

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE MAGOG**

**RÈGLEMENT 2844-2022**

Modifiant le Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 1384 concernant la création d'une zone de PIIA sur la rue de Hatley

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 6 mars 2023 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

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

**ATTENDU QUE** la nouvelle zone créée de PIIA couvrira un développement résidentiel multifamilial projeté;

**ATTENDU QUE** la topographie du site présente des pentes orientées vers la rivière Magog et offre des vues intéressantes;

**ATTENDU QU'**une attention particulière doit être portée pour assurer l'intégration du projet à la topographie naturelle du terrain;

**ATTENDU QUE** les critères de PIIA permettant d'apprécier le projet portent sur la cohérence architecturale entre les bâtiments, l'aménagement des terrains en pente et la couverture boisée dominante.

**ATTENDU QUE** conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du 7 mars 2022, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

**ATTENDU QUE** la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du 6 mars 2023;

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

1. L'article 2 du Règlement de plans d'implantation et d'intégration architecturale 1384 visant le secteur de l'ancienne Ville de Magog concernant le territoire assujéti est modifié au premier alinéa par l'ajout de l'expression « R-333, » entre les expressions « R-332, » et « R-409 ».

2. L'article 24 de ce règlement concernant le regroupement des PIIA est modifié par l'ajout du regroupement suivant :

« PIIA-32 – Les bâtiments et terrains dans la zone R-333 ».

3. L'article 56 de ce règlement concernant le PIIA-32 est ajouté comme suit :

## « 56. PIIA-32

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

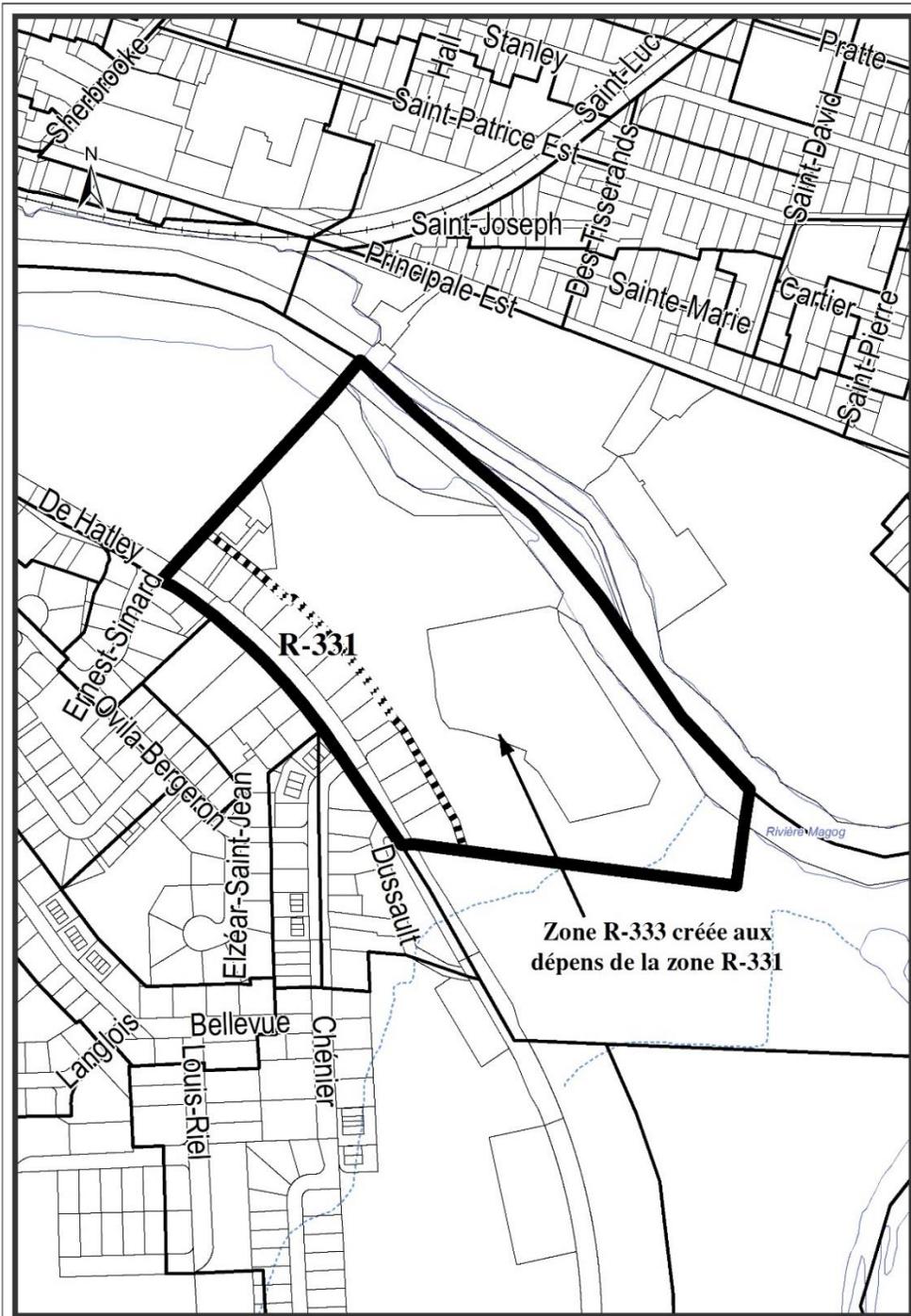
- 1° Les activités de déblai et remblai sont limitées dans l'optique que la construction du bâtiment principal s'adapte au profil du terrain naturel;
- 2° L'implantation du ou des bâtiments s'effectue le plus possible sur la partie du terrain comportant de faibles pentes;
- 3° L'implantation d'un bâtiment 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. ».
4. L'annexe I de ce règlement, concernant le plan des PIIA du secteur de l'ancienne Ville de Magog, est modifiée en créant la zone de PIIA R-333 aux dépens d'une partie de la zone de PIIA R-331, telle que présentée à l'annexe I du présent règlement;
5. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

**Avis de motion : 7 mars 2022**  
**Adoption : 6 mars 2023**  
**Entrée en vigueur : 6 avril 2023**



-  Zone concernée
-  Nouvelle limite proposée

VILLE DE MAGOG

PIIA

ANNEXE I - RÈGLEMENT NO. \_\_\_\_\_



Préparé par : **Lysanne Hébert**  
Technicienne en urbanisme,  
Division urbanisme

Date : 2022-02-09

Approuvé par : **Mélissa Charbonneau**  
Coordonnatrice,  
Division urbanisme

Date : 2022-02-09

Nom fichier :      Plan no. :      Séquence :

