le choix des matériaux nobles et leurs couleurs doivent minimiser l'effet massif du bâtiment ; **(Règlement 2132-2005)**

c) l'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager détaillé produit par un architecte ou un architecte de paysage. On doit tenir compte de la promenade de la Baie-de-Magog, dans le choix des végétaux pour assurer une cohésion dans les formes et textures. Les stationnements doivent être aménagés de manière à minimiser l'impact visuel des surfaces dures vues de la rue Principale Ouest et du parc de la Baie-de-Magog. L'utilisation d'îlots de verdure est recommandée. Les niveaux du sol aménagé doivent être sensiblement les mêmes que ceux du terrain avant l'aménagement ; **(Règlement 2132-2005)**

d) les équipements fonctionnels assurant le chauffage ou la ventilation ou autre doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager visant leur camouflage.

37. PIIA-13

Les bâtiments et terrains situés dans les zones T-014, T-015, T-017 et T-018 sont visés par le PIIA-13.

Objectif

Ce territoire couvre l'ensemble de la pointe Cabana, à l'exception des zones T-016, M-002 et P-043. La faible largeur de cette bande et la marge de 10 mètres de protection des berges ne laisse pas place à des bâtiments de fort volume. Les percées visuelles entre les bâtiments sur le plan d'eau sont essentielles. À cause de la présence du lac Memphrémagog et de la Rivière-aux-Cerises, il faut favoriser la vue sur ceux-ci et l'intégration de tout site au milieu de villégiature de la pointe Cabana. **(Règlement 1390)**

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments

a) l'architecture, la volumétrie, les matériaux, les ouvertures, les couleurs, les éléments de transition et l'implantation sont des caractéristiques qui sont prises en compte pour évaluer l'harmonisation avec le milieu de villégiature déjà en place sur la pointe Cabana. Les disproportions des volumétries des bâtiments et les contrastes dans les couleurs doivent être minimisés. Les toits à versant sont à favoriser ;

b) les façades monolithiques sont à éviter ;

c) les murs aveugles sur les façades avant et arrière sont à éviter.

2° Pour l'aménagement du terrain

a) l'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement détaillé. Le choix des végétaux doit être fait en favorisant les arbres feuillus. L'aménagement doit permettre des percées visuelles intéressantes sur le lac et la rivière. Les haies de cèdres ou autres de même que les clôtures sont à minimiser et s'il y a implantation permise, leur hauteur ne doit pas empêcher la vue sur le lac (hauteur maximale de 1 mètre) ; **(Règlement 1411)**

b) les niveaux du sol aménagé doivent être sensiblement les mêmes que ceux du terrain avant l'aménagement.

38. PIIA-14

Les bâtiments et terrains situés dans les zones T-002, T-003, T-005, T-006, et T-008 sont visés par le PIIA-14. **(Règlement 2617-2017)**

Objectif

Ces zones sont toutes à proximité de la rivière Magog et représentent des zones à consolider ou à redévelopper présentant un fort potentiel pour des activités récréo-touristiques, y compris la fonction résidentielle ou d'hébergement. Les terrains faisant face au parc de la pointe Merry et à l'arrière des bâtiments sur la rue Principale Ouest qui s'ouvriront de plus en plus sur la rivière Magog, sont en premières lignes et face aux regards des plaisanciers utilisant la pointe Merry et les embarcations sur la rivière. Aussi, l'aspect général des bâtiments doit fournir une première impression d'un milieu voué prioritairement à la villégiature et non à un milieu urbain quelconque et ce, même si la densité d'occupation peut être forte. L'architecture et ses composants (type architectural, matériaux, couleur, etc.) doivent être caractéristiques de cette volonté de créer une ambiance de villégiature vernaculaire propre au pourtour du lac Memphrémagog à l'intérieur des limites municipales comme les projets O'Berge du village et condominium Château du Lac. **(Règlement 1390)**

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments

a) les toits à versant doivent être favorisés ;

b) les façades monolithiques doivent être évitées ;

c) les façades sur rue et sur la rivière doivent être fortement fenestrées et de plus, sur la façade donnant sur la rivière, la présence de galeries ou balcons est recherchée ;

d) bien que des bâtiments peuvent avoir trois étages, la volumétrie recherchée de chaque bâtiment est moyenne et doit éviter de créer un écart trop significatif à l'intérieur du projet même, le cas échéant, et avec les bâtiments situés sur des terrains adjacents ; la présence de la marina ne doit pas être tenue en compte dans l'analyse du projet en regard de ce critère ; **(Règlement 1411)**

e) le choix des matériaux et leur couleur doivent favoriser l'intégration avec le voisinage et éviter les contrastes marqués ;

f) l'architecture des garages privés dans les cours avants minimales dans la zone T-008, le cas échéant doit s'harmoniser avec le bâtiment principal en terme de matériaux, couleurs, détails architecturaux, type de toiture et fenestration. Leur implantation (nombre, superficie, hauteur, marges de recul diverses) doit prendre en compte le positionnement du bâtiment principal et ceux sur les terrains adjacents de manière à un pas créer un obstacle visuel majeur. De plus, l'occupation des cours par ces bâtiments doit permettre un aménagement paysager dominant et atténuant l'importance des gabarits de ces garages ; **(Règlement 2020-2003)**

2° Pour les terrains

a) les niveaux du sol aménagé doivent être sensiblement les mêmes que ceux du terrain avant l'aménagement ;

b) l'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un aménagement paysager ; le choix des végétaux doit être fait en favorisant les arbres feuillus ;

c) l'aménagement de stationnements est favorisé dans les cours avant et latérales et doit être constitué en petits îlots renforcés d'éléments paysagers.

39. PIIA-15

Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-409 sont visés par le PIIA-15.

<u>Objectif</u>

Cette zone comprend trois terrains visés par un projet de redéveloppement pour une résidence d'une trentaine de logements pour personnes retraitées autonomes. Ce nouveau bâtiment doit, par le choix de son architecture et de ses principales caractéristiques (volumétrie, hauteur, matériaux, couleur, etc.), viser à minimiser les disproportions avec les habitations sur la rue et principalement celles du côté est.

Pour les rénovations des bâtiments existants, il faut référer au PIIA-1.

Critères d'évaluation

1° La hauteur du bâtiment dans sa partie située du côté est doit être plus faible que la partie ouest afin de réduire la disproportion avec le bâtiment résidentiel adjacent de plus faible gabarit ;

2° Compte tenu que ce bâtiment de 30 logements ou plus aura une largeur plus importante que celle des bâtiments existants sur la rue Stanley, la façade devra faire l'objet d'un traitement architectural visant à moduler cette façade pour laisser croire à des bâtiments jumelés ou en rangées (2 ou 3 blocs) ;

3° Le bâtiment devra épouser le plus possible la pente générale de la rue ;

4° Un traitement paysager doit être prévu pour mieux asseoir le bâtiment et atténuer les écarts de gabarit avec le voisinage ;

5° La forme des toitures doit être faite en prenant soin de ne pas accentuer l'écart dans les proportions avec les bâtiments avoisinants.

40. PIIA-16

Les bâtiments et terrains situés dans la zone T-013 sont visés par le PIIA-16.

Objectif

Ce territoire couvre la zone T-013 qui permet presque exclusivement des établissements commerciaux d'hébergement et les services s'y rattachant avec, en complément, la fonction résidentielle. Ce sont donc les bâtiments de fort calibre qui s'emplanteront sur ce territoire. Il y a donc lieu de s'assurer que l'ensemble des bâtiments de ce territoire offre une architecture cohérente et que l'implantation et l'aménagement extérieur comme les stationnements et les équipements divers fassent l'objet d'un traitement architectural ou paysager afin de constituer un ensemble cohérent.

Critères d'évaluation **(Règlement 1390)**

1° Pour les bâtiments

a) l'architecture doit respecter le type architectural mis en place avec l'agrandissement effectué sur les lots 3332 et 3333. Le choix des matériaux et couleurs doit s'harmoniser avec les matériaux utilisés dans cet agrandissement. L'addition d'étage sur la partie ayant actuellement deux étages doit permettre d'atténuer la disproportion avec cet agrandissement ;

b) les façades monolithiques sont à éviter ;

c) les équipements de chauffage et de ventilation doivent être cachés de façon architecturale ou par un aménagement approprié ;

2° Pour l'aménagement du terrain

a) le terrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement détaillé produit par un architecte du paysage. On doit tenir compte de la promenade de la Baie-de-Magog dans le choix des végétaux pour assurer une cohésion dans les formes et les textures ;

b) les stationnements doivent être aménagées et composés de petits îlots avec traitement paysager pour minimiser l'impact visuel. On devra maintenir, autant que possible, les arbres existants et, voire même, prendre les mesures nécessaires pour assurer leur survivance pendant les travaux de construction, le cas échéant, il faudra remplacer par d'autres arbres de bon calibre et, voire même, en ajouter. L'utilisation de haies de cèdres au autres de même que les clôtures doit être restreinte ;

c) les niveaux du sol aménagé doivent être sensiblement les mêmes que ceux du terrain avant l'aménagement.

41. PIIA-17

Les bâtiments et terrains situés dans la zone T-004 sont visés par le PIIA-17.

Objectif

Cette zone est caractérisée par des bâtiments qui n'ont pas subi de modifications majeures conservant ainsi l'allure d'origine du secteur, à l'exception de l'auberge du Grand Lac, dont les matériaux et le type architectural ne cadrent pas avec les autres bâtiments. Il importe que les caractéristiques architecturales de chacun, à l'exception de l'auberge du Grand Lac, soient préservées et que l'ensemble des terrains conserve ou maintienne les arbres en abondance. Toutes modifications à l'auberge du Grand Lac, devront viser à amoindrir cette discordance architecturale avec les autres bâtiments de ces zones. La plantation peut contribuer à l'atteinte de l'objectif.

Critères d'évaluation **(Règlement 1390)**

1° L'écart entre les volumétries de bâtiments adjacents ne doit pas être augmenté. Les matériaux à utiliser sont les clins de bois ou de vinyle, le canaxel ou la brique qui ne contient pas d'éclats de silice. Les couleurs choisies doivent éviter les contrastes marqués. La forme des éléments de transition doit respecter le type architectural du bâtiment. Les ouvertures (fenêtre et portes) doivent également respecter le type architectural du bâtiment. L'aménagement de terrasse commerciale sur la toiture ne doit pas avoir pour effet de créer un volume additionnel et le choix des matériaux et couleurs doivent permettre d'atténuer l'impact visuel de cette construction.

2° Pour les terrains, l'aménagement paysager et le maintien ou l'ajout d'arbres représente une façon de contribuer à l'atteinte des objectifs.

42. PIIA-18

Les bâtiments et terrains situés dans la zone I-017 sont visés par le PIIA-18.

Objectif

Cette zone couvre exclusivement les terrains et bâtiments de la fonderie Magotteaux. L'objectif est de s'assurer que l'agrandissement prévu sur les anciens lots résidentiels ayant fait l'objet d'une démolition ne porte pas préjudice au voisinage immédiat par un choix judicieux de la volumétrie, la hauteur, le choix des matériaux et couleurs et de l'implantation.

Critères d'évaluation

1° Un écran végétal avec les propriétés résidentielles adjacentes doit être aménagé et maintenu ou un mur antibruit ou un aménagement équivalent ; **(Règlement 2048-2003)**

2° La hauteur du bâtiment doit tenir compte de la proximité des résidences sur la rue et éviter un écart disproportionné ;

3° Le choix des matériaux de revêtement et, spécialement la couleur, doit avoir pour effet d'amoindrir l'effet d'une forte volumétrie ;

4° Les murs aveugles en façades avant doit faire l'objet soit d'un traitement architectural minimisant son effet massif ou par l'apport de paysagement (vignes ou arbustes).

43. PIIA-19

Les bâtiments et terrains situés dans la zone T-016 sont visés spécifiquement par le PIIA-19.

Objectif

Ce PIIA vise à assurer l'aménagement adéquat d'un stationnement privé qui sert également au remisage hivernal de quais et embarcations. Les aménagements souhaités visent à minimiser l'impact visuel du stationnement et du remisage à partir de la rue Cabana. Ce PIIA vise également à assurer une bonne intégration des bâtiments de vocation commerciale ou résidentielle.

Critère d'évaluation

1° Pour les bâtiments de service (bâtiment accessoire sans bâtiment principal), les revêtements extérieurs des murs et la couverture ne doivent pas être de couleur vive et se rapprocher des couleurs naturelles ;

2° Pour l'aménagement du terrain de stationnement privé

a) l'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement détaillé : la présence d'arbres mâtures est nécessaire sur le pourtour du terrain et au centre du terrain sur les îlots séparant les cases et allées de circulation pour le stationnement

b) le terrain de stationnement doit être pourvu d'une haie de cèdres le long de l'emprise de la rue et la hauteur maximale souhaitée et permise est de 3 mètres : elle a pour objectif de cacher les espaces de stationnement et le remisage des quais et embarcations ;

c) de même sur les lignes latérales et sur une profondeur d'une trentaine de mètres, à partir de l'emprise de rue, une haie de cèdres doit être plantée avec une hauteur souhaitée et permise de 5 mètres ;

d) en arrière de cette haie, adjacents à celle-ci, doivent être aménagés 3 îlots ayant une superficie d'environ 2 mètres X 5 mètres, répartie à équidistance l'une de l'autre sur la largeur du terrain et pourvu en leur centre d'un arbre feuillu à déploiement moyen à grand : cet îlot doit être gazonné ou paysager ;

e) un îlot planté de conifères et feuillus doit être installé à environ 20 m de l'emprise de la rue pour paysager ce stationnement. Cet îlot doit couvrir l'ensemble de la largeur du terrain à l'exception des allées de circulation à chaque extrémité ;

f) le niveau du sol aménagé doit être sensiblement le même que celui du terrain à la date d'entrée en vigueur du présent règlement ;

g) le mode d'éclairage (soir) doit être adopté pour assurer le caractère privé du voisinage : aussi, les faisceaux lumineux doivent éclairer exclusivement le terrain de stationnement.

3° Pour l'implantation de bâtiments principaux, les objectifs et critères d'évaluation du PIIA-13 s'appliquent.

44. PIIA-20

Les bâtiments et terrains situés dans les zones R-272 et R-278 soient visés par le PIIA-20. **(Règlement 2020-2003 et 2535-2015)**

Objectif

Cette aire présente une topographie de pente régulière franc ouest lui conférant un champ panoramique fort intéressant sur le marécage de la Rivière-aux-Cerises dans un premier plan et sur le massif du Mont Orford en deuxième plan. Le développement doit prendre en compte cet avantage. Aussi, le positionnement des bâtiments, leur implantation, leur volumétrie, leur hauteur, leur fenestration et leurs éléments de transition devront tirer profit de ce potentiel visuel. L'orientation nord-sud des rues favorise d'ailleurs des façades ouest. Cette aire doit favoriser le déplacement piéton et cyclable sur l'ensemble du développement intégré et prévoir des passages entre les îlots de développement et des accès à la zone M-003 ; **(Règlement 2020-2003)**

Critères d'évaluation

1 Pour les bâtiments :

a) les matériaux doivent être choisis de façon à créer un ensemble visuel harmonieux ;

b) les matériaux de revêtement extérieur autorisés sont la brique, le bois, la pierre et les clins de fibrociment. La pierre est autorisée mais uniquement de façon accessoire. Cette liste de matériaux concerne les bâtiments principaux et les bâtiments accessoires de 15 m^2 et plus ; **(Règlement 2223-2006)**

c) la couleur de tout matériau ne doit pas être une couleur vive et doit s'harmoniser avec l'ensemble de la zone ;

d) les toits à versant sont à favoriser. Quant aux toits plats ou à versant unique, ils sont à minimiser. Les toits doivent s'harmoniser et peuvent varier en hauteur et en % de pente ;

e) l'écart dans la volumétrie des bâtiments principaux adjacents doit être tenu en compte pour éviter une disproportion. À titre indicatif, cet écart ne doit pas être supérieur ou inférieur au double ;

f) lorsque la volumétrie diffère sensiblement, les marges entre les bâtiments doivent être plus importantes ;

g) pour les bâtiments accessoires ayant une superficie inférieure à 15 m^2, seuls les éléments qui suivent sont pris en compte : **(Règlements 2020-2003 et 2223-2006) ;**

- Il importe de s'assurer d'une implantation sur le terrain de manière à minimiser leurs impact visuel vue de la rue ;
- Des ajouts d'écrans végétaux peuvent être utilisés pour atténuer leur visibilité ;
- De plus, la couleur des matériaux de revêtement extérieur de la toiture ne doit pas être vive et doit s'harmoniser avec le bâtiment principal ;

2° Pour l'aménagement du terrain

a) la desserte électrique par l'arrière-lot peut être envisagée (à discuter avec Hydro-Magog) ;

b) l'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager montrant les arbres, arbustes, haies, clôtures, allées piétonnières, etc., les espace réservés aux stationnements, conteneurs à déchets et autres aménagements comme les patios, terrasses, piscines ou aire de jeux. La présence d'arbres feuillus est recherchée ;

c) les terrains longeant le marécage doivent prévoir une bande boisée d'une largeur minimale de 10 m et d'une composition d'arbres feuillus et conifères telle qu'elle assure un effet d'écran à l'année longue. A titre indicatif, une densité d'un arbre par 4 mètres carrés de terrain à raison de 1 feuillu pour 3 conifères permet l'atteinte de cet objectif ; **(Règlement 2020-2003)**

d) les arbres et cette bande boisée doivent être plantés dans un délai de 12 mois après la fin des travaux et être remplacés s'ils meurent ou sont non viables durant les 5 années subséquentes.

45. Abrogé (Règlement 2535-2015)

46. PIIA-22

Les enseignes et murales situées dans les zones énumérées à l'article 2 dont l'émission d'un certificat d'autorisation est exigible sont visées par le PIIA-22, sauf les enseignes qui ne concernent pas les usages station-service, poste d'essence, dépanneur et lave-auto dans les zones C-001, C-003, C-010, Cr-308 à Cr-310 **(Règlements 2048-2003, 2216-2006, 2472-2013)**

Objectif

Ce PIIA vise à assurer un choix adéquat du type d'enseigne et murale avec le bâtiment, en tenant compte des caractéristiques (matériaux, éclairage, couleur, positionnement) aptes à renforcer l'identité du bâtiment et du voisinage.

Critères d'évaluation

1° Le type d'enseigne choisi et, plus particulièrement le type auvent, doit constituer un apport architectural conséquent avec le type architectural du bâtiment ;

2° Le choix des matériaux doit tenir compte du type d'éclairage envisagé afin d'éviter les effets d'éblouissement ou de réflexion trop prononcée ;

3° Les couleurs ne doivent pas être trop vives ;

4° Le choix de l'endroit d'installation de l'enseigne ou de la murale sur le bâtiment ou sur le terrain doit se faire avec soin afin de contribuer positivement à souligner ou renforcer les traits caractéristiques du bâtiment. Il faut également tenir compte des caractéristiques du voisinage et de la vocation de la rue.

47. PIIA-23

Les bâtiments et terrains destinés à accueillir les usages station-service, poste d'essence, dépanneur et lave-auto dans les zones C-001, C-003, C-010 et Cr-308 à Cr-310 sont visés spécifiquement par le PIIA-23 **(Règlements 2048-2003, 2472-2013 et 2535-2015)**

Objectif

Ce PIIA vise à éviter l'implantation de bâtiment d'architecture quelconque et banal habituellement lié à ces types de commerces et à minimiser l'impact des grandes surfaces asphaltées de ces commerces.

Critères d'évaluation

1° Pour le bâtiment, les toitures à versants sont recherchées de même que les pignons sur rue. Le bardeau d'asphalte deux tons ou plus est souhaitable. Le choix des fenêtres, portes et matériaux de revêtement extérieurs doit contribuer à créer un style traditionnel lié davantage à un milieu de villégiature. Les marquises et îlots des pompes doivent s'agencer avec le bâtiment principal ;

2° Les cours doivent être paysagères et prévoir une bande séparatrice entre les rues et les différentes espaces de manœuvre pour les véhicules légers et de livraison. La présence d'arbres à déploiement faible et moyen est recherchée. Les aires d'étalage extérieur doivent être délimitées et doivent être accompagnées d'un aménagement paysager. Le terrain doit faire l'objet d'une clôture ou de haies visant à le séparer des lots adjacents pour les sections latérales et arrière du terrain. La clôture doit être architecturale et appuyée par la plantation d'arbustes et d'arbres de manière à rompre la linéarité.

48. PIIA-24

Les bâtiments et terrains situés dans la zone P-034. **(Règlement 2116-2005)**

Objectif

Cette zone comprend l'ensemble du quadrilatère formé par les rues St-Luc, St-Jean-Bosco, Sherbrooke et boulevard Pie-XII. Ce quadrilatère est notamment le site de l'église St-Jean-Bosco et son presbytère, d'un espace de stationnement et d'un espace vague d'aménagement minimal (pelouse).

L'implantation de nouveaux bâtiments dans ce quadrilatère doit s'effectuer en prenant soin de minimiser les disproportions avec l'église et son presbytère et doit chercher une harmonisation dans les formes et les différentes caractéristiques avec le type architectural déjà en présence. L'aménagement paysager de qualité supérieure est recherchée (choix d'arbres matures, plantation d'arbustes, aménagements d'espaces communautaires).

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments

a) le nombre de bâtiment est limité ;

b) le type architectural n'a pas l'obligation de ressemblance avec l'église ou le presbytère, mais sa volumétrie ne doit pas être disproportionnée avec celle de l'église et son presbytère ;

c) les choix des principales caractéristiques du nouveau bâtiment doit s'effectuer dans un esprit d'harmonisation et on doit éviter les contrastes marqués. Le choix du type de toiture, des matériaux de revêtements, de leurs couleurs, des types d'ouvertures ainsi que les éléments de transition doivent à la fois permettre à ce nouveau bâtiment d'avoir son identité propre liée à sa facture moderne et d'assurer une certaine unité d'ensemble avec les bâtiments institutionnels en présence ;

d) l'implantation du bâtiment doit prendre en compte un dégagement certain de la rue Sherbrooke avec l'alignement en présence des 2 bâtiments institutionnels ;

e) un traitement de façade particulier doit être fait pour l'élévation faisant front sur la rue Sherbrooke pour favoriser l'intégration architecturale avec le presbytère et l'église ;

f) tous les appareils mécaniques (chauffage, ventilation ou autres) doivent être cachés de façon architecturale ou par un aménagement approprié.

2° Pour le terrain

a) l'aménagement des espaces de terrains libérés doit prévoir des plantations d'arbres de bon calibre dont la taille à maturité et l'espèce choisi assureront un écran visuel minimisant la vue de la rue Sherbrooke et sur la rue Sherbrooke ;

b) les arbres existants doivent être maintenus et, le cas échéant, remplacés par d'autres ;

c) les cours avants sur les rues Pie-XII et St-Luc devront par le choix des arbres, arbrisseaux et autres végétaux, assurer une certaine intimité, notamment à proximité des balcons. La plantation par bosquet est favorisée et l'aménagement de haie continue n'est pas souhaitable ;

d) la cour arrière, par son aménagement, doit isoler les espaces verts et communautaires des stationnements ;

e) le niveau du terrain peut être modifié dans le cadre de l'aménagement paysager et l'utilisation de talus combiné avec de la plantation pour mieux isoler la cour arrière de la rue Sherbrooke est souhaitable ;

f) les stationnements doivent faire l'objet d'une attention particulière et favoriser l'aménagement d'îlots végétalisés ;

g) un espace approprié doit être prévu pour l'emplacement des bennes à déchets et faire l'objet de mesures particulières pour minimiser leur visibilité (traitement architectural et/ou végétalisé).

49. PIIA-25

Les bâtiments et terrains situés dans les zones C-002 et C-011. **(Règlements 2172-2006 et 2216-2006)**

Objectif

Ce PIIA vise à assurer une intégration ordonnée et harmonieuse pour l'ensemble du territoire composé par ces deux zones C-002 et C-011. Bien sûr, la zone C-011 est spécifiquement réservée aux bâtiments de grande surface mais du point de vue visuel, ces immeubles sont liés aux bâtiments qui se situent dans la zone C-002 longeant la rue Sherbrooke.

L'on recherche une facture architecturale qui, malgré la taille différente des bâtiments et des ensembles immobiliers distincts, présente des points communs soit par le type architectural même, les matériaux, les couleurs, les aménagements de terrains et l'affichage commercial.

De plus on note la présence du ruisseau Rouge en bordure de ces zones C-002 et C-011 et des usages résidentiels adjacents qui doivent être tenus en compte en termes de mesures de protection environnementales et esthétiques.

Critères d'évaluation

1° Pour le bâtiment

a) il est essentiel de limiter le nombre de matériaux de revêtement extérieur ;

b) le nombre de couleurs des revêtements extérieurs est aussi limité et il faut éviter les couleurs criardes et vives ;

c) l'utilisation de la brique est favorisée pour donner du rythme aux différentes façades ;

d) les portes d'accès pour le client doivent faire l'objet d'un traitement architectural qui sert de repère aux utilisateurs et qui crée une rupture sur les élévations de ces bâtiments plutôt monolithiques ;

e) les équipements mécaniques assurant le chauffage ou la ventilation ou autre doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager visant leur camouflage ;

f) le drainage des eaux provenant des toitures est préférablement dirigé vers le Ruisseau Rouge ;

g) on doit rechercher à créer une forme d'unité architecturale pour l'ensemble de ces deux zones par des choix d'architecture et de caractéristiques (forme, matériau, couleur, etc.) qui laissent présager que tous les bâtiments font partie d'un projet d'ensemble intégré ; **(Règlement 2216-2006)**

Cela n'exclue pas les éléments distinctifs permettant de conférer un caractère propre au bâtiment mais empêche des réalisations hors contexte de ce milieu d'insertion unique.

2° Pour l'aménagement des terrains

a) l'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager détaillé produit par un architecte ou architecte du paysage ;

b) ce plan doit tenir en compte, le cas échéant, la proximité du ruisseau Rouge en prévoyant, en plus de la bande riveraine de 10 mètres applicable, un écran végétal dans la bande de 10 mètres de profondeur supplémentaire exigée au zonage et dont la composition d'arbres de feuillus et conifères est apte à isoler visuellement les bâtiments commerciaux de la vue à partir des terrains adjacents à la rive opposée du ruisseau Rouge ;

c) les stationnements doivent être aménagés avec des îlots de verdure (arbres et arbustes) séparant les cases et allées de circulation, de manière à minimiser l'impact visuel des grands surfaces asphaltées. Une forte densité d'îlots est recherchée. Les arbres utilisés dans la plantation doivent être d'un bon gabarit. Le drainage des eaux de surface est préférablement dirigé vers le ruisseau Rouge ;

d) les murs aveugles en façade des stationnements doivent être appuyés par une bande paysagère afin de minimiser l'effet massif du bâtiment ;

e) le mode d'éclairage (soir) doit être adapté pour assurer le caractère privé du voisinage résidentiel, le cas échéant. De plus, les supports d'éclairage sont peu élevés de manière maintenir l'aire éclairée à l'échelle humaine ;

f) la circulation des piétons est sécurisée par des aménagements particuliers, prenant pour appui, notamment, des îlots paysagers ;

g) les aires de chargements et déchargements font l'objet d'un positionnement et aménagement architectural et paysager de manière à minimiser leurs présence dans le champ visuel environnant. De préférence, ils sont situés à l'arrière ou sur le côté des bâtiments ;

h) les travaux de remblais et déblais sont autorisés pour permettre l'aménagement de plateaux propices à l'implantation des bâtiments et des stationnements. Toutefois, les talus résultant de ces travaux doivent être aménagés avec soins et faire l'objet de plantation d'arbres et d'arbustes pour y faciliter leur entretien et éviter l'érosion.

50. PIIA-26 (Règlement 2245-2007)

Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-332 sont visés spécifiquement par le PIIA-26.

Objectif

Ce territoire présente une topographie de pente régulière orientée nord, nord-ouest lui conférant un champ panoramique fort intéressant sur le massif du Mont Orford. Le développement doit prendre en compte cet avantage. Ce territoire est également boisé et il est souhaité préserver ce caractère boisé. Le positionnement des bâtiments, leur implantation, leur volumétrie, leur hauteur, leur fenestration et leurs éléments de transition devront titrer profit de ce potentiel panoramique.

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments

a) les matériaux doivent être choisis de façon à créer un ensemble visuel harmonieux ;

b) les matériaux de revêtement extérieur à favoriser sont la brique, le bois, les clins de fibrociment ;

c) la couleur de tout matériau ne doit pas être une couleur vive et doit s'harmoniser avec l'ensemble de la zone ;

d) les toits à versants sont à favoriser. Quant aux toits plats ou à versant unique, ils sont à minimiser. Les toits doivent s'harmoniser et peuvent varier en hauteur en en % de pente ;

e) l'écart dans la volumétrie des bâtiments adjacents doit être tenu en compte pour éviter une disproportion. À titre indicatif, cet écart ne doit pas être supérieur ou inférieur au double ;

f) lorsque la volumétrie diffère sensiblement, les marges entre les bâtiments doivent être plus importantes.

2° Pour l'aménagement du terrain **(Règlement 2245-2007)**

a) L'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un aménagement paysager montrant des arbres, arbustes, haies, allées piétonnières, ainsi que des espaces réservés aux stationnements, conteneurs à déchets et autres aménagements comme les patios, terrasses, piscines ou aires de jeux. Les cours arrière et latérales, malgré la présence des stationnements et autres constructions accessoires, doivent comprendre une proportion significative de superficie paysagère (gazon, arbre, arbuste, etc.) ;

b) Le maintien des arbres d'essences nobles en santé est recherché. La présence d'un écran végétal boisé longeant la rue Principale Est est recherchée ; de préférence, cet écran végétal doit être constitué par le boisé en présence (plantation) ; si le boisé le long des aires dégagées présente des lacunes esthétiques, il doit y avoir un traitement paysager pour corriger ces lacunes ; la largeur de cet écran doit être significative afin de minimiser la présence des bâtiments vus de la rue Principale Est ; si cette plantation, par le fait que les arbres sont trop rapprochés, présente peu ou pas d'intérêt pour son maintien en tant qu'écran végétal de qualité, une alternative peut être proposée (coupe totale ou partielle et nouvelles plantations mieux adaptées) ;

c) Le maintien Le niveau du terrain fini doit sensiblement être le même qu'avant les travaux sauf pour corriger les irrégularités. Dans ce cas, les talus doivent avoir des pentes faibles et être aménagés de manière à éliminer les risques d'érosion.

51. PIIA-27

Les bâtiments et terrains situés dans les zones R-250 et R-411 sur les lots 4 202 525, 5 548 872 et 5 548 873 du cadastre du Québec. **(Règlements 2245-2007, 2251-2007, 2414-2012 et 2535-2015)**

Objectif

Ce PIIA vise à assurer un redéveloppement résidentiel du site industriel vacant de façon intégrée avec le voisinage, à dominante résidentielles et à proximité du centre-ville et du centre commercial Jean Coutu. Bien sûr ce redéveloppement passe par une démolition des bâtiments industriels en place. L'on recherche une facture architecturale qui, malgré la taille différente des bâtiments, présente un concept global intégré.

Critères d'évaluation

1° Pour le bâtiment

a) tous les bâtiments du projet d'ensemble doivent présenter des caractéristiques architecturales qui permettent de les identifier audit projet : formes, matériaux, type d'ouverture, couleur ;

b) le nombre de matériaux de revêtement extérieur est limité ;

c) Le nombre de couleur des revêtements extérieurs est aussi limité et il faut éviter les couleurs criardes et vives ;

d) l'utilisation d'éléments de briques de maçonnerie est souhaitée pour souligner certains traits architecturaux (ex. : base des bâtiments, entrées principales, etc.). Les matériaux tels le clin sont recherchés ;

e) le choix des fenêtres et des portes doit contribuer à créer un style traditionnel. Les fenêtres coulissantes sont à éviter ;

f) pour les bâtiments de fort gabarit, il est préférable que les toitures soient du type à plat pour réduire l'impact visuel de ces volumes importants ;

g) les équipements mécaniques situés sur le bâtiment doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant leur camouflage ; **(Règlement 2251-2007)**

h) l'implantation des différents bâtiments sur le terrain doit prendre en compte le cadre bâti avoisinant afin de réduire les écarts de volumétrie. Cela est d'autant plus important lorsqu'il n'y a pas de rue qui sépare les bâtiments pour créer une distance significative.

2° Pour l'aménagement des terrains

a) l'ensemble du terrain doit faire l'objet d'un plan d'aménagement paysager détaillé produit par un architecte ou un architecte du paysage. La plantation d'arbres de bon gabarit est recherchée dans toutes les cours. Ces arbres doivent particulièrement atténuer l'impact des bâtiments de plus fort volume ;

b) les stationnements qui desservent les bâtiments de 7 logements et plus et les pensions de plus de 9 chambres, doivent être pourvus d'aménagements paysagers sur tout le pourtour. Lorsqu'il y a plusieurs voies de circulation, des îlots de verdure (arbres et arbustes) séparant les cases et allées de circulation sont recherchées de manière à minimiser l'impact visuel de grandes surfaces asphaltées. Les arbres utilisés dans la plantation doivent être de bon gabarit ;

c) le mode d'éclairage (soir) doit être adapté pour assurer le caractère privé du voisinage résidentiel, le cas échéant. De plus, les supports d'éclairage sont peu élevés de manière à maintenir l'aire éclairée à l'échelle humaine ;

d) la circulation des piétons sur le site est favorisée par des aménagements particuliers (sentiers), assurant notamment un lien entre la rue Sainte-Catherine et Dollard et entre les différents bâtiments dans le projet d'ensemble ;

e) les bacs à déchets pour les bâtiments de plus de 7 logements ou les pensions doivent être positionnés pour permettre un accès facile et être pourvus d'un aménagement paysager sur leur pourtour pour camoufler leur présence.

52. PIIA-28 (Règlement 2472-2013)

Les bâtiments et terrains situés dans la zone C-004 sont visés spécifiquement par le PIIA-28.

Objectif

Ce PIIA vise à consolider le développement commercial de la rue Sherbrooke et à favoriser la construction ou la rénovation d'immeubles commerciaux en développant une image de qualité de l'artère commerciale.

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments

a) l'architecture doit correspondre aux éléments positifs du contexte environnant grâce, notamment à la hauteur des bâtiments, des marges de recul, de l'orientation des bâtiments et aux styles architecturaux;

b) les côtés visibles de la voie publique sont conçus dans un style architectural cohérent afin d'améliorer le paysage de rue;

c) l'utilisation de vitres claires pour l'aménagement des façades faisant face à la voie publique est favorisée;

d) l'utilisation de projections, de retraits, d'arcades, de marquises, de couleurs et de textures pour réduire la dimension apparente des murs non vitrés est souhaitable;

e) les bâtiments sont construits près de la voie publique afin d'aider à sa délimitation et occupent la plus grande partie de la façade du terrain;

f) les portes d'entrée sont aménagées à proximité des cases de stationnement et de préférence face à la voie publique;

g) les couleurs vives pour les matériaux de revêtement extérieur sauf pour des accentuations sont à éviter;

h) les marquises doivent s'agencer avec le bâtiment principal.

2° Pour l'aménagement des terrains,

a) les éléments architecturaux ou paysagers sont implantés à la limite des emprises afin de mettre en valeur un paysage de rue esthétique;

b) les allées piétonnières sont intégrées entre le trottoir public et les entrées des bâtiments;

c) les allées piétonnières sont distinguées des surfaces de circulation automobile;

d) les aménagements paysagers aux limites des aires de stationnement et au pourtour des bâtiments sont assez larges pour assurer la viabilité et la croissance des végétaux;

e) les aires de stationnement sont divisées en section plus petite et précise à l'aide de plantations afin de réduire les effets d'îlots de chaleur;

f) l'aménagement du nombre minimal de cases de stationnement est privilégié, et ce, dans les cours latérales et arrière;

g) l'utilisation d'arbres, d'arbustes, de murs bas ou de clôtures pour dissimuler les aires de stationnement de la voie publique est recherchée;

h) les aires de stationnement comportant un revêtement de sol de couleur pâle ayant un degré de réflectivité élevé ou composé de pavés perméables sont recherchées;

i) les accès sont partagés afin de réduire l'interruption sur le trottoir et dans le paysage de rue et sont prévus le plus loin possible des angles de rues;

j) les cases de stationnement sont orientées de manière à réduire le nombre d'allées de circulation que doivent traverser les piétons;

k) les aménagements sont adaptés à la topographie du site permettant le drainage naturel du terrain;

l) les eaux pluviales et de fonte sont dirigées vers un système naturel de rétention et de traitement afin de favoriser leur bonne gestion;

m) les aires de stationnement pour vélos et de commodités publiques (bancs, poubelles, etc.) sont prévues à proximité des entrées des bâtiments;

n) les enseignes au sol et murales sont conçues selon le caractère et l'échelle du secteur;

o) les enseignes au sol sont pourvues d'éléments paysagers à leur base;

p) l'éclairage est conçu de manière à éviter la diffusion de lumière, les reflets et les projections sur les propriétés adjacentes en assurant la visibilité et la sécurité des lieux;

q) les équipements mécaniques, les aires de chargement et de déchargement, les conteneurs et les bacs à matières résiduelles doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager visant leur camouflage de la voie publique.

3° Pour l'aménagement du terrain - en plus des normes générales, pour un établissement de type lave-auto ou avec service au volant (ex. : restaurant avec service à l'auto, banque, etc.) :

a) l'aménagement des voies d'attente est favorisé dans les cours latérales et arrière;

b) les points d'accès aux voies d'attente sont à bonne distance des voies publiques et des entrées des bâtiments afin d'éviter les conflits avec la circulation piétonne et automobile;

c) la distance est suffisante entre la sortie du lave-auto et la voie publique afin de minimiser l'écoulement d'eau dans la voie publique.

(Règlement 2472-2013)

53. PIIA-29 (Règlement 2535-2015)

Les bâtiments et terrains situés dans la zone I-014 sont visés spécifiquement par le PIIA-29.

<u>Objectif</u>

Ce PIIA vise avant tout la mise en valeur du complexe industriel dans son ensemble, autant que de chacune des parties individuelles conservées du bâtiment existant, compte tenu de la valeur patrimoniale reconnue par le milieu et les diverses études sur le sujet. Le règlement vise également une meilleure ouverture et un lien plus étroit avec la rivière Magog et le quartier limitrophe des Tisserands ainsi que des aménagements paysagers de qualité qui mettront en valeur les bâtiments à caractère industriel. Enfin, il vise aussi à permettre la créativité et l'identité propre dans le traitement architectural et paysager des interventions tout en cherchant l'unité visuelle de l'ensemble.

Critères d'évaluation

1° Pour la réhabilitation des bâtiments existants:

a) les interventions visant la réhabilitation du corps principal respectent le traitement et les caractéristiques architecturales distinctives du bâtiment comme la dimension et le type des ouvertures et ne cherchent pas à dénaturer le bâtiment. Il importe de respecter les principales caractéristiques du bâtiment, compte tenu de la valeur patrimoniale reconnue par le milieu et l'importance historique du secteur pour la Ville de Magog;

b) les volumes anciens sont mis en valeur et continuent à dominer le site par leur présence et leur architecture distinctive. Les démolitions partielles sont réalisées avec doigté sur la base d'une documentation solide, considérant autant la valeur patrimoniale et historique, la condition que le potentiel de réhabilitation, afin de conserver les immeubles de plus grand potentiel;

c) la brique d'argile, matériau identitaire et caractéristique du site, est conservée le plus possible et mise en valeur dans le cas où elle aurait été camouflée par des revêtements modernes;

d) les éléments décoratifs, tels les jeux de briques, les pilastres, les corniches en brique au sommet des édifices sont restaurés;

e) lors de réparations nécessitant le remplacement de certaines briques, un modèle et une teinte de brique qui se rapprochent le plus possible de la maçonnerie existante sont choisis;

f) le caractère fonctionnaliste et épuré des bâtiments continue à dominer. Les ajouts sont réalisés ponctuellement sur les bâtiments existants pour accommoder de nouvelles fonctions ou pour loger des équipements fonctionnels (circulations verticales, équipements mécaniques, etc.);

g) les ouvertures (portes et fenêtres) ainsi que les allèges, impostes et linteaux des bâtiments existants conservent leur caractère d'origine. Dans le cas où les éléments anciens ne peuvent être conservés et restaurés, les interventions proposées s'inspirent des modèles d'origines et seront évaluées comme le serait un ajout. Les ouvertures murées ou condamnées sont remises en état lorsque les fonctions intérieures le permettent;

h) les éléments distinctifs anciens qui rappellent et évoquent la période industrielle du site sont conservés et mis en valeur (ex. : cheminée, enseigne, équipements industriels, etc.).

2° Pour les ajouts et les agrandissements :

a) chacune des interventions individuelles (ajout ou agrandissement fonctionnel) contribue à créer l'unité de l'ensemble du complexe et du site ainsi qu'à mettre en valeur les bâtiments existants;

b) la volumétrie est semblable ou s'intègre à l'existant de par son gabarit, sa toiture, ses décrochés, etc.;

c) le projet permet l'affirmation des ajouts contemporains par l'utilisation d'un style architectural et de matériaux distincts, actuels, mais sobres;

d) le traitement architectural des ajouts aux bâtiments existants est marqué par l'utilisation de matériaux contemporains de qualités qui sont limités en nombre (quatre incluant la brique rouge) et évite les contrastes marqués. Les couleurs vives pour les matériaux de revêtement extérieur, sauf pour des accentuations, sont à éviter;

e) les façades visibles de la voie publique, autant que celles donnant sur la rivière, sont conçues dans un style architectural cohérent afin d'améliorer le paysage de la rue Principale et la perspective de la rivière et de sa promenade;

f) l'animation au niveau de la rue est recherchée en favorisant les surfaces ouvertes ou vitrées, en fonction de l'usage des espaces;

g) l'utilisation de projection, de retraits, d'arcades, de marquises et de textures pour réduire la dimension apparente des murs non vitrés est souhaitable;

h) les couleurs vives pour les matériaux de revêtement extérieur, sauf pour des accentuations, sont à éviter ;

i) l'implantation et la volumétrie proposées des nouveaux bâtiments et agrandissements optimisent l'ensoleillement du site, ainsi que du domaine public, et minimisent l'augmentation des surfaces ombragées sur les propriétés résidentielles adjacentes; **(Règlement 3394-2023)**

j) pour tout agrandissement en hauteur ou pour tout nouveau bâtiment, les parties de bâtiment au-delà de 15 mètres sont en retrait par rapport au plan de la façade lorsque cette partie de bâtiment est visible à partir de la rue Principale Est ou à partir de la rivière Magog. **(Règlement 3394-2023)**

3° Pour les aménagements paysagers :

a) l'aménagement d'aires gazonnées ou paysagées est favorisé au pourtour du bâtiment, près des accès au bâtiment et des allées piétonnes ainsi qu'en bordure des espaces de stationnement et de la rue afin de réduire l'impact des îlots de chaleurs, l'impact visuel des surfaces dures et agrémenter les accès piétons;

b) les arbres, les haies et autres aménagements doivent contribuer à souligner ou mettre en valeur les principales caractéristiques du bâtiment;

c) les entrées charretières et les stationnements sont morcelés de manière à éviter les grandes surfaces dures. Les îlots de verdure agrémentés d'éléments paysagers et de plantations sont à privilégier avec des dimensions permettant la viabilité et la croissance des végétaux;

d) un système naturel de rétention, de traitement et de récupération des eaux pluviales est présent pour les surfaces dures;

e) les arbres utilisés dans la plantation doivent être d'un bon gabarit et procurer d'importantes surfaces ombragées aux espaces de stationnement;

f) l'utilisation optimale de la cour avant pour le piéton, l'aménagement de trottoirs, de sentiers piétonniers ou de places publiques sont souhaitables. Les entrées du complexe sont clairement identifiées et les piétons peuvent s'y rendre directement sur des surfaces qui leur sont propres (trottoirs, sentiers, escaliers), sécuritaires et sans obstacle;

g) l'aménagement de terrasses extérieures en bordure de la rivière, la création d'îlots de verdure et d'une bande végétale entre le bâtiment, la promenade et la rivière sont favorisés;

h) dans le cas de l'aménagement d'un stationnement étagé, le traitement architectural des parties hors-sol visibles de la rue est soigné et ne constitue pas une barrière visuelle et physique pour les piétons;

i) les stationnements intérieurs doivent être préférés aux stationnements extérieurs pour les usages résidentiels de moyenne et haute densité et pour les usages non résidentiels;

j) le mobilier urbain de l'ensemble du site est distinctif et contribue à l'unité d'ensemble du complexe. Le design des bancs, poubelles, lampadaires, garde-corps et autres éléments de mobilier urbain est soigné et évoque le caractère industriel du site;

k) des éléments distinctifs anciens qui rappellent et évoquent la période industrielle du site sont conservés et mis en valeur dans les aménagements paysagers (ex. : rails de chemin de fer, limites du canal d'amenée hydraulique, murets, etc.);

l) les parcours piétons sur le site contribuent à connecter le complexe au quartier des Tisserands limitrophe et à la promenade de long de la rivière Magog.

4° Pour l'éclairage, l'affichage et les équipements fonctionnels

a) les équipements fonctionnels assurant le chauffage et la ventilation, les antennes et tours de télécommunications, les aires de chargement et de déchargement, les conteneurs et les bacs à matières résiduelles, etc. doivent faire l'objet d'un traitement architectural visant leur camouflage;

b) les enseignes au sol sont conçues selon le caractère et l'échelle du secteur et des aménagements paysagers sont prévus à leur base;

c) les enseignes devraient faire l'objet d'une politique d'ensemble afin d'assurer l'uniformité et la cohérence sur les différentes parties du complexe;

d) l'éclairage est conçu de manière à éviter la diffusion de lumière, les reflets et les projections sur les propriétés adjacentes et vers le ciel et assure la visibilité et la sécurité des lieux;

e) l'éclairage architectural des immeubles, s'il y a lieu, permet de mettre en valeur l'architecture des bâtiments en utilisant des couleurs et des effets de lumière sobres.

(Règlement 2535-2015)

54. PIIA-30 (Règlement 2617-2017)

Les bâtiments et terrains situés dans la zone T-007 sont visés par le PIIA-30.

<u>Objectif</u>

Cette zone est située à proximité de la rivière Magog et représente une zone à consolider ou à redévelopper présentant un fort potentiel pour des activités récréotouristiques, y compris la fonction résidentielle ou d'hébergement. Les percées visuelles entre les bâtiments sur le milieu naturel sont essentielles, tant pour les observateurs fréquentant le réseau routier ou cyclable que pour les résidents. Aussi, l'aspect général des bâtiments doit fournir une première impression

d'un milieu voué prioritairement à la villégiature et non à un milieu urbain quelconque, et ce, même si la densité d'occupation peut être forte.

L'architecture et ses composantes (type architectural, matériaux, couleur, etc.) doivent être caractéristiques de cette volonté de créer une ambiance de villégiature propre au pourtour environnant du lac Memphrémagog, tout en affirmant une architecture contemporaine de qualité.

Critères d'évaluation

1° Pour les bâtiments

a) les bâtiments principaux sont implantés et orientés de manière à favoriser le maintien de plusieurs percées visuelles depuis l'espace public de la rue Merry Sud vers la rivière Magog, le Mont-Orford et le lac Memphrémagog;

b) les volumes sont composés de manière à éviter un effet de muraille. Plusieurs bâtiments de taille moyenne sont favorisés plutôt qu'un seul grand bâtiment massif;

c) les longues façades monolithiques sont évitées. Les façades des bâtiments principaux ne sont pas nécessairement alignées entre elles et des jeux d'avancées et de reculs rythment les façades;

d) les bâtiments atteignent une hauteur maximale de trois étages;

e) les grands écarts de volumétrie sont évités à l'intérieur du projet même et avec les bâtiments situés sur des terrains adjacents. La présence de la marina et de bâtiments secondaires (garages) n'est pas tenue en compte dans l'analyse du projet en regard de ce critère;

f) les toits à versants et les variations de hauteur des bâtiments sont favorisés. Les toitures possèdent des pentes faibles ou moyennes afin d'amoindrir la hauteur des bâtiments;

g) les façades sur rue, qui ont un caractère plus urbain, sont soignées et comportent une bonne part d'ouvertures. Les portes-patio et les galeries imposantes sont absentes sur ces façades;

h) les façades sur la rivière et le lac sont fortement fenêtrées et peuvent comporter des portes-patio et des pans entièrement vitrés pour favoriser les vues panoramiques;

i) la présence de galeries et de balcons est recherchée sur les façades donnant vers la rivière et le lac. Ces éléments en saillie sont d'apparence légère et les garde-corps en métal ou en verre sont favorisés pour maximiser les vues en étant plus légers et transparents possible;

j) le choix des matériaux et leur couleur favorisent l'intégration avec le voisinage et évitent les contrastes marqués. La maçonnerie de pierre, de brique ou de béton de teintes naturelles n'est utilisée que dans la partie basse des bâtiments pour souligner leur soubassement. Les murs des étages sont quant à eux revêtus de matériaux légers en planches horizontales, en bois ou en imitation de bois, de couleur claire. L'uniformité et le nombre restreint de matériaux, de couleurs et de textures favorisent l'harmonie de chaque projet;

k) l'ornementation des bâtiments est soignée et sobre de manière à créer une ambiance de villégiature. Les façades comportent minimalement des planches cornières. L'encadrement des ouvertures de couleur blanche ou contrastante avec la couleur du matériau principal est également privilégié. Les ornements trop élaborés caractéristiques de l'architecture victorienne (pignons, tourelles et boiseries complexes) ne sont pas favorisés, car ils ne cadrent pas avec la sobriété recherchée;

l) les éléments mécaniques fixés au toit, ne sont pas visibles de la rue Merry Sud. Le cas échéant, ceux-ci devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité;

m) l'architecture des garages privés implantés dans les cours avant s'harmonise avec les bâtiments principaux en matière de matériaux, couleurs, détails architecturaux, type et pente de toiture et fenestration. Leur implantation (nombre, superficie, hauteur, marges de recul diverses) prend en compte le positionnement des bâtiments principaux et ceux sur les terrains adjacents de manière à ne pas créer un obstacle visuel majeur. De plus, l'occupation des cours par ces bâtiments permet un aménagement paysager dominant et atténue l'importance des gabarits de ces garages;

n) la maison Turner, située au 133, rue Merry Sud, est conservée et mise en valeur en raison de son intérêt patrimonial élevé. De plus, les nouvelles constructions sur le site sont implantées de manière à bien dégager cette maison ancienne et à ne pas nuire à sa visibilité et aux vues vers la rivière et le lac à partir de celle-ci.

2° Pour les terrains

a) l'implantation des bâtiments tient compte des caractéristiques physiques du terrain, notamment la topographie naturelle vers la rivière, en minimisant les remblais et les déblais;

b) l'ensemble du terrain fait l'objet d'un aménagement paysager soigné. Le choix des végétaux est fait en favorisant les arbres feuillus. L'aménagement favorise et maintient les percées visuelles;

c) les arbres matures présents, surtout ceux situés en bordure de la rue Merry Sud, sont majoritairement conservés;

d) les aires de stationnement situées en cours avant et latérales sont aménagées de façon à minimiser leur impact visuel à partir de la rue Merry Sud et sont constituées en petits îlots renforcés d'éléments paysagers;

e) l'éclairage des stationnements assure la sécurité et s'intègre à l'aménagement paysager et à l'architecture du bâtiment;

f) la délimitation entre l'espace public de la rue et l'espace privé du projet est assurée par la présence d'une clôture ajourée et ornementale, d'un muret de maçonnerie bas, d'une haie végétale basse ou d'un amalgame de ces procédés qui n'obstruent pas les percées visuelles vers la rivière et le lac. Le muret de pierre est conservé en grande partie;

g) Les quais de manutention et les conteneurs de matières résiduelles doivent être dissimulés derrière un écran architectural. Ils ne doivent pas être visibles de la rue Merry Sud. Les conteneurs semi-enfouis sont privilégiés;

h) Les camions de livraison ou de levée des matières résiduelles devraient avoir de l'espace pour manœuvrer sur le terrain de façon à ne pas avoir à quitter le terrain de reculons sur la rue Merry Sud;

i) L'aménagement des terrasses est réalisé avec des matériaux de qualité, qui s'intègrent harmonieusement au bâtiment;

j) Les terrasses sont agrémentées d'aménagements paysagers.

3° Pour l'affichage

a) la dimension, la forme et les matériaux des enseignes et de leur support s'harmonisent avec l'architecture et le revêtement extérieur du bâtiment et avec le milieu naturel environnant;

b) l'utilisation d'enseignes sur socle ou muret, avec aménagement paysager au sol, est privilégiée dans la cour avant;

c) les reliefs sur l'enseigne sont utilisés et mis en valeur par un éclairage approprié

d) l'affichage directionnel sur le site répond à un concept d'ensemble.

(Règlement 2617-2017)

55. Abrogé (Règlements 2819-2021 et 3374-2022)

56. PIIA-32 (Règlement 2844-2022)

Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-333 sont visés par le PIIA-32.

Objectif

Assurer une cohérence architecturale entre les bâtiments résidentiels multifamiliaux et les aménagements extérieurs en respect de la topographie naturelle du terrain.

Critères d'évaluation

1° Les activités de déblai et remblai sont limitées dans l'optique que la construction du bâtiment principal s'adapte au profil du terrain naturel;

2° L'implantation du ou des bâtiments s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant de faibles pentes;

3° L'implantation d'un bâtiment dans un secteur de pente moyenne devrait être intégrée dans la pente de telle sorte que la hauteur des murs ou parties de murs faisant face au bas de la pente soit minimisée;

4° L'implantation des bâtiments et des balcons doit être planifiée de manière à favoriser les vues vers la rivière Magog;

5° Les façades donnant sur une rue et sur la rivière Magog doivent faire l'objet d'un traitement architectural;

6° L'architecture doit s'harmoniser à l'environnement naturel par l'utilisation de matériaux nobles, tels le bois, la pierre, la brique, etc., et évite des contrastes marqués tout en permettant de donner une identité propre au bâtiment;

7° Les couleurs de tous les matériaux servant au revêtement extérieur ne sont pas éclatantes et s'intègrent à l'environnement naturel;

8° La modulation de la volumétrie et de la forme des toits favorise l'identification visuelle de chaque bâtiment tout en évitant la monotonie;

9° Les formes de toit suivent les pentes du terrain en évitant la présence d'un toit plat sur l'ensemble de la toiture sont privilégiées;

10° Les murs de fondation doivent être dissimulés dans le sol, incluant ceux situés en aval de la pente. Tout mur de fondation apparent doit faire l'objet d'un traitement architectural;

11° Les surfaces extérieures végétalisées doivent être préférées aux surfaces minéralisées;

12° L'aménagement des aires de stationnement et des accès doit être réalisé de façon à respecter le relief naturel du terrain;

13° L'abattage d'arbres ainsi que les travaux de déblai et de remblai sont réduits au minimum (ceux requis pour la construction principale, les constructions accessoires et les ouvrages);

14° Les travaux de déblai sont privilégiés aux travaux de remblai;

15° La perte de boisé ou d'arbres est maintenue à un minimum, malgré le pourcentage minimum de couverture boisée à conserver par terrain;

16° Les arbres matures sont identifiés et conservés dans la mesure du possible;

17° L'aménagement des terrains est réalisé en fonction de la topographie du site. La surélévation des terrains devra être évitée;

18° La modification de la topographie, lorsqu'elle est nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage, doit être limitée à la partie située en amont de la construction ou de l'ouvrage, à la surface constructible et aux travaux de stabilisation des pentes;

19° Les ouvrages et travaux de stabilisation des sols (talus, murs de soutènement, etc.) accordent la priorité à la technique de stabilisation des sols par des matériaux naturels ou la plus susceptible de faciliter l'implantation de la végétation naturelle;

20° L'utilisation de murets ou de murs de soutènement est à éviter; lorsque nécessaire, des murets ou des murs de soutènement sont utilisés afin de diminuer la hauteur et la longueur des talus et ainsi maintenir la végétation existante; Les murets et murs de soutènement sont conçus en paliers successifs et prévoient l'intégration de plantations.

(Règlement 2844-2022)

57. PIIA-33 (Règlement 3412-2023)

Les bâtiments et terrains situés dans la zone R-145 sont visés par le PIIA 33.

<u>Objectif</u>

Cette zone est située dans un secteur urbain au bas de la colline de la rue des Pins. Son développement devra assurer une implantation cohérente des futurs

constructions et aménagements afin de minimiser l'impact sur les milieux naturels existants, assurer une intégration au cadre naturel par une architecture sobre et minimaliste, maximiser les vues vers le Mont-Orford, et prévoir des accès piétons et cyclistes aux rues avoisinantes.

Critères d'évaluation

1° Les travaux de déblai ou de remblai doivent être réduits au minimum et les travaux de déblai sont à privilégier aux travaux de remblai;

2° L'implantation du ou des bâtiments s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant les pentes les plus faibles;

3° Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment, préserver la topographie naturelle du terrain en y adaptant l'architecture;

4° La largeur de la bande de roulement des chemins et des allées de circulation doit être réduite au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence;

5° Toute construction doit être implantée prioritairement le plus près possible de la voie de circulation ou de l'allée de circulation, de manière à minimiser l'abattage d'arbres sur le terrain et les impacts sur la végétation;

6° Les matériaux perméables pour les stationnements et les allées d'accès sont préconisés;

7° L'implantation de bassins de rétention des eaux de ruissellement est favorisée à même l'aménagement paysager du terrain lorsque les conditions l'exigent. L'aménagement proposé doit assurer la sécurité et maintenir un aspect naturel;

8° Malgré le pourcentage minimum d'espaces naturels à conserver ou d'un pourcentage de couverture boisée à conserver par terrain, la perte de boisé ou d'arbres est maintenue à un minimum;

9° Les arbres matures sont identifiés et conservés;

10° Un lien de transport actif nord-sud devra être maintenu entre les deux extrémités de la rue du Sergent-Arthur-Boucher;

11° Le haut d'un bâtiment ne devra en aucun cas dépasser le haut du talus formé par la colline des Pins, le cas échéant;

12° Pour les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux, il faut privilégier parmi les matériaux naturels, la brique d'argile, la pierre naturelle et

les substituts applicables ainsi que les planches de bois et les substituts applicables.

13° S’assurer que les couleurs de tout matériau de revêtement extérieur ne sont pas éclatantes et s'intègrent visuellement à l'environnement naturel. Les teintes sobres sont préconisées;

14° Favoriser l’emploi d’une seule couleur principale pour les murs et d’une seule couleur secondaire pour les menuiseries de contour, les chambranles, les ouvertures, les planches cornières et les saillies (perrons, balcons, galeries);

15° Pour les immeubles multifamiliaux, 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;

16° Pour les immeubles multifamiliaux, prévoir l’orientation des unités d’habitation de manière à favoriser les ouvertures et les balcons vers le Mont Orford;

17° Pour les immeubles multifamiliaux, l'implantation et la volumétrie proposées des nouveaux bâtiments et agrandissements optimisent l'ensoleillement du site, ainsi que du domaine public, et minimisent l’augmentation des surfaces ombragées sur les propriétés résidentielles adjacentes.

(Règlement 3412-2023)

Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

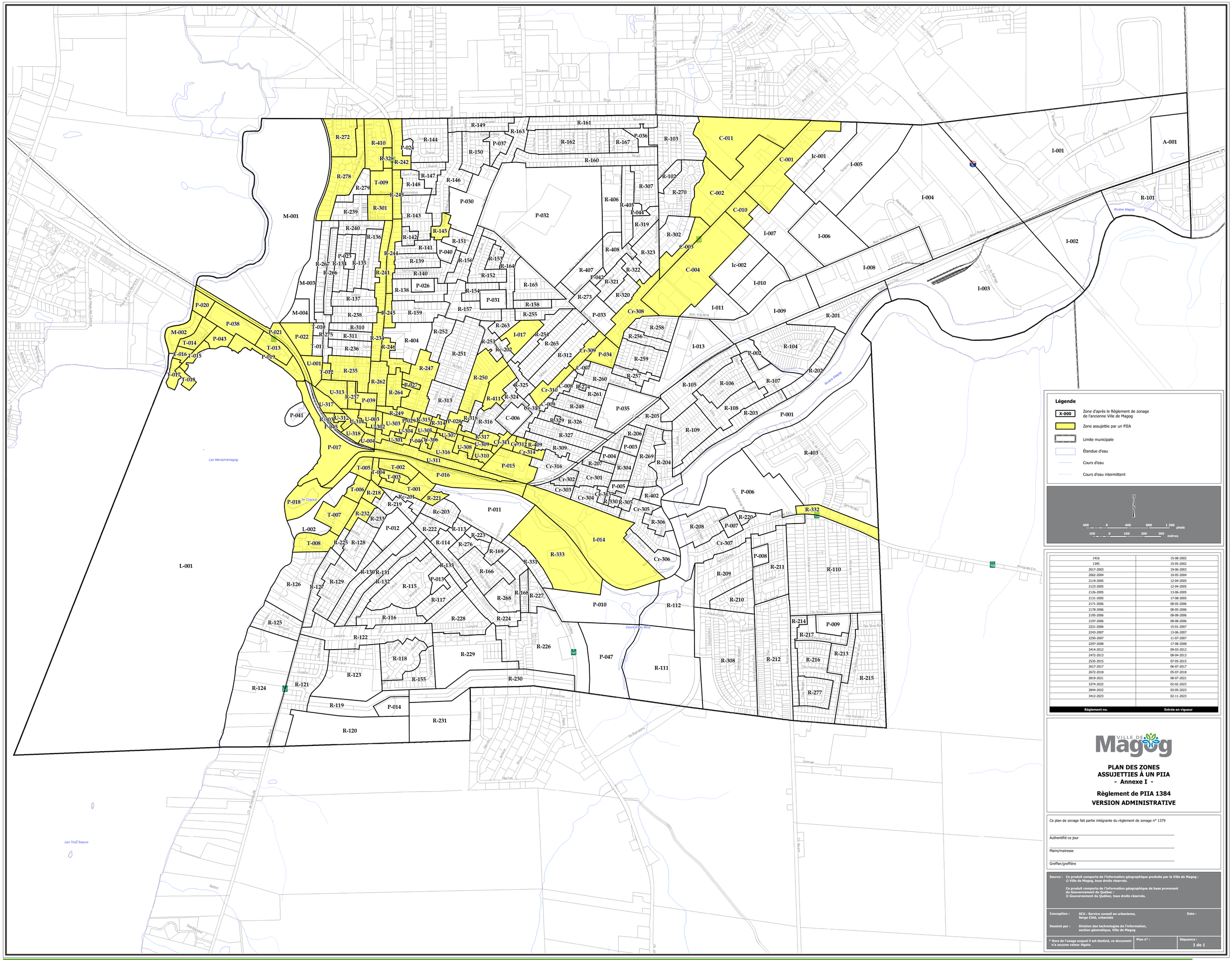
Fait et adopté par le conseil de la municipalité au cours de la séance tenue le 10 décembre 2001.

Marc Poulin, maire

Martine Savard, greffière

ANNEXE I

PLAN DES PIIA DU SECTEUR DE L'ANCIENNE VILLE DE MAGOG (Règlement 2535-2015)


Lac Memphrémagog
Les Trois Soeurs
Rivière Magog
Ruisseau Coulée du Bois
Ruisseau de Charest
Ruisseau Ste-Marie
Ruisseau Ste-Marie Ouest
Ruisseau Ste-Marie Est
Ruisseau Ste-Marie Sud
Ruisseau Ste-Marie Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre Nord
Ruisseau Ste-Marie Centre
Ruisseau Ste-Marie Centre Ouest
Ruisseau Ste-Marie Centre Est
Ruisseau Ste-Marie Centre Sud
Ruisseau Ste-Marie Centre