

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 3496-2025

Modifiant le Règlement 3462-2024 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale afin d'assujettir une partie des rues Gérard-Gévry et du Belvédère

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 2 septembre 2025 à 19 h, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Ville et de ses citoyens de modifier les dispositions du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale 3462-2024;

ATTENDU QU'il est opportun d'assujettir le secteur des rues Gérard-Gévry et du Belvédère, afin d'assurer une intégration des nouveaux bâtiments tout en respectant le secteur environnant;

ATTENDU QUE ce nouveau secteur de PIIA prévoit des critères d'évaluation aux projets de construction, tant d'un point de vue architectural que de leur implantation et de l'aménagement du terrain;

ATTENDU QUE ce nouveau secteur de PIIA vise à assurer une cohérence architecturale entre les bâtiments résidentiels, multifamiliaux et les aménagements extérieurs en respect de la topographie naturelle du terrain;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 11 août 2025, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QU'un membre du conseil a mentionné l'objet du règlement et les changements, s'il y a lieu, entre le projet déposé et le règlement soumis avant son adoption lors de la séance du 2 septembre 2025;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le chapitre IV intitulé « Objectifs et critères d'évaluation applicables à certaines zones » du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 3462-2024 est modifié par l'ajout de la nouvelle section XIII intitulée « Objectifs et critères applicables à la zone « rues Gérard-Gévry et du Belvédère » ». Le contenu de la nouvelle section se lit comme suit :

«

SECTION XIII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « RUES GÉRARD-GÉVRY ET DU BELVÉDÈRE »

129.1. Immeubles assujettis

La présente section s'applique aux bâtiments principaux et aux terrains qu'ils occupent, situés dans la zone « rues Gérard-Gévry et du Belvédère », telle que délimitée sur le plan de l'annexe C du présent règlement.

129.2. Travaux assujettis

Pour les immeubles visés à la présente section, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour les travaux suivants :

- 1) les travaux qui visent la construction d'un nouveau bâtiment principal ou l'agrandissement d'un bâtiment principal existant, augmentant sa superficie de plancher de plus de 10%;
- 2) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal suivant :
 - a) en remplaçant un matériau de revêtement extérieur par un autre type de matériau ou en modifiant sa couleur, excluant la modification d'une couleur pour la même couleur, mais avec une teinte différente;
 - b) en modifiant le type ou le couronnement d'une toiture ou la pente d'une toiture à versants;
 - c) en remplaçant le matériau de revêtement d'une toiture par un matériau d'un autre type ou en modifiant sa couleur, excluant la modification d'une couleur pour la même couleur, mais avec une teinte différente;
 - d) en ajoutant une ouverture ou en modifiant la localisation d'une ouverture ou l'une de ses dimensions de plus de 10 %, lorsqu'elle est située sur un mur donnant sur une rue.
- 3) les travaux qui visent l'aménagement d'un terrain, incluant l'aménagement d'un mur de soutènement.

129.3. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, l'objectif applicable à l'implantation et à l'architecture des bâtiments et à l'aménagement du terrain pour les travaux visés est d'assurer une cohérence architecturale entre les bâtiments résidentiels, multifamiliaux et les aménagements extérieurs en respect de la topographie naturelle du terrain.

129.4. Critères d'évaluation

Les critères permettant d'évaluer si les objectifs applicables de la présente section sont atteints sont les suivants :

- 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 rue du Belvédère;
- 5) les façades visibles depuis la voie publique présentent un traitement architectural soigné, évitant les surfaces uniformes ou sans articulation;
- 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) les toits à versants sont favorisés;
- 9) 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;
- 10) l'intégration harmonieuse des différentes typologies d'habitation à celles des bâtiments adjacents est privilégiée, en créant une continuité ou une gradation avec ceux-ci;
- 11) la hauteur des bâtiments et des équipements s'harmonise avec les bâtiments existants adjacents;
- 12) l'aménagement d'une porte sur la façade avant, accompagnée d'un aménagement piétonnier pour y accéder, est favorisé;
- 13) les équipements techniques sont intégrés de manière discrète ou dissimulés par des aménagements appropriés;
- 14) les surfaces extérieures végétalisées doivent être préférées aux surfaces minéralisées;
- 15) l'aménagement des aires de stationnement et des accès doit être réalisé de façon à respecter le relief naturel du terrain;
- 16) l'abattage d'arbres ainsi que les travaux de déblai et de remblai sont réduits au minimum (ceux requis pour le bâtiment principal, les bâtiments accessoires et toute construction ou tout ouvrage);
- 17) les travaux de déblai sont privilégiés aux travaux de remblai;
- 18) la perte de boisé ou d'arbres est maintenue à un minimum, malgré le pourcentage minimum de couverture boisée et de surface naturelle à conserver par terrain. Une attention particulière est portée à la conservation ou à la reconstitution d'une bande végétalisée entre les nouveaux bâtiments et les propriétés voisines;

- 19) les arbres matures sont identifiés et conservés dans la mesure du possible;
 - 20) l'aménagement des terrains est réalisé en fonction de la topographie du site. La surélévation des terrains devra être évitée;
 - 21) la modification de la topographie, lorsqu'elle est nécessaire à l'implantation d'une construction ou d'un ouvrage, doit être limitée :
 - a) à la partie du terrain située du côté le plus élevé de la construction ou de l'ouvrage;
 - b) à la surface constructible;
 - c) aux travaux de stabilisation des pentes.
 - 22) 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. »
2. L'annexe C intitulée « Plan des zones assujetties à un plan d'implantation et d'intégration architecturale » de ce règlement est modifiée par la création de la nouvelle zone des « rues Gérard-Gévry et du Belvédère ».
- Le tout comme illustré à l'annexe 1 du présent règlement.
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

AVIS DE MOTION :	11 AOÛT 2025
ADOPTION :	02 SEPTEMBRE 2025
ENTRÉE EN VIGUEUR :	

Annexe 1 – Création de la nouvelle zone « rues Gérard-Gévry et du Belvédère »

