

AVIS DE MOTION : 18 NOVEMBRE 2024

ADOPTION : 2 DÉCEMBRE 2024

ENTRÉE EN VIGUEUR : 6 MARS 2025

DERNIÈRE MISE À JOUR
DE LA VERSION ADMINISTRATIVE : 6 MARS 2025

Le présent document constitue 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.

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur

RÈGLEMENT 3462-2024 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE



TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	8
SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	8
1. Titre.....	8
2. Titre abrégé	8
3. Territoire assujetti	8
4. Règlement remplacé	8
5. Travaux assujettis.....	8
6. Exception aux travaux assujettis.....	9
7. Validité	9
8. Incompatibilité et préséance.....	9
9. Primauté des mots	10
10. Définitions spécifiques.....	10
11. Système de mesure	11
12. Documents annexés.....	11
SECTION II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	11
13. Administration et application du règlement	11
14. Pouvoirs de l'officier responsable.....	12
15. Infractions	12
16. Amendes et sanctions générales	12
CHAPITRE II CONTENU ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	13
SECTION I CONTENU D'UNE DEMANDE	13
17. Demande de PIIA et son contenu	13
18. Frais d'étude.....	15
SECTION II TRAITEMENT D'UNE DEMANDE.....	15
19. Conformité à la réglementation d'urbanisme	15
20. Décision du conseil	15
21. Modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale.....	16
22. Caducité de l'approbation des plans	16
CHAPITRE III OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À CERTAINES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS OU À CERTAINS TRAVAUX	17
SECTION I OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PARTICULIER DE LA VILLE.....	17
23. Bâtiments assujettis	17
24. Préséance	17
25. Travaux assujettis.....	17
26. Objectifs applicables	18
27. Critères d'évaluation.....	18
SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS SIGNIFICATIFS DU QUARTIER DES TISSERANDS	22
28. Bâtiments assujettis	22
29. Préséance	22
30. Travaux assujettis.....	22
31. Objectifs applicables	22
32. Critères d'évaluation.....	23
SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX COMMERCES DE PRODUITS PÉTROLIERS ET USAGES CONNEXES.....	27
33. Bâtiments assujettis	27

34.	Travaux assujettis.....	27
35.	Objectifs applicables	28
36.	Critères d'évaluation.....	28

SECTION IV OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX TERRAINS EN PENTE FORTE..... 30

37.	Immeubles assujettis.....	30
38.	Préséance	30
39.	Travaux assujettis.....	30
40.	Objectifs applicables	30
41.	Critères d'évaluation.....	31

SECTION V OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ENSEIGNES 33

42.	Immeubles assujettis.....	33
43.	Travaux assujettis.....	33
44.	Objectif applicable	33
45.	Critères d'évaluation.....	33

CHAPITRE IV OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À CERTAINES ZONES.....34

SECTION I ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE 34

46.	Immeubles assujettis.....	34
47.	Travaux assujettis.....	34

SOUS-SECTION I OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX POUR LA ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE 35

48.	Premier objectif applicable	35
49.	Critères d'évaluation en lien avec le premier objectif applicable	35
50.	Deuxième objectif applicable.....	36
51.	Critères d'évaluation pour le deuxième objectif	36
52.	Troisième objectif applicable	36
53.	Critères d'évaluation pour le troisième objectif	36
54.	Quatrième objectif applicable	37
55.	Critères d'évaluation pour le quatrième objectif	37
56.	Cinquième objectif applicable.....	38
57.	Critères d'évaluation pour le cinquième objectif.....	38
58.	Sixième objectif applicable	38
59.	Critères d'évaluation pour le sixième objectif	38
60.	Septième objectif applicable.....	39
61.	Critères d'évaluation pour le septième objectif	39
62.	Huitième objectif applicable.....	39
63.	Critères d'évaluation pour le huitième objectif	39
64.	Neuvième objectif applicable.....	40
65.	Critères d'évaluation pour le neuvième objectif	40
66.	Dixième objectif applicable	41
67.	Critères d'évaluation pour le dixième objectif.....	41
68.	Onzième objectif applicable	41
69.	Critères d'évaluation pour le onzième objectif	41

SOUS-SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN AGRANDISSEMENT POUR LA ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE 41

70.	Premier objectif applicable	41
71.	Critères d'évaluation pour le premier objectif.....	42
72.	Deuxième objectif applicable.....	42
73.	Critères d'évaluation pour le deuxième objectif	42

SOUS-SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE RÉNOVATION OU À UNE RESTAURATION POUR LA ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE 42

74.	Premier objectif applicable	43
-----	-----------------------------------	----

75.	Critères d'évaluation pour le premier objectif	43
76.	Deuxième objectif applicable.....	43
77.	Critères d'évaluation pour le deuxième objectif	43
78.	Troisième objectif applicable	43
79.	Critères d'évaluation pour le troisième objectif	43
SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES « CORRIDORS D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE » 45		
80.	Immeubles assujettis	45
81.	Travaux assujettis.....	45
82.	Objectifs applicables	46
83.	Critères d'évaluation.....	46
SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « APPROCHE DU CENTRE-VILLE » 48		
84.	Immeubles assujettis	48
85.	Travaux assujettis.....	48
86.	Objectifs applicables	49
87.	Critères d'évaluation.....	49
SECTION IV OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « CENTRE-VILLE HISTORIQUE ET SES ENVIRONS »..... 51		
88.	Immeubles assujettis	51
89.	Travaux assujettis.....	51
90.	Objectifs applicables	52
91.	Critères d'évaluation.....	52
SECTION V OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « EMBOUCHURE DE LA RIVIÈRE MAGOG » 54		
92.	Immeubles assujettis	54
93.	Travaux assujettis.....	54
94.	Objectifs applicables	55
95.	Critères d'évaluation.....	55
SECTION VI OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « RUE SHERBROOKE »... 57		
96.	Immeubles assujettis	57
97.	Travaux assujettis.....	57
98.	Objectifs applicables	58
99.	Critères d'évaluation.....	58
SECTION VII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « COMPLEXE DE L'INDUSTRIE DU TEXTILE » 60		
100.	Immeubles assujettis	60
101.	Travaux assujettis.....	60
102.	Objectifs applicables	60
103.	Critères d'évaluation.....	61
SECTION VIII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « QUATRE-FOURCHES » . 64		
104.	Immeubles assujettis	64
105.	Travaux assujettis.....	64
106.	Objectifs applicables	64
107.	Critères d'évaluation.....	65
SECTION IX ZONES « DÉVELOPPEMENT » 67		
108.	Zones assujetties	67
109.	Projets et immeubles assujettis.....	67
SOUS-SECTION I OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX POUR LES ZONES « DÉVELOPPEMENT »..... 67		
110.	Objectifs applicables	67

111. Critères d'évaluation.....	68
SOUS-SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UNE OUVERTURE DE NOUVELLE RUE OU À UN PROLONGEMENT DE RUE EXISTANTE POUR LES ZONES « DÉVELOPPEMENT ».....	
112. Travaux assujettis.....	69
113. Objectifs applicables	69
114. Critères d'évaluation.....	69
SOUS-SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UN PROJET D'ENSEMBLE POUR LES ZONES « DÉVELOPPEMENT ».....	
115. Travaux assujettis.....	70
116. Objectifs applicables	70
117. Critères d'évaluation.....	70
SECTION X OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES « CONSOLIDATION ».....	
118. Immeubles assujettis	72
119. Travaux assujettis.....	72
120. Objectifs applicables	72
121. Critères d'évaluation.....	72
SECTION XI OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « BERGES DE LA RIVIÈRE MAGOG »	
	74
122. Immeubles assujettis.....	74
123. Travaux assujettis.....	74
124. Objectifs applicables	74
125. Critères d'évaluation.....	74
SECTION XII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « FALAISE DES PINS »	
	77
126. Immeubles assujettis.....	77
127. Travaux assujettis.....	77
128. Objectifs applicables	77
129. Critères d'évaluation.....	78
CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES.....	
	80
130. Entrée en vigueur	80
ANNEXE A - Liste des bâtiments d'intérêt particulier	
	81
ANNEXE B - Liste des bâtiments significatifs du Quartier des Tisserands.....	
	84
ANNEXE C - Plan des zones assujetties à un plan d'implantation et d'intégration architecturale	
	85
ANNEXE D - Calcul de la pente et détermination du haut et du bas d'un talus	
	86

PROVINCE DE QUÉBEC

M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG

VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 3462-2024 RELATIF AUX PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 2 décembre 2024, à 19 h, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c A-19.1), d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction sur son territoire;

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog (Règlement 16-23) est entré en vigueur le 11 avril 2024;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme de la Ville (Règlement 3457-2024) est entré en vigueur le 6 mars 2025;

ATTENDU QUE la révision du plan d'urbanisme et de ses règlements constitue une orientation privilégiée dans le cadre de la planification stratégique;

ATTENDU QU'il est opportun de remplacer le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) à la suite de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme 3457-2024

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du 18 novembre 2024, 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 2024;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

2. Titre abrégé

Le présent règlement peut être cité sous le nom de « Règlement sur les PIIA ».

3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Magog.

Dans certains cas, il s'applique à certaines catégories de constructions et dans d'autres, il vise particulièrement certaines zones de PIIA délimitées en annexe C du présent règlement.

4. Règlement remplacé

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge les règlements suivants et leurs amendements:

- 1) le Règlement 1384 de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- 2) le Règlement 12-2002 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.A.);
- 3) le Règlement 2818-2021 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables aux bâtiments d'intérêt particulier et aux bâtiments significatifs du quartier des Tisserands;
- 4) le Règlement 2872-2022 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale applicables aux terrains en pente.

5. Travaux assujettis

L'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise, selon le cas, pour les travaux mentionnés aux chapitres 3 et 4 du présent règlement.

6. Exception aux travaux assujettis

Malgré l'article 5, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas requise pour les travaux suivants :

- 1) les travaux de réparation urgents d'une partie de bâtiment existante présentant un danger pour la sécurité des personnes ou des biens et qui n'entraînent aucune augmentation de l'emprise au sol du bâtiment visé par les travaux;
- 2) les travaux de menues réparations que nécessite l'entretien normal de toute construction, pourvu que l'apparence, la couleur ainsi que les matériaux utilisés pour la réparation soient identiques;
- 3) la réparation ou le remplacement de toute toiture ou partie de toiture ne modifiant aucunement la forme du toit, la nature du revêtement et sa couleur ainsi que le remplacement du revêtement d'un toit plat, excluant l'ajout de puits de lumières et de panneaux solaires ;
- 4) le remplacement, l'ajout, l'obturation ou la modification de la taille des ouvertures sous le niveau du rez-de-chaussée;
- 5) l'ajout ou la réparation d'une rampe d'accès pour une personne à mobilité réduite;
- 6) une clôture d'enceinte destinée à assurer la sécurité d'une piscine;
- 7) l'installation, la réparation, le remplacement de toute installation électrique ou mécanique extérieure localisée sur un mur donnant sur une rue;
- 8) les enseignes qui ne nécessitent pas de certificat d'autorisation.

7. Validité

Le présent règlement est adopté dans son ensemble, titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, de manière que si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa était ou devait être, un jour, déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer autant que faire se peut.

8. Incompatibilité et préséance

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Les dispositions de tout autre règlement d'urbanisme ont préséance sur le présent règlement.

Lorsque les dispositions d'un règlement de citation s'appliquent à un immeuble visé au présent règlement, seules les dispositions du règlement de citation s'appliquent.

9. Primauté des mots

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

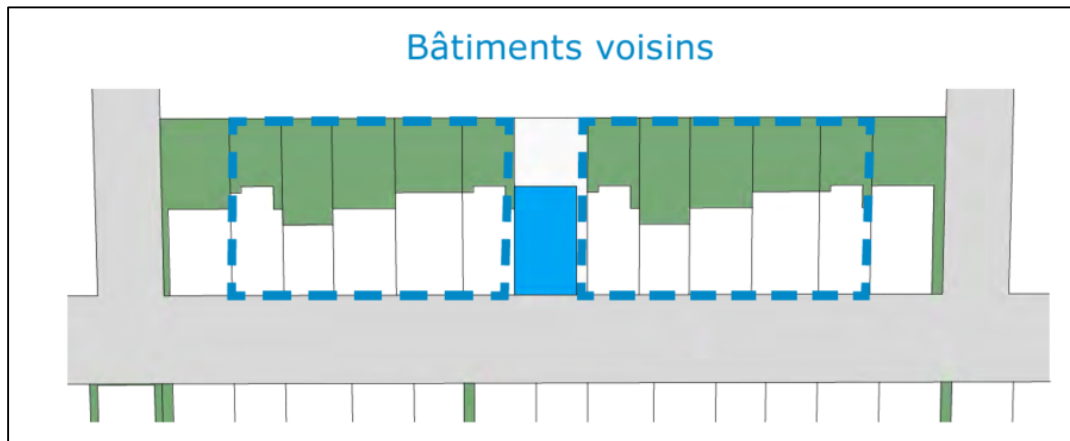
- 1) le présent règlement;
- 2) le Règlement de zonage et lotissement;
- 3) le Règlement sur les permis et certificats.

10. Définitions spécifiques

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

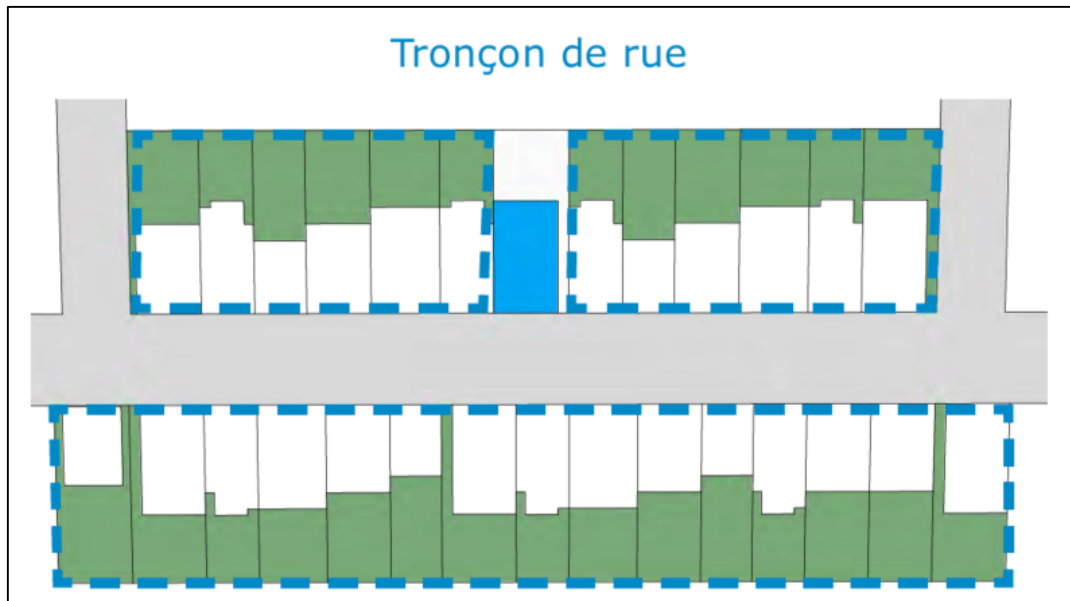
- 1) **BÂTIMENTS VOISINS** : les bâtiments avoisinant le bâtiment visé qui sont localisés sur le même côté de rue, sans se limiter uniquement aux bâtiments adjacents, tel qu'illustré sur la figure F-10.1 ci-dessous :

Figure F-10.1 : Bâtiments voisins



- 2) **TRONÇON DE RUE** : les bâtiments localisés de part et d'autre de la rue, entre deux rues transversales, tel qu'illustré sur la figure F-10.2 ci-dessous :

Figure F-10.2 : Tronçon de rue



11. Système de mesure

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

12. Documents annexés

Fait partie intégrante du présent règlement :

- 1) l'annexe A intitulée « Liste des bâtiments d'intérêt particulier »;
- 2) l'annexe B intitulée « Liste des bâtiments significatifs du quartier des Tisserands »;
- 3) l'annexe C intitulée « Plan de zones assujetties à un plan d'implantation et d'intégration architecturale »;
- 4) l'annexe D intitulée « Calcul de la pente et détermination du haut et du bas d'un talus ».

SECTION II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées aux employés de la Direction de la planification et du développement du territoire, ci-après identifiée comme « officier responsable ».

14. Pouvoirs de l'officier responsable

Quiconque doit laisser à l'autorité compétente ainsi qu'à toute personne autorisée par le présent règlement le droit de visiter et d'examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques et répondre à ses questions.

15. Infractions

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des règles prévues au présent règlement ou maintient une situation de fait non conforme au présent règlement commet une infraction.

16. Amendes et sanctions générales

Toute personne physique qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure :

- 1) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 1 000 \$;
- 2) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

Toute personne morale qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure:

- 1) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;
- 2) pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$.

CHAPITRE II CONTENU ET TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION I CONTENU D'UNE DEMANDE

17. Demande de PIIA et son contenu

Une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être soumise par le biais du service « demande de permis en ligne » accompagnée des renseignements, plans et documents exigés au Règlement de permis et certificats en vigueur et, selon la nature des travaux, des renseignements, plans et documents suivants :

- 1) si le requérant de la demande n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande;
- 2) des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages et du terrain visés par les travaux;
- 3) dans le cas de la modification de l'apparence d'une construction existante, des élévations en couleur montrant l'apparence de la construction avant et après la modification projetée;
- 4) dans le cas de l'agrandissement d'un bâtiment principal, des élévations en couleur de l'agrandissement projeté et du bâtiment existant et des illustrations en couleur montrant en perspective réelle chacune des vues du projet une fois réalisé à partir des voies de circulation adjacentes au terrain;
- 5) le détail des matériaux et les couleurs sélectionnées, ainsi que des photos, des dépliants papier ou numériques ou des échantillons des matériaux;
- 6) dans le cas de la construction ou la modification d'une enseigne, un croquis en couleur et à l'échelle de l'enseigne, incluant les dimensions, les détails de conception, le design, les matériaux utilisés, le type d'éclairage prévu et le contenu de celle-ci ainsi qu'une simulation visuelle en couleur de l'insertion de l'enseigne sur le bâtiment ou sur le terrain;
- 7) dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment ou de travaux visant l'aménagement d'un terrain, un plan d'aménagement paysager identifiant notamment les arbres abattus projetés ;
- 8) dans le cas de l'élaboration ou de la modification d'un nouveau développement ou l'élaboration d'un projet d'ensemble assujéti à la SECTION X ou à la SECTION XI du CHAPITRE I, un plan concept d'implantation c'est-à-dire un plan montrant :

- a) la localisation du réseau routier, piétonnier et cyclable;
 - b) la localisation des lacs, cours d'eau et milieux humides;
 - c) le projet de lotissement, avec la dimension et la superficie de chacun des terrains;
 - d) l'occupation prévue sur chacun des lots projetés, avec indication de l'usage et de la hauteur prévue pour chacun des bâtiments;
 - e) l'échéancier de réalisation des travaux, s'il est connu;
 - f) tout document complémentaire nécessaire pour avoir une compréhension claire des travaux et permettre d'évaluer leur intégration selon les objectifs et les critères d'évaluation applicables.
- 9) dans le cas de travaux assujettis à la section du présent règlement concernant les pentes fortes, les plans et documents supplémentaires suivants doivent être fournis :
- a) 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 arbustes, les arbres, les clôtures, le terrassement et les ouvrages de rétention des eaux pluviales;
 - b) un plan à l'échelle démontrant les arbres à abattre et ceux conservés;
 - c) un relevé topographique du terrain et la localisation des zones de pentes fortes, réalisé par un arpenteur-géomètre. Dans le cas d'une modification à un bâtiment existant, de l'implantation d'une piscine creusée ou des travaux d'aménagement d'un terrain, ce relevé doit être réalisé par un professionnel ou un technologue habilité à en faire le calcul;
 - d) le plan des niveaux de remblais et déblais nécessaires dans le cadre du projet, réalisé par un professionnel ou un technologue habilité à en faire la démonstration;
 - e) le plan de gestion des eaux de ruissellement du terrain et des constructions réalisé par un professionnel ou un technologue habilité.

Tous les renseignements, plans et documents fournis à l'appui d'une demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale doivent être soumis en version électronique.

18. Frais d'étude

À l'exception des frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat, aucuns frais ne seront exigibles pour l'étude d'une demande assujettie au présent règlement.

SECTION II TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

19. Conformité à la réglementation d'urbanisme

L'officier responsable est chargé de vérifier si la demande est complète et conforme aux règlements d'urbanisme applicables ou en voie de le devenir dans le cadre d'un projet de modification réglementaire ou d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). À la demande de l'officier responsable, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, l'officier responsable désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande avant la transmission au comité consultatif d'urbanisme est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

Lorsque la demande est complète et conforme, l'officier responsable transmet la demande au comité consultatif d'urbanisme dans le plus court délai possible.

Lorsque la demande n'est pas conforme aux règlements d'urbanisme, l'officier responsable avise le requérant, dans le plus court délai possible, dès que son analyse est complétée.

20. Décision du conseil

Après l'étude de la demande et la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve, avec ou sans condition, ou désapprouve, par résolution, les plans d'implantation et d'intégration architecturale. La résolution désapprouvant les plans doit être motivée. La conformité aux règlements municipaux n'oblige pas le conseil à accepter un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

Le conseil peut également exiger, comme condition d'approbation des plans, que le propriétaire :

- 1) prenne à sa charge le coût de certains éléments des plans, notamment celui des infrastructures ou des équipements;
- 2) réalise son projet dans un délai fixé;

3) fournisse des garanties financières.

21. Modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale

Toute modification à un plan d'implantation et d'intégration architecturale approuvé par le conseil qui nécessite la présentation d'une nouvelle demande doit être approuvée selon les dispositions du présent règlement.

22. Caducité de l'approbation des plans

L'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale est caduque si les travaux autorisés ne sont pas commencés dans les 30 mois suivant la décision du conseil.

CHAPITRE III OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À CERTAINES CATÉGORIES DE CONSTRUCTIONS OU À CERTAINS TRAVAUX

SECTION I OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PARTICULIER DE LA VILLE

23. Bâtiments assujettis

La présente section s'applique aux bâtiments principaux identifiés à l'annexe A intitulée « Bâtiments d'intérêt particulier »

Le présent règlement s'applique également aux bâtiments secondaires suivants :

- 1) le bâtiment secondaire situé au 790, chemin des Pères;
- 2) le bâtiment secondaire situé au 2565, chemin Georgeville.

Malgré les alinéas précédents, la présente section ne s'applique pas à un bâtiment non résidentiel situé en tout ou en partie dans la zone agricole décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ c P-41.1), utilisé à des fins agricoles par un producteur agricole.

Malgré les alinéas précédents, la présente section ne s'applique pas à tout bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, excluant une démolition effectuée en contravention à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

24. Préséance

Malgré l'article 8 du présent règlement, lorsque les dispositions d'une autre section du règlement concernent un immeuble visé par la présente section, les dispositions relatives aux travaux assujettis au bâtiment de la présente section ont préséance.

25. Travaux assujettis

Pour les bâtiments 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 modifient l'apparence d'un bâtiment, incluant toute construction qui y est rattachée, notamment un puits de lumière, un panneau solaire, un perron, une galerie ou un balcon;

- 2) les travaux qui visent l'ajout d'un bâtiment principal pour la réalisation d'un projet d'ensemble;
- 3) l'installation, la modification ou le déplacement d'une enseigne fixée au bâtiment.

26. Objectifs applicables

Pour les bâtiments d'intérêt particulier visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

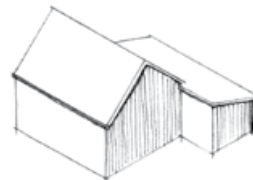
- 1) la préservation des caractéristiques d'origine d'intérêt patrimonial;
- 2) la différenciation entre le bâtiment d'origine et ses agrandissements subséquents;
- 3) lors de l'agrandissement d'un bâtiment principal, la préservation des vues vers le bâtiment principal d'origine et l'intégration du nouveau bâtiment au contexte patrimonial de l'immeuble.

27. Critères d'évaluation

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

- 1) la conservation et la réparation des éléments qui font partie des caractéristiques d'intérêt significatives doivent être prioritaires. Leur remplacement doit être motivé par l'impossibilité de les réparer ou de les restaurer. Si requise, une expertise doit démontrer l'impossibilité de réparation ou de restauration; un élément de remplacement doit copier le mieux possible l'élément remplacé;
- 2) lorsqu'un revêtement de mur ou une menuiserie de contour, notamment une plinthe à la base d'un mur, une planche cornière, une frise sous un avant-toit, un chambranle autour d'une ouverture, doit être changé, il faut privilégier l'utilisation d'un matériau identique ou comparable à celui d'origine;
- 3) les menuiseries de contour doivent être d'une largeur équivalente à celle du matériau traditionnel remplacé ou s'en rapprochant;
- 4) il faut éviter l'utilisation de bois contenant de la colle, de vinyle et d'un matériau visant à imiter des matériaux naturels, notamment la pierre artificielle;
- 5) lorsqu'un bâtiment est recouvert d'un déclin, il faut disposer le revêtement de remplacement comme l'était le matériau d'origine et utiliser un matériau de largeur équivalente ou s'en rapprochant;

- 6) il faut 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);
- 7) l'emplacement d'origine des ouvertures (portes et fenêtres) doit être maintenu, sauf s'il n'y a pas d'autre choix ou si justifié par des raisons de sécurité;
- 8) les fenêtres doivent avoir des dimensions similaires ou se rapprochant le mieux possible de celles des fenêtres d'origine qu'elles remplacent;
- 9) les fenêtres doivent comporter des traverses rappelant celles de la fenêtre d'origine, le cas échéant;
- 10) les galeries, les perrons et les balcons d'origine ne doivent pas être démolis, sauf pour les reconstruire lorsqu'ils sont très endommagés ou irrécupérables;
- 11) les marches et les planchers de galerie recouverts de fibre de verre doivent être évités;
- 12) les garde-corps en vinyle ou en aluminium et ceux dont les barreaux sont vissés sur le côté de la main courante doivent être évités;
- 13) le corps principal d'un bâtiment doit être conservé, sauf pour y accoler un agrandissement;
- 14) lorsqu'un bâtiment est agrandi, il faut que le corps principal du bâtiment demeure lisible; à cet effet :
 - a) l'agrandissement doit être réalisé en priorité dans les cours latérales et arrière;
 - b) l'agrandissement doit avoir une surface au sol, un volume et une hauteur inférieurs à ceux du corps principal du bâtiment;
 - c) il faut privilégier les agrandissements en saillie ou en retrait du corps principal du bâtiment, afin d'éviter que le corps principal du bâtiment et son agrandissement forment un mur continu;



Exemples d'agrandissements en retrait et en saillie à privilégier



Exemples d'agrandissements formant un mur continu à éviter

- d) s'il est localisé sur le mur pignon, l'agrandissement doit être plus bas que le corps principal du bâtiment et être en décroché par rapport au mur donnant sur la rue;



Exemple d'agrandissement sur un mur pignon à favoriser

Exemple d'agrandissement sur un mur pignon à éviter

- e) un agrandissement en appentis ne doit pas être plus haut que la corniche du corps principal du bâtiment;



Exemple d'agrandissement en appentis à favoriser

Exemple d'agrandissement en appentis à éviter

- f) lors de l'ajout d'un bâtiment principal pour la réalisation d'un projet d'ensemble, le bâtiment principal ajouté ne doit pas être situé entre une façade du bâtiment patrimonial et une voie publique et il doit

comprendre une combinaison de caractéristiques inspirées par le bâtiment patrimonial, choisies parmi les suivantes : forme du corps principal, type, pente et recouvrement de toiture, corniche, revêtement et menuiserie de contour, fenêtres, perrons, balcons et galeries, vérandas;

- g) les puits de lumières et de panneaux solaires ajoutés sur la toiture ne sont pas visibles d'une voie publique ou d'une place publique.

15) plus spécifiquement pour les enseignes, les critères suivants s'appliquent :

- a) le traitement des enseignes fixées au bâtiment doit tenir compte, par l'échelle, la composition, les matériaux et les couleurs :
 - i) des bâtiments auxquels ils sont fixés;
 - ii) des bâtiments adjacents;
 - iii) du caractère de la rue.
- b) les enseignes apposées sur le mur d'un bâtiment ne doivent pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt;
- c) l'ensemble des composantes d'une enseigne s'harmonise avec le style architectural du bâtiment principal auquel elle est associée;
- d) le choix de l'endroit pour y implanter l'enseigne doit contribuer à souligner positivement les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment.

SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS SIGNIFICATIFS DU QUARTIER DES TISSERANDS

28. Bâtiments assujettis

La présente section s'applique aux bâtiments principaux identifiés à l'annexe B intitulée « Bâtiments significatifs du quartier des Tisserands ».

Malgré l'alinéa précédent, la présente section ne s'applique pas à un bâtiment détruit ou devenu dangereux ou ayant perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, excluant une démolition effectuée en contravention à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

29. Préséance

Malgré l'article 8 du présent règlement, lorsque les dispositions d'une autre section du règlement visent un immeuble visé par la présente section, les dispositions relatives aux travaux assujettis au bâtiment de la présente section ont préséance.

30. Travaux assujettis

Pour les bâtiments 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 modifient l'apparence du mur d'un bâtiment principal, lorsque ce mur donne sur une cour adjacente à une rue, incluant toute construction qui y est rattachée, notamment un perron, une galerie ou un balcon;
- 2) les travaux qui modifient l'apparence de la toiture d'un bâtiment principal;
- 3) les travaux d'agrandissement d'un bâtiment principal;
- 4) l'installation, la modification ou le déplacement d'une enseigne fixée au bâtiment.

31. Objectifs applicables

Pour les bâtiments visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) la préservation des caractéristiques d'intérêt, comprenant notamment les éléments suivants:
 - a) les volumes du corps principal du bâtiment d'origine;
 - b) la forme et la pente de la toiture, les frises, les corniches;
 - c) les matériaux de revêtement et leur disposition;

- d) l'alignement, la symétrie et l'encadrement des fenêtres;
 - e) les galeries, principalement celles qui occupent toute la largeur d'un mur, leurs supports verticaux et leurs garde-corps;
 - f) les vérandas.
- 2) la différenciation entre le bâtiment d'origine et ses agrandissements subséquents.

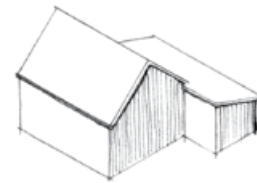
32. Critères d'évaluation

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

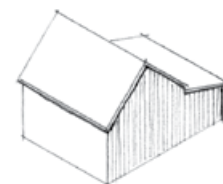
- 1) la réparation des éléments qui font partie des caractéristiques d'intérêt doit être privilégiée, mais ils peuvent également être remplacés. Un élément de remplacement doit copier le mieux possible l'élément remplacé;
- 2) lorsqu'un revêtement de mur ou une menuiserie de contour, notamment une plinthe à la base d'un mur, une planche cornière, une frise sous un avant-toit, un chambranle autour d'une ouverture, doit être changé, privilégier l'utilisation d'un matériau identique ou imitant celui d'origine;
- 3) lorsqu'un bâtiment est recouvert d'un déclin, disposer le revêtement de remplacement comme l'était le matériau d'origine et utiliser un matériau de largeur équivalente ou s'en rapprochant;
- 4) l'installation de menuiseries de contour d'une largeur équivalente à celle du matériau traditionnel remplacé ou s'en rapprochant doit être favorisée;
- 5) lorsque c'est déjà le cas sur un bâtiment existant, 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);
- 6) l'emplacement d'origine des ouvertures (portes et fenêtres) doit être maintenu, sauf s'il n'y a pas d'autre choix ou si justifié par des raisons de sécurité;
- 7) les fenêtres doivent avoir des dimensions similaires ou se rapprocher le mieux possible de celles des fenêtres d'origine qu'elles remplacent;
- 8) les fenêtres doivent comporter des traverses rappelant celles de la fenêtre d'origine, le cas échéant;
- 9) les galeries, les perrons et les balcons d'origine ne doivent pas être démolis sauf pour les reconstruire lorsqu'ils sont très endommagés ou irrécupérables.

S'il faut les reconstruire, il faut s'inspirer des composantes anciennes encore en place;

- 10) les marches et les planchers de galerie recouverts de fibre de verre doivent être évités;
- 11) les garde-corps en métal (fer forgé) et en bois sont préférables aux garde-corps en vinyle ou en aluminium;
- 12) le corps principal d'un bâtiment doit être conservé, sauf pour y accoler un agrandissement;
- 13) lorsqu'un bâtiment est agrandi, son corps principal du bâtiment doit demeurer lisible; à cet effet:
 - a) l'apparence de l'agrandissement peut être similaire à celle du bâtiment d'origine, mais il est préférable que son apparence soit distincte de celle du bâtiment d'origine;
 - b) l'agrandissement doit être réalisé en priorité dans les cours latérales et arrière;
 - c) l'agrandissement doit avoir une surface au sol, un volume et une hauteur inférieurs à ceux du corps principal du bâtiment;
 - d) les agrandissements en saillie ou en retrait du corps principal du bâtiment doivent être privilégiés, afin d'éviter que le corps principal du bâtiment et son agrandissement forment un mur continu;

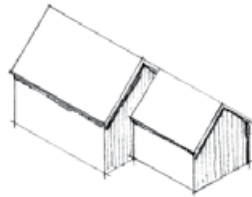


Exemples d'agrandissements en retrait et en saillie à privilégier

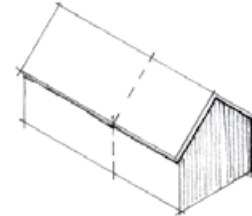


Exemples d'agrandissements formant un mur continu à éviter

- e) s'il est localisé sur le mur pignon, l'agrandissement doit être plus bas que le corps principal du bâtiment et être en décroché par rapport au mur donnant sur la rue;

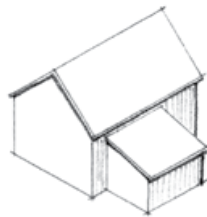


Exemple d'agrandissement sur un mur pignon à favoriser

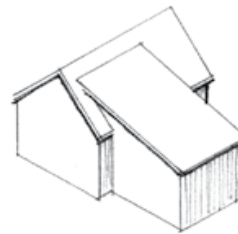


Exemple d'agrandissement sur un mur pignon à éviter

- f) un agrandissement en appentis ne doit pas être plus haut que la corniche du corps principal du bâtiment;



Exemple d'agrandissement en appentis à favoriser



Exemple d'agrandissement en appentis à éviter

- g) les puits de lumières et de panneaux solaires ajoutés sur la toiture ne sont pas visibles d'une voie publique ou d'une place publique.
- 14) plus spécifiquement pour les enseignes, les critères suivants s'appliquent :
- a) le traitement des enseignes fixées au bâtiment doit tenir compte, par l'échelle, la composition, les matériaux et les couleurs :
- i) des bâtiments auxquels ils sont fixés;
 - ii) des bâtiments adjacents;
 - iii) du caractère de la rue.

- b) les enseignes apposées sur le mur d'un bâtiment ne doivent pas masquer une caractéristique architecturale d'intérêt;
- c) l'ensemble des composantes d'une enseigne s'harmonise avec le style architectural du bâtiment principal auquel elle est associée;
- d) le choix de l'endroit pour y implanter l'enseigne doit contribuer à souligner positivement les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment.

SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX COMMERCES DE PRODUITS PÉTROLIERS ET USAGES CONNEXES

33. Bâtiments assujettis

La présente section s'applique aux terrains occupés ou destinés à l'être par des établissements effectuant la vente de produits pétroliers et à ceux qui exercent des usages connexes et occupent le même emplacement, incluant les stations-service, les postes d'essence, les lave-autos et les dépanneurs, aux terrains qu'ils occupent et aux enseignes.

34. 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;
- 2) les travaux qui visent l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment principal existant;
- 3) les travaux qui visent l'augmentation de la superficie d'implantation d'un bâtiment existant, lorsqu'elle excède de plus de 10 % celle du bâtiment existant;
- 4) les travaux qui visent la construction d'une nouvelle marquise ou la modification d'une marquise existante;
- 5) les travaux qui visent l'installation d'une nouvelle enseigne ou la modification d'une enseigne existante;
- 6) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal suivants :
 - 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 ou en enlevant une galerie ou un balcon donnant sur un mur avant ou latéral;

- e) en modifiant la localisation d'une ouverture ou l'une de ses dimensions de plus de 10 %.
- 7) les travaux qui visent l'aménagement d'un terrain, incluant la plantation ou le remplacement d'arbres.

35. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) éviter l'architecture banale et quelconque généralement utilisée pour ce type d'établissement;
- 2) favoriser la présence de plusieurs commerces sur le même emplacement;
- 3) minimiser l'impact des grandes surfaces asphaltées dans une optique de réduction des îlots de chaleur;
- 4) prévoir et sécuriser l'accès au commerce de proximité pour les piétons, le cas échéant.

36. Critères d'évaluation

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

- 1) favoriser la mixité commerciale avec la présence d'au moins un commerce de proximité dans le bâtiment principal;
- 2) éviter les disproportions significatives des volumes des bâtiments et les contrastes dans les couleurs avec les bâtiments voisins;
- 3) le bois, un matériau l'imitant ou la brique d'argile de couleur sobre doit occuper une portion significative de chacun des murs extérieurs;
- 4) les façades monolithiques doivent être évitées;
- 5) le pourtour des toits plats doit comprendre une corniche d'inspiration traditionnelle comme celle que l'on retrouve au centre-ville;
- 6) éviter les murs aveugles pour les murs ayant façade sur la rue;
- 7) la marquise doit demeurer discrète, avoir une hauteur inférieure à celle du bâtiment et éviter les couleurs vives;

- 8) une bande végétale comprenant des arbres doit être aménagée au pourtour du terrain, en tenant toutefois compte de la présence de fils électriques dans l'emprise publique;
- 9) le choix des végétaux doit être fait en favorisant les arbres feuillus;
- 10) une clôture architecturale opaque ou une haie dense doit assurer la séparation avec les milieux de vie résidentiels voisins;
- 11) le nombre d'enseignes se limite à celles qui sont nécessaires pour identifier les établissements et le prix de l'essence;
- 12) le nombre de cases de stationnements doit être minimisé;
- 13) les aires d'attente pour les lave-autos doivent être situées de manière à avoir le moins d'impact visuel possible depuis la rue et pour ne pas risquer de déborder sur la voie publique;
- 14) lorsqu'il y a un usage commercial de proximité, favoriser l'aménagement d'un accès piéton à partir de la voie publique.

SECTION IV OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX TERRAINS EN PENTE FORTE

37. Immeubles assujettis

Tout immeuble ou partie d'immeuble où la pente de terrain, calculée selon la méthode identifiée à l'annexe « D », est égale ou supérieure à 15 % et inférieure à 30 %.

38. Préséance

Malgré l'article 8 du présent règlement, lorsque les dispositions d'une autre section du règlement visent un immeuble visé par la présente section, les dispositions relatives à l'implantation et à l'aménagement du terrain de la présente section ont préséance.

39. 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) tous les travaux requis pour la construction d'un nouveau bâtiment principal;
- 2) tous les travaux requis pour la construction d'un nouveau bâtiment accessoire plus de 25 mètres carrés d'emprise au sol ou sur fondation continue;
- 3) tous les travaux requis pour la construction d'une unité d'habitation accessoire (UHA);
- 4) tous les travaux requis pour la reconstruction d'un bâtiment protégé par droits acquis conformément à la réglementation municipale en vigueur;
- 5) tous les travaux requis pour l'agrandissement d'un bâtiment ou d'un ouvrage dont résulte une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ou de l'ouvrage visé;
- 6) tous travaux requis pour l'implantation de chemins, des voies de circulation, d'aires de stationnement et de voies d'accès;
- 7) tous les travaux requis pour l'implantation d'une piscine creusée;
- 8) tous les travaux de remblai et de déblai d'une superficie de plus de 100 mètres carrés et d'une épaisseur de 0,3 mètre et plus.

40. Objectifs applicables

Pour les travaux visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) limiter les impacts des constructions, des ouvrages et des travaux sur l'environnement, plus particulièrement sur le contrôle de l'érosion, le ruissellement et la protection du couvert forestier et des paysages;
- 2) assurer une intervention de qualité qui assure le maintien et le respect des milieux naturels tout en permettant une occupation des lieux.

41. Critères d'évaluation

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

- 1) l'implantation d'une nouvelle construction ou l'agrandissement de toute construction existante engendrant une augmentation de l'emprise au sol doit s'éloigner, le plus possible, des hauts et des bas de talus, tout en maintenant une bande de protection;
- 2) toute intervention doit être planifiée de manière à diminuer l'empiètement dans les zones de pentes de 15 % à moins de 30 %, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés;
- 3) toute intervention doit, dans la mesure du possible, respecter le drainage naturel (patron d'écoulement) du milieu afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments pendant et après les travaux;
- 4) l'abattage d'arbres nécessaire à l'implantation de tous travaux, ouvrages ou constructions, incluant l'accessibilité pour la machinerie, doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible;
- 5) au bas et au haut de talus, la conservation d'une bande végétalisée doit être privilégiée;
- 6) toute construction doit être implantée prioritairement le plus près possible du chemin ou de l'allée de circulation, de manière à minimiser l'abattage d'arbres sur le terrain et les impacts sur la végétation (espèces arbustives et arborescentes);
- 7) le tracé des chemins, des accès véhiculaires et des allées de circulation s'intègre au milieu d'accueil et est localisé de façon à engendrer le moins d'impact sur les eaux de ruissellement en s'éloignant le plus possible du secteur de pente forte;
- 8) 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;

- 9) les eaux de ruissellement et d'exutoires de drainage doivent faire l'objet de mesures de rétention qui permettent d'éviter qu'elles soient dirigées directement vers les talus;
- 10) les eaux de ruissellement de tout bâtiment et tout agrandissement d'un bâtiment, indépendamment de la superficie d'implantation au sol, doivent être dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de rétention d'eau de pluie d'une capacité suffisante;
- 11) les travaux de déblai ou de remblai doivent être réduits au minimum et les travaux de déblai sont à privilégier aux travaux de remblai;
- 12) les implantations sont adaptées à la topographie des terrains.

SECTION V OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ENSEIGNES

42. Immeubles assujettis

La présente section s'applique aux immeubles de l'ensemble du territoire de la Ville de Magog.

43. 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 qui visent l'installation ou le remplacement d'une enseigne aux conditions suivantes :

- 1) le règlement de zonage et de lotissement en vigueur exige l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en fonction de la superficie de l'enseigne OU;
- 2) les travaux se trouvent dans une zone de PIIA ne prévoyant aucune disposition sur les enseignes.

Malgré ce qui précède, dans la zone de PIIA « Rue Sherbrooke », les travaux qui visent l'installation ou le remplacement d'une enseigne ne sont pas assujettis à l'approbation d'un PIIA.

44. Objectif applicable

Pour les travaux visés à la présente section, l'objectif applicable est d'assurer un choix adéquat du type d'enseigne avec le bâtiment, en tenant compte des caractéristiques (matériaux, éclairage, couleur, positionnement) aptes à renforcer l'identité du bâtiment et du tronçon de rue.

45. Critères d'évaluation

Les critères permettant d'évaluer l'objectif de la présente section est atteint sont les suivants :

- 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 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 tronçon de rue.

CHAPITRE IV OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À CERTAINES ZONES

SECTION I ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE

46. Immeubles assujettis

La présente section s'applique aux bâtiments principaux, aux terrains qu'ils occupent et aux enseignes, situés dans la zone « Rue Principale au centre-ville », telle que délimitée sur le plan de l'annexe C du présent règlement.

47. 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 pour la réalisation d'un projet d'ensemble;
- 2) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal, incluant toute construction qui y est rattachée, notamment un perron, une galerie ou un balcon;
- 3) les travaux qui visent l'installation ou le remplacement d'une enseigne.

Cette section de PIIA se décline en 3 sous-sections :

- 1) Sous-section 1 - Objectifs et critères d'évaluation généraux pour la zone de la rue Principale au centre-ville;
- 2) Sous-section 2 - Objectifs et critères spécifiques à un agrandissement pour la zone de la rue Principale au centre-ville;
- 3) Sous-section 3 - Objectifs et critères spécifiques à une rénovation ou à une restauration pour la zone de la rue Principale au centre-ville;

La sous-section 1 s'applique à toute intervention assujettie. Les sous-sections 2 et 3 s'appliquent, en plus de la sous-section 1, aux interventions spécifiquement visées par chacune de ces parties.

SOUS-SECTION I OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX POUR LA ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE

48. Premier objectif applicable

Le premier objectif applicable est d'assurer une intégration harmonieuse dans le cadre bâti et le milieu d'insertion.

49. Critères d'évaluation en lien avec le premier objectif applicable

Les critères d'évaluation pour atteindre le premier objectif sont les suivants :

- 1) préconiser un rappel d'éléments architecturaux similaires 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 bâtiments voisins, 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.

50. Deuxième objectif applicable

Le deuxième objectif applicable est de contribuer à l'embellissement du domaine public et à l'expérience piétonne.

51. Critères d'évaluation pour le deuxième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le deuxième objectif sont les suivants :

- 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;
- 5) favoriser l'intégration d'œuvres d'art dans les projets de construction, notamment par la présence de sculptures en cour avant ou des murales artistiques.

52. Troisième objectif applicable

Le troisième objectif applicable est d'atténuer les impacts occasionnés par l'implantation et l'aménagement des stationnements hors rue et la gestion des matières résiduelles.

53. Critères d'évaluation pour le troisième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le troisième objectif sont les suivants :

- 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.

54. Quatrième objectif applicable

Le quatrième objectif applicable est d'assurer une continuité et une homogénéité dans la trame urbaine.

55. Critères d'évaluation pour le quatrième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le quatrième objectif sont les suivants :

- 1) harmoniser les détails architecturaux et l'ornementation avec le style architectural proposé : corniches, 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.

56. Cinquième objectif applicable

Le cinquième objectif applicable est d'améliorer les vues depuis la rivière et les rives en direction des façades arrière de la rue Principale Ouest.

57. Critères d'évaluation pour le cinquième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le cinquième objectif sont les suivants :

- 1) le traitement architectural du mur donnant sur la rivière (arrière) doit 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.

58. Sixième objectif applicable

Le sixième objectif applicable est de favoriser l'intégration de matériaux et de composantes durables.

59. Critères d'évaluation pour le sixième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le sixième objectif sont les suivants :

- 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 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'agencant avec le corps principal du bâtiment dans le cas d'un agrandissement, avec les bâtiments du tronçon de rue et de la zone;
- 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.).

60. Septième objectif applicable

Le septième objectif applicable est de préconiser des ouvertures respectant l'architecture proposée, favorisant une qualité visuelle et esthétique générale du bâtiment.

61. Critères d'évaluation pour le septième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le septième objectif sont les suivants :

- 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;
- 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.

62. Huitième objectif applicable

Le huitième objectif applicable est de stimuler l'activité commerciale avec des rez-de-chaussée invitants, attractifs et créer une signature architecturale commerciale.

63. Critères d'évaluation pour le huitième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le huitième objectif sont les suivants :

- 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.

64. Neuvième objectif applicable

Le neuvième objectif applicable est l'intégration harmonieuse des enseignes au bâtiment et dans la zone d'insertion.

65. Critères d'évaluation pour le neuvième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le neuvième objectif sont les suivants :

- 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.

66. Dixième objectif applicable

Le dixième objectif applicable est de rénover et d'intégrer harmonieusement les balcons et terrasses.

67. Critères d'évaluation pour le dixième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le dixième objectif sont les suivants :

- 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.

68. Onzième objectif applicable

Le onzième objectif applicable est de dissimuler le quatrième étage en retrait de la voie publique en assurant une intégration à l'échelle humaine.

69. Critères d'évaluation pour le onzième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le onzième objectif sont les suivants :

- 1) prioriser un traitement architectural différent que celui des 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.

SOUS-SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UN AGRANDISSEMENT POUR LA ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE

70. Premier objectif applicable

Le premier objectif applicable est de favoriser une harmonie entre l'agrandissement, le corps du bâtiment, les bâtiments voisins et ceux du tronçon de rue.

71. Critères d'évaluation pour le premier objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le premier objectif sont les suivants :

- 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.).

72. Deuxième objectif applicable

Le deuxième objectif applicable est d'ajouter un ou des étages s'harmonisant avec le corps principal du bâtiment et la trame de rue.

73. Critères d'évaluation pour le deuxième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le deuxième objectif sont les suivants :

- 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;
- 4) lorsque visible de la voie publique, l'architecture d'une construction hors-toit ou d'un écran visuel servant à camoufler un appareil mécanique installé au toit s'intègre à l'architecture du bâtiment sur lequel elle est située, notamment au niveau du choix des matériaux, de leur qualité et de leur couleur.

SOUS-SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES À UNE RÉNOVATION OU À UNE RESTAURATION POUR LA ZONE DE LA RUE PRINCIPALE AU CENTRE-VILLE

74. Premier objectif applicable

Le premier objectif applicable est de favoriser une modification de la façade en harmonie avec le style architectural initial du bâtiment sur laquelle elle s'opère.

75. Critères d'évaluation pour le premier objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le premier objectif sont les suivants :

- 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.

76. Deuxième objectif applicable

Le deuxième objectif applicable est d'harmoniser les ouvertures selon l'usage et le style architectural d'origine du bâtiment.

77. Critères d'évaluation pour le deuxième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le deuxième objectif sont les suivants :

- 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.

78. Troisième objectif applicable

Le troisième objectif applicable est de préconiser un remplacement des revêtements extérieurs par des matériaux durables respectant le style d'origine.

79. Critères d'évaluation pour le troisième objectif

Les critères d'évaluation pour atteindre le troisième objectif sont les suivants :

- 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.

SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES « CORRIDORS D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE »

80. Immeubles assujettis

La présente section s'applique aux bâtiments principaux et aux terrains qu'ils occupent, situés dans la zone « Corridor d'intérêt esthétique », telle que délimitée sur le plan de l'annexe C du présent règlement.

81. 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;
- 2) les travaux qui visent l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment principal existant;
- 3) les travaux qui visent l'augmentation de la superficie d'implantation d'un bâtiment existant, lorsqu'elle excède de plus de 10 % celle du bâtiment existant;
- 4) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal ou d'un garage accessoire suivants :
 - a) en remplaçant un matériau de revêtement extérieur par un autre type de matériau ou en modifiant sa couleur, lorsque situé sur une façade donnant sur une rue, le marais de la Rivière-aux-Cerises ou le lac Memphrémagog;
 - b) en modifiant le type de toiture d'un bâtiment, son couronnement 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 ou en enlevant une galerie ou un balcon, lorsque situé sur un mur donnant sur une rue, le marais de la Rivière-aux-Cerises ou le lac Memphrémagog;
 - e) en modifiant la localisation d'une ouverture ou l'une de ses dimensions de plus de 10 %.
- 5) les travaux qui visent l'aménagement d'une cour adjacente à une rue ou située du côté du lac Memphrémagog incluant la plantation ou le remplacement d'arbres;

- 6) l'installation, la modification ou le déplacement d'une enseigne.

82. Objectifs applicables

Pour les rues et les bâtiments visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) assurer la cohésion architecturale et paysagère de ces corridors;
- 2) préserver les vues vers le mont Orford, le marais de la Rivière-aux-Cerises et le lac Memphrémagog;
- 3) assurer l'harmonisation de l'affichage commercial.

83. Critères d'évaluation

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

- 1) il faut éviter d'isoler les bâtiments de plus grand volume et les concentrer spatialement, notamment aux intersections;
- 2) il faut éviter d'implanter les bâtiments avec un alignement rectiligne par rapport à la rue en variant la profondeur des cours entre chaque terrain;
- 3) l'implantation des bâtiments doit favoriser les percées visuelles vers le mont Orford, le marais de la Rivière-aux-Cerises et le lac Memphrémagog;
- 4) en bordure du chemin Roy, du chemin de la Rivière-aux-Cerises, de la rue Principale (route 112) et du chemin du Mont-Orford (route 141) :
 - a) la distance entre un bâtiment principal et la rue ne devrait pas être inférieure à la hauteur du bâtiment;
 - b) une bande de terrain d'au moins une dizaine de mètres doit être paysagée, sauf aux accès;
 - c) les aires de stationnement doivent être le moins visibles possible depuis les voies de circulation mentionnées;
 - d) la linéarité des bâtiments doit être évitée, tant à l'horizontale qu'à la verticale;
 - e) il doit y avoir une compatibilité des bâtiments en ce qui concerne leur hauteur, leur toiture et leur volumétrie;
 - f) prévoir un traitement architectural des façades avant afin de créer des rythmes horizontaux et verticaux, notamment, marquer et encadrer les

entrées principales, les balcons et les ouvertures, intégrer les composantes fonctionnelles des bâtiments à leur architecture en les camouflant;

- g) les façades des bâtiments jumelés ou contigus doivent être décalées les unes par rapport aux autres; les façades monolithiques et les murs aveugles doivent être évités;
 - h) le recul des bâtiments par rapport à la rue doit assurer la préservation des percées visuelles vers le mont Orford, particulièrement le long de la rue Principale (route 112).
- 5) les façades donnant sur la rue et sur le lac Memphrémagog doivent être fortement fenestrées;
 - 6) le bois ou un matériau l'imitant doit occuper une portion significative des façades donnant sur la rue ou le marais de la Rivière-aux-Cerises;
 - 7) le choix des matériaux et leur couleur doivent privilégier la sobriété;
 - 8) les toits à versants doivent être préférés aux toits plats, sauf si le toit plat vise la réduction du volume du bâtiment ou est végétalisé;
 - 9) le remaniement des sols modifiant le relief naturel et les murs de soutènement doivent être évités, sauf si essentiels ou s'ils contribuent positivement à la qualité des aménagements;
 - 10) la superficie des surfaces minérales doit être minimisée;
 - 11) les haies et les clôtures doivent être évitées dans les cours avant;
 - 12) la partie d'un terrain située entre un bâtiment et une rue, principalement en bordure d'une rue, doit comprendre des surfaces végétalisées et des plantations d'arbres feuillus susceptibles d'avoir un impact visuel prédominant;
 - 13) la partie d'un terrain située entre un bâtiment et le marais de la Rivière-aux-Cerises ou le lac Memphrémagog doit comprendre un écran végétal formé d'une combinaison de conifères et d'arbres feuillus;
 - 14) en bordure de la rue Merry, les stationnements intérieurs ou situés dans les cours arrière doivent être privilégiés;
 - 15) les stationnements extérieurs doivent comprendre des îlots de plantation destinés à minimiser leur impact visuel et les îlots de chaleur;
 - 16) l'ensemble des composantes d'une enseigne s'harmonise avec le style architectural du bâtiment principal auquel elle est associée (matériaux, couleurs, forme, etc.).

SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « APPROCHE DU CENTRE-VILLE »

84. Immeubles assujettis

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

85. 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;
- 2) les travaux qui visent l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment principal existant;
- 3) les travaux qui visent l'augmentation de la superficie d'implantation d'un bâtiment existant, lorsqu'elle excède de plus de 10 % celle du bâtiment existant;
- 4) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal suivants :
 - 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 ou en enlevant une galerie ou un balcon donnant sur un mur avant ou latéral;
 - e) en modifiant la localisation d'une ouverture ou l'une de ses dimensions de plus de 10 %.
- 5) les travaux qui visent l'aménagement d'un terrain, incluant la plantation ou le remplacement d'arbres.

86. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) 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;
- 2) réduire la superficie des surfaces minérales et leur impact sur la formation d'îlots de chaleur.

87. Critères d'évaluation

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

- 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 les bâtiments voisins 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 une cour adjacente à une rue, un parc ou une place publique;

- 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 par l'utilisation, sur les bâtiments principaux, d'éléments architecturaux en relation avec le cadre bâti patrimonial et en accord avec le milieu d'insertion, tels les marquises, les portiques, les saillies, les corniches, les détails architecturaux;
- 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 de manière à réduire leur impact visuel ;
- 15) l'implantation de clôtures ou haies, dont la présence limite les percées visuelles vers le lac Memphrémagog, est à éviter ;
- 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;
- 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;
- 18) favoriser l'intégration d'œuvres d'art dans les projets de construction, notamment par la présence de sculptures en cour avant ou des murales sur le bâtiment.

SECTION IV OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « CENTRE-VILLE HISTORIQUE ET SES ENVIRONS »

88. Immeubles assujettis

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

89. 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;
- 2) les travaux qui visent l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment principal existant;
- 3) les travaux qui visent l'augmentation de la superficie d'implantation d'un bâtiment principal existant, lorsqu'elle excède de plus de 10 % celle du bâtiment existant;
- 4) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal suivants :
 - a) en remplaçant un matériau de revêtement extérieur par un autre type de matériau, excluant un matériau de revêtement comparable et installé dans la même orientation;
 - b) en modifiant la couleur du revêtement extérieur, excluant la modification d'une couleur pour la même couleur, mais avec une teinte différente;
 - c) en remplaçant le matériau de revêtement d'une toiture 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;
 - d) en ajoutant ou en enlevant une galerie ou un balcon donnant sur la façade avant;
 - e) en modifiant la localisation d'une ouverture.
- 5) les travaux qui visent l'aménagement d'un terrain, incluant la plantation ou le remplacement d'arbres.

90. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) compte tenu de la valeur historique du centre-ville, respecter les principales caractéristiques architecturales des bâtiments d'intérêt particulier, et s'en inspirer pour les bâtiments plus récents;
- 2) maintenir un niveau de canopée élevé pour réduire les impacts des îlots de chaleur, notamment par le maintien des nombreux arbres matures.

91. Critères d'évaluation

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

- 1) les grandes surfaces aveugles et sans relief sur plus d'un étage doivent être évitées;
- 2) les toitures en pente doivent être préservées ou reconstruites avec des formes, des agencements et des pentes similaires;
- 3) les bâtiments à toit plat doivent comprendre une corniche traditionnelle ou d'apparence s'en inspirant, sur tout le pourtour du toit plat;
- 4) sur les rues commerciales, les interventions architecturales en façade du rez-de-chaussée d'un bâtiment doivent maximiser la présence de vitrines assurant et privilégiant la conservation des vitrines traditionnelles, leur reconstitution ou leur réinterprétation;
- 5) l'utilisation 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, notamment les jeux de briques et les linteaux est encouragée;
- 6) l'implantation des nouveaux bâtiments par rapport à la rue ne doit pas présenter de trop grandes différences avec les alignements des bâtiments voisins;
- 7) dans le cas de bâtiments adjacents, l'alignement de chacun des étages et de leurs ouvertures doit être privilégié;
- 8) sur les bâtiments existants, la préservation de l'agencement original des ouvertures sur le bâtiment principal doit être privilégiée;

- 9) sauf dans la cour avant de bâtiments implantés en bordure de l'emprise publique, l'aménagement de surfaces végétalisées doit être privilégié dans toutes les cours;
- 10) les équipements fonctionnels assurant le chauffage, la ventilation, la gestion des matières résiduelles ou autre doivent faire l'objet d'un traitement architectural ou être localisés pour réduire leur impact visuel et les nuisances pour les terrains voisins.

SECTION V OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « EMBOUCHURE DE LA RIVIÈRE MAGOG »

92. Immeubles assujettis

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

93. 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;
- 2) les travaux qui visent l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment principal existant;
- 3) les travaux qui visent l'augmentation de la superficie d'implantation d'un bâtiment existant, lorsqu'elle excède de plus de 10 % celle du bâtiment existant;
- 4) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal ou d'un garage accessoire suivants :
 - 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 ou en enlevant une galerie ou un balcon;
 - e) en modifiant la localisation d'une ouverture ou l'une de ses dimensions de plus de 10 %.
- 5) les travaux qui visent l'aménagement d'un terrain, incluant la plantation ou le remplacement d'arbres.

94. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) assurer que l'architecture et le volume des bâtiments principaux s'harmonisent avec le milieu d'insertion et aient un impact positif sur le paysage bâti et riverain;
- 2) mettre en valeur les vues en direction de la rivière Magog et à partir de celle-ci;
- 3) assurer un aménagement esthétique du terrain.

95. Critères d'évaluation

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

- 1) les disproportions significatives des volumes des bâtiments et les contrastes dans les couleurs avec les bâtiments environnants doivent être évités;
- 2) limiter les écarts trop significatifs de volumes et de hauteurs avec les bâtiments existants situés dans la zone assujettie à la présente section;
- 3) la sobriété doit être recherchée et les ornements trop élaborés caractéristiques de l'architecture victorienne, tels les pignons, tourelles et boiseries complexes, ne sont pas favorisés;
- 4) les façades monolithiques et les murs aveugles doivent être évités;
- 5) les murs donnant sur la rue ou sur la rivière doivent être fortement fenestrés et la présence de galeries ou balcons est recherchée;
- 6) les garde-corps assurant un maximum de transparence, en métal ou en verre, doivent être favorisés;
- 7) les portes-fenêtres sur les murs donnant sur la rue doivent être évitées;
- 8) le bois ou un matériau l'imitant doit occuper une portion significative des murs extérieurs, principalement lorsqu'ils sont visibles de la rue ou de la rivière;
- 9) le choix des matériaux et leur couleur doivent favoriser l'intégration avec le voisinage et éviter les contrastes marqués; le nombre de matériaux doit être limité à trois et les couleurs contrastantes doivent être utilisées seulement pour des accentuations;

- 10) les toits à versants doivent être préférés aux toits plats, sauf si le toit plat vise la réduction d'un volume ou est végétalisé;
 - a) le remaniement des sols modifiant le relief naturel et les murs de soutènement doivent être évités;
- 11) la superficie des surfaces minérales doit être minimisée et les surfaces non minérales doivent faire l'objet d'un aménagement paysager;
- 12) le choix des végétaux doit être fait en favorisant les arbres feuillus;
- 13) un écran végétal formé d'arbres feuillus doit être planté entre le bâtiment et la rivière;
- 14) le stationnement intérieur doit être privilégié en limitant le stationnement extérieur aux cases pour visiteur;
- 15) 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; les conteneurs semi-enfouis sont privilégiés.

SECTION VI OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « RUE SHERBROOKE »

96. Immeubles assujettis

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

Malgré ce qui précède, la présente section ne s'applique pas aux bâtiments exclusivement résidentiels de trois logements et moins existant à la date d'entrée en vigueur du présent règlement.

97. 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;
- 2) les travaux qui visent l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment principal existant;
- 3) les travaux qui visent l'augmentation de la superficie d'implantation d'un bâtiment existant, lorsqu'elle excède de plus de 10 % celle du bâtiment existant;
- 4) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal ou d'un garage accessoire suivants :
 - 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 de toiture d'un bâtiment, son couronnement ou la pente d'une toiture à versants;
 - c) en remplaçant le matériau de revêtement d'une toiture en pente 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;
- 5) les travaux qui visent l'aménagement d'un terrain ou d'un stationnement extérieur.

98. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) améliorer l'utilisation de matériaux de revêtement durables;
- 2) favoriser l'animation de la rue;
- 3) favoriser l'utilisation multifonctionnelle des terrains et des bâtiments;
- 4) réduire les îlots de chaleur;
- 5) favoriser la réduction des surfaces extérieures occupées par des stationnements ;
- 6) réduire les impacts des activités commerciales sur les voisinages résidentiels.

99. Critères d'évaluation

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

- 1) les nouveaux bâtiments doivent être implantés le plus près possible de la rue;
- 2) lorsqu'ils donnent sur une rue, les murs monolithiques et les murs aveugles doivent être évités et les murs de grande largeur doivent être découpés pour donner l'impression de plusieurs façades adjacentes, notamment par l'utilisation de projections, de retraits, d'arcades, de marquises, de couleurs et de textures;
- 3) l'utilisation de vitres claires sur les murs donnant sur la rue doit être favorisée;
- 4) au niveau du rez-de-chaussée, l'animation est recherchée et l'utilisation de projections, de retraits, d'arcades, de marquises et de textures est souhaitable;
- 5) le choix des matériaux et leur couleur doivent privilégier la sobriété et l'utilisation de couleurs vives est à éviter pour les couleurs corporatives et d'accentuation sur une superficie limitée;
- 6) les toits plats doivent être favorisés;
- 7) la partie d'un terrain située entre un bâtiment et une rue, principalement en bordure d'une rue, doit comprendre des surfaces végétalisées et des plantations d'arbres feuillus susceptibles d'avoir un impact visuel et suffisamment profondes pour assurer la croissance des arbres;

- 8) le remaniement des sols modifiant le relief naturel et les murs de soutènement doivent être évités, sauf si essentiels ou s'ils contribuent positivement à la qualité des aménagements;
- 9) la superficie des surfaces minérales doit être minimisée et les stationnements doivent être fractionnés par des îlots de plantation et des arbres destinés à réduire les îlots de chaleur;
- 10) la présence de stationnement entre un bâtiment et la rue n'est pas favorisée;
- 11) favoriser le partage des accès véhiculaires; leur aménagement doit se faire le plus loin possible des intersections;
- 12) dans le cas des projets commerciaux, les aires de stationnement hors rue et ses allées de circulation doivent être partagées, sinon elles doivent être réalisées en réduisant significativement l'imperméabilisation des sols;
- 13) les aires d'attente pour les services à l'auto doivent être situées de manière à avoir le moins d'impact visuel possible depuis la rue et pour ne pas risquer de déborder sur la voie publique;
- 14) les aires d'entreposage des déchets ne doivent pas être visibles de la rue ou être dissimulées par un écran opaque; de plus, leur localisation doit tenir compte de la présence de voisinages résidentiels afin de minimiser les inconvénients pour les occupants des logements;
- 15) les équipements de mécanique au sol doivent être dissimulés par un écran architectural;
- 16) en bordure des voisinages résidentiels, des mesures doivent être prises pour réduire les impacts sonores des activités commerciales pour les occupants des logements, notamment en utilisant les bâtiments comme écran sonore, en aménageant des bandes tampons ou en construisant des écrans sonores.

SECTION VII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « COMPLEXE DE L'INDUSTRIE DU TEXTILE »

100. Immeubles assujettis

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

101. 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;
- 2) les travaux qui modifient l'apparence d'un bâtiment principal ou d'un garage accessoire suivants :
 - 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 ou en enlevant une galerie ou un balcon;
 - e) en modifiant la localisation d'une ouverture ou l'une de ses dimensions de plus de 10 %.
- 3) les travaux qui visent l'aménagement d'un terrain, incluant la plantation ou le remplacement d'arbres;
- 4) la production d'une politique d'ensemble pour les enseignes.

102. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) préserver la valeur patrimoniale et historique du complexe ;

- 2) mettre en valeur le caractère industriel d'origine du complexe dans ses nouvelles fonctions;
- 3) assurer l'intégration du complexe avec le reste du quartier des Tisserands;
- 4) améliorer l'accessibilité publique à la rivière Magog et au barrage;
- 5) minimiser les impacts négatifs sur la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes;
- 6) réduire les îlots de chaleur.

103. Critères d'évaluation

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

- 1) les interventions visant la réhabilitation du corps principal doivent respecter 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;
- 2) les volumes anciens doivent être mis en valeur et continuer à dominer le site par leur présence et leur architecture distinctive;
- 3) le caractère industriel et épuré des bâtiments doit continuer à dominer; les ajouts doivent être réalisés ponctuellement sur les bâtiments existants pour accommoder de nouvelles fonctions ou pour loger des équipements fonctionnels;
- 4) les démolitions partielles doivent être réalisées en considérant la valeur patrimoniale et historique, la condition du bâtiment et son potentiel de réhabilitation, afin de conserver les bâtiments ou parties de bâtiment ayant le meilleur potentiel;
- 5) chacune des interventions individuelles (ajout ou agrandissement) doit contribuer à créer l'unité de l'ensemble du complexe et du site ainsi qu'à mettre en valeur les bâtiments existants;
- 6) la volumétrie des agrandissements et des nouveaux bâtiments doit s'intégrer à l'existant, sans le dominer visuellement;
- 7) le traitement architectural des agrandissements aux bâtiments existants et des nouveaux bâtiments doit éviter les contrastes marqués avec les bâtiments existants;
- 8) au niveau du rez-de-chaussée, l'animation est recherchée et l'utilisation de projections, de retraits, d'arcades, de marquises et de textures est souhaitable;

- 9) la brique d'argile doit être conservée le plus possible et remise en valeur dans le cas où elle aurait été recouverte par un autre revêtement;
- 10) s'il est nécessaire de remplacer certaines briques, un modèle et une teinte de brique qui se rapproche le plus possible de la maçonnerie existante doit être utilisé;
- 11) les éléments décoratifs, tels les jeux de briques, les pilastres, les corniches en brique au sommet des édifices doivent être restaurés;
- 12) les ouvertures (portes et fenêtres) ainsi que les allèges, impostes et linteaux des bâtiments existants doivent conserver leur caractère d'origine. Les ouvertures murées ou condamnées doivent être remises en état lorsque les fonctions intérieures le permettent. Dans le cas de nouveaux bâtiments, elles doivent s'inspirer de celles des bâtiments existants;
- 13) les matériaux de revêtement extérieur de couleur vive, sauf pour des accentuations, doivent être évités;
- 14) les éléments distinctifs anciens qui rappellent et évoquent la période industrielle du site doivent être conservés et mis en valeur, notamment les cheminées, les équipements industriels, etc.;
- 15) les stationnements intérieurs doivent être priorisés;
- 16) les stationnements extérieurs doivent être fragmentés et des plantations d'arbres doivent minimiser les îlots de chaleur;
- 17) dans le cas de projets d'ensemble, favoriser les aires de stationnement partagées afin de réduire le nombre total de cases de stationnement;
- 18) l'aménagement d'aires gazonnées ou paysagées est favorisé au pourtour des espaces de stationnement extérieurs;
- 19) appuyés d'une analyse d'impact, les accès véhiculaires au site doivent minimiser les impacts négatifs sur la circulation véhiculaire, piétonne et cycliste sur le domaine public;
- 20) l'accès au barrage doit être maintenu;
- 21) un espace public, accessible depuis la rue Principale, doit être créé en bordure de la rivière;
- 22) 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 à partir d'aménagement qui leur sont dédiés (trottoirs, sentiers, escaliers), sécuritaires et sans obstacle;

- 23) le mobilier urbain de l'ensemble du site doit être distinctif, contribuer à l'unité d'ensemble du complexe, et évoquer le caractère industriel du site;
- 24) autant que possible, les éléments distinctifs anciens qui rappellent et évoquent la période industrielle du site doivent être mis en valeur dans les aménagements paysagers, notamment les rails de chemin de fer, les vestiges du canal d'amenée hydraulique;
- 25) les parcours piétons sur le site doivent contribuer à connecter le complexe au quartier des Tisserands limitrophe et à la promenade de long de la rivière Magog;
- 26) les équipements fonctionnels notamment ceux 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, doivent faire l'objet d'un traitement architectural pour les dissimuler;
- 27) 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;
- 28) les enseignes doivent faire l'objet d'une politique d'ensemble afin d'assurer l'uniformité et la cohérence sur les différentes parties du complexe.

SECTION VIII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « QUATRE-FOURCHES »

104. Immeubles assujettis

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

105. 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 suivants :
 - 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 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 la plantation ou le remplacement d'arbres;
- 4) l'installation, la modification ou le déplacement d'une enseigne.

106. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions pour les travaux visés sont les suivants :

- 1) préserver les percées visuelles vers le mont Orford;

- 2) minimiser les impacts négatifs sur la circulation des véhicules, des piétons et des cyclistes;
- 3) réduire les îlots de chaleur;
- 4) assurer l'harmonisation de l'affichage commercial;
- 5) assurer une transition graduelle entre la vocation rurale et urbaine de la rue Principale (route 112).

107. Critères d'évaluation

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

- 1) prévoir une modulation des façades des grands bâtiments;
- 2) au niveau du rez-de-chaussée sur la rue Principale, l'animation est recherchée et l'utilisation de projections, de retraits, d'arcades, de marquises et de textures est souhaitable;
- 3) les murs aveugles doivent être évités;
- 4) les matériaux de revêtement extérieur à favoriser pour les murs sont les clins de bois posés à l'horizontale, les revêtements d'agglomérés à base de bois, les parements de déclin de fibrociment, les murs de maçonnerie et les blocs architecturaux;
- 5) pour les toitures en pente, les matériaux de revêtement à favoriser sont les profilés fabriqués d'acier galvanisé et peints en usine; les couleurs fortes et les combinaisons de couleurs contrastantes et de surfaces réfléchissantes doivent être évitées;
- 6) les aires de chargement et de déchargement et de matières résiduelles ne doivent pas être visibles de la rue et doivent être dissimulées par un écran architectural, une clôture ou une haie dense;
- 7) les équipements de mécanique au sol et les conteneurs de matières résiduelles doivent être dissimulés par un écran architectural;
- 8) les stationnements extérieurs doivent être fragmentés et des plantations d'arbres doivent minimiser les îlots de chaleur;
- 9) le pourtour des espaces de stationnement extérieurs doit être végétalisé et, en bordure de rue, planté d'un alignement d'arbres;
- 10) l'aménagement des cases de stationnement est favorisé en cours latérale et arrière;

- 11) dans le cas de projets d'ensemble, favoriser les aires de stationnement partagées afin de réduire le nombre total de cases de stationnement;
- 12) les accès véhiculaires doivent minimiser les impacts négatifs sur la circulation véhiculaire, piétonne et cycliste sur le domaine public;
- 13) le recul des bâtiments par rapport à la rue Principale (route 112) doit assurer la préservation des percées visuelles vers le mont Orford);
- 14) l'ensemble des composantes d'une enseigne s'harmonise avec le style architectural du bâtiment principal auquel elle est associée (matériaux, couleurs, forme, etc.).

SECTION IX ZONES « DÉVELOPPEMENT »

108. Zones assujetties

La présente section s'applique à tout projet de plan concept d'implantation ou à sa modification, lorsque situé dans les zones « Développement », telles que délimitées sur le plan de l'annexe C du présent règlement.

Cette section de PIIA se décline en 3 sous-sections :

- 1) Sous-section I - Objectifs et critères d'évaluation généraux pour les zones de développement;
- 2) Sous-section II - Objectifs et critères spécifiques pour un projet d'ouverture ou de prolongement de rue;
- 3) Sous-section III - Objectifs et critères spécifiques pour un projet d'ensemble.

La sous-section I s'applique à toute intervention assujettie. Les sous-sections II et III s'appliquent, en plus de la sous-section I, aux interventions spécifiquement visées par chacune de ces parties.

109. Projets et immeubles assujettis

Pour les zones visées à la présente section, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise pour la réalisation du plan concept d'implantation ciblant tous les immeubles de la zone concernée.

SOUS-SECTION I OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX POUR LES ZONES « DÉVELOPPEMENT »

110. Objectifs applicables

Pour les plans concept d'implantation visés à la présente sous-section, les objectifs applicables sont les suivants :

- 1) créer une dynamique de quartier;
- 2) favoriser la diversification de la fonction résidentielle afin de répondre aux besoins de différents ménages;
- 3) le projet doit contribuer à atteindre une densité brute minimale de 20 logements à l'hectare pour le secteur;
- 4) encourager l'utilisation des modes de transport autres que l'automobile par des aménagements sécuritaires et conviviaux ;

- 5) adapter le projet aux potentiels et contraintes du milieu naturel récepteur, plutôt qu'adapter le milieu au projet;
- 6) optimiser l'accès à la nature et à des espaces de rencontre;
- 7) minimiser les surfaces minéralisées et les effets d'îlots de chaleur;
- 8) dans un esprit de résilience et d'adaptation aux changements climatiques, utiliser le principe de précaution dans la planification à long terme des nouveaux quartiers, notamment en anticipant l'évolution des processus naturels de mobilité et d'inondabilité des cours d'eau.

111. Critères d'évaluation

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

- 1) le lotissement vise l'intégration des lots aux pentes naturelles du site, minimise la nécessité des opérations de remblai ou de déblai et la présence de murs de soutènement;
- 2) la trame des voies de circulation favorise la connectivité avec les quartiers voisins et les principales voies de circulation des modes de transport autres que l'automobile;
- 3) la conception des voies de circulation s'appuie sur les principes d'aménagement des rues conviviales;
- 4) une diversité de types de logements est prévue;
- 5) le partage des accès véhiculaires et des aires de stationnement est privilégié;
- 6) le projet minimise l'abattage d'arbres et conserve les arbres matures existants sur le site;
- 7) l'aménagement paysager et les nouvelles plantations favorisent un grand couvert forestier;
- 8) le projet priorise la protection des milieux naturels existants et permet d'arrimer leur potentiel paysager à l'aménagement des aires d'agrément en priorisant les espaces riverains et les boisés existants;
- 9) l'implantation de bassins de rétention des eaux de ruissellement est favorisée à même l'aménagement paysager du terrain; l'aménagement proposé pour en sécuriser l'accès doit maintenir un aspect naturel;
- 10) pour les projets localisés dans le périmètre d'un cours d'eau ayant une zone inondable ou étant reconnue pour ses épisodes de débordement, un espace

supplémentaire est prévu en addition à la bande riveraine réglementaire ou à la limite de la zone inondable cartographiée et les constructions.

SOUS-SECTION II OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UNE OUVERTURE DE NOUVELLE RUE OU À UN PROLONGEMENT DE RUE EXISTANTE POUR LES ZONES « DÉVELOPPEMENT »

112. Travaux assujettis

Les objectifs et critères de la présente sous-section s'appliquent pour la réalisation du plan concept d'implantation dans le cas de l'élaboration ou de la modification d'un nouveau développement impliquant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante.

113. Objectifs applicables

Pour les plans concept d'implantation visés à la présente sous-section, les objectifs applicables sont les suivants :

- 1) favoriser une application de la densité à une échelle humaine;
- 2) favoriser la connectivité et intégrer le développement au tissu urbain environnant;
- 3) minimiser les surfaces minéralisées et les effets d'îlots de chaleur.

114. Critères d'évaluation

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

- 1) le plan d'implantation permet l'intégration harmonieuse des différentes typologies d'habitation à celles des bâtiments adjacents, en créant une continuité ou une gradation avec ceux-ci;
- 2) le projet s'intègre à la trame existante en favorisant le bouclage et la connexion avec les rues et les réseaux de mobilité durable existants;
- 3) les bâtiments ayant des volumes et des hauteurs qui présentent des différences significatives avec leurs voisins sont séparés des bâtiments moins imposants, par une voie de circulation ou par un écran naturel ou aménagé;
- 4) le projet comprend des espaces collectifs qui favorisent les rencontres et l'accès à la nature, notamment, des sentiers, des espaces boisés, des parcs, des placettes.

SOUS-SECTION III OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION SPÉCIFIQUES À UN PROJET D'ENSEMBLE POUR LES ZONES « DÉVELOPPEMENT »

115. Travaux assujettis

Les objectifs et critères de la présente sous-section s'appliquent pour la réalisation du plan concept d'implantation dans le cas de l'élaboration ou de la modification d'un nouveau développement impliquant un projet d'ensemble visant la construction d'au moins trois bâtiments principaux à usage résidentiel.

116. Objectifs applicables

Pour les plans concept d'implantation visés à la présente sous-section, les objectifs applicables sont les suivants :

- 1) favoriser une application de la densité à une échelle humaine;
- 2) encourager la variété architecturale des constructions;
- 3) favoriser le transport actif dans le projet d'ensemble;
- 4) favoriser l'accès à la nature.

117. Critères d'évaluation

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

- 1) l'implantation des bâtiments est compacte et privilégie des marges latérales minimales;
- 2) l'implantation des immeubles encadre la rue et crée une interface dynamique avec celle-ci en privilégiant une marge avant minimale;
- 3) la hauteur et l'implantation des bâtiments tiennent compte de l'impact sur l'ensoleillement des immeubles voisins ; ils favorisent la création d'ombrage aux endroits minéralisés, notamment les voies de circulation et aires de stationnement;
- 4) les entrées principales des bâtiments sont desservies par des aménagements piétonniers menant au trottoir ou à la bordure de rue; l'aménagement de portes en façade avant est privilégié;
- 5) la construction de plusieurs modèles de bâtiments résidentiels est favorisée pour éviter la monotonie architecturale, tout en partageant des composantes architecturales de manière à former un concept global d'aménagement cohérent visuellement, que les bâtiments aient ou non façade sur la rue;

- 6) des sentiers de transport actif distincts des voies de circulation sont prévus à partir de la rue, afin de faciliter l'accessibilité, la connectivité aux propriétés avoisinantes et la sécurité des piétons;
- 7) les projets immobiliers fournissent différents espaces extérieurs privatifs végétalisés à leurs occupants, notamment des balcons, des terrasses, des cours arrière ou intérieures, des toits-terrasses, des potagers, des boisés; l'espace privatif peut être réduit si des espaces collectifs sont aménagés;
- 8) les aires de stationnement de surface sont réduites autant que possible et sont aménagées favorablement en cours arrière ou latérale et des aménagements sont prévus pour limiter leur impact visuel à partir de la rue et des bâtiments voisins;
- 9) les allées de circulation doivent assurer l'accès pour les services d'urgence.

SECTION X OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES AUX ZONES « CONSOLIDATION »

118. Immeubles assujettis

La présente section s'applique aux bâtiments principaux et aux terrains qu'ils occupent, situés dans les zones « Consolidation », telles que délimitées sur le plan de l'annexe C du présent règlement.

119. 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 l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue existante;
- 2) les travaux qui visent la réalisation d'un projet d'ensemble d'au moins trois bâtiments principaux à usage résidentiel ou d'au moins deux bâtiments principaux à usage commercial.

120. Objectifs applicables

Pour les plans concept d'implantation visés à la présente section, les objectifs applicables sont les suivants :

- 1) intégrer l'aménagement des voies de circulation au paysage;
- 2) éviter la perte de l'intégrité naturelle du paysage;
- 3) respecter la topographie du milieu;
- 4) conserver les caractéristiques naturelles du site et diminuer les impacts sur le drainage naturel du site;
- 5) maximiser le maintien d'un couvert forestier.

121. Critères d'évaluation

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

- 1) les travaux de remblai et de déblai sont minimisés;
- 2) la conception des nouvelles rues privilégie les courtes distances et une orientation le plus possible parallèle ou en diagonale aux courbes de niveaux d'élévation;

- 3) l'implantation des nouvelles constructions permet de consolider le noyau construit du secteur afin d'éviter la fragmentation des milieux naturels;
- 4) la largeur de la bande de roulement des chemins et des voies de circulation est réduite au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence;
- 5) l'aménagement de fossés est priorisé à l'aménagement de trottoirs;
- 6) le tracé des voies de circulation d'un projet d'ensemble favorise la préservation des boisés;
- 7) les talus nécessaires à la construction de la rue font corps avec la pente naturelle du terrain; les replats naturels sont privilégiés pour l'implantation de bâtiments;
- 8) les dépassements en hauteur des constructions et aménagements au-delà de la cime du couvert forestier environnant sont évités;
- 9) le plan comprend plusieurs modèles de constructions résidentielles tout en partageant des composantes architecturales communes, de manière à former un concept global d'aménagement cohérent visuellement, que les bâtiments aient ou non façade sur une voie de circulation;
- 10) l'éclairage des voies de circulation, allées de circulation, aires de stationnement et espaces récréatifs avec un faisceau lumineux vers le bas est préféré à celui avec faisceaux vers le haut;
- 11) les aires de stationnement sont aménagées par grappes et des îlots boisés ou des aménagements paysagers entre chaque grappe sont prévus;
- 12) les aires d'entreposage, de chargement et de déchargement des marchandises, les équipements mécaniques pour les constructions et usages autres que résidentiels sont non visibles des voies de circulation, des sites récréatifs, des voies piétonnières et des espaces publics;
- 13) la hauteur des bâtiments et des équipements s'harmonise avec le milieu environnant;
- 14) les dénivellations entre les rues et les terrains adjacents sont minimisées.

SECTION XI OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « BERGES DE LA RIVIÈRE MAGOG »

122. Immeubles assujettis

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

123. 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 suivants :
 - 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 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 la plantation ou le remplacement d'arbres.

124. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, l'objectif applicable à l'implantation et à l'architecture des constructions 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.

125. 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 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;
- 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 et de surface naturelle 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 :
 - 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.
- 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.

SECTION XII OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE « FALAISE DES PINS »

126. Immeubles assujettis

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

127. 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 suivants :
 - 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 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 la plantation ou le remplacement d'arbres.

128. Objectifs applicables

Pour les immeubles visés à la présente section, les objectifs applicables à l'implantation des usages et la hauteur des bâtiments qu'ils occupent, le cas échéant, sont les suivants :

- 1) Son développement devra assurer une implantation cohérente des futurs constructions et aménagements afin de minimiser l'impact sur les milieux naturels existants;

- 2) Assurer une intégration au cadre naturel par une architecture sobre et minimaliste;
- 3) Maximiser les vues vers le mont Orford;
- 4) Prévoir des accès piétons et cyclistes aux rues avoisinantes.

129. Critères d'évaluation

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

- 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 voies 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, 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; 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 et/ou de surface naturelle 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.

CHAPITRE V DISPOSITIONS FINALES

130. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion : 18 novembre 2024

Adoption : 2 décembre 2024

Entrée en vigueur : 6 mars 2025

ANNEXE A - LISTE DES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PARTICULIER

Adresse civique		Nom de rue spécifique	Date connue de construction
121		Abbott (rue)	1898
142	144	Abbott (rue)	1900
145		Abbott (rue)	1898-1901
188		Abbott (rue)	1922
200		Abbott (rue)	1898-1899
205		Abbott (rue)	1898-1903
2725		Ayer's Cliff (chemin d')	1885
20		Bellevue (rue)	1920
68		Bellevue (rue)	1898-1901
120		Bellevue (rue)	1951-1952
50	52	Bullard (rue)	1924
54	56	Bullard (rue)	1924
58	60	Bullard (rue)	1924
62	64	Bullard (rue)	1924
63	65	Bullard (rue)	1924
66	68	Bullard (rue)	1924
67	69	Bullard (rue)	1924
71	73	Bullard (rue)	1924
336	342	Cartier (rue)	1920-1923
347		Cartier (rue)	1890
313		Chapelle (avenue de la)	1953
272		Collège (rue du)	1910
21		D'Arcy (rue)	1934
39		D'Arcy (rue)	1930
360		Fitch Bay (chemin de)	1875
970		Fitch Bay (chemin de)	1880
1200		Georgeville (chemin de)	1900
1355		Georgeville (chemin de)	1890
2565		Georgeville (chemin de)	1890
2984		Georgeville (chemin de)	1900
3182		Georgeville (chemin de)	1918
3343		Georgeville (chemin de)	1890
3580		Georgeville (chemin de)	1910
3661		Georgeville (chemin de)	1840
3890		Georgeville (chemin de)	1896
5		Hatley (rue de)	1880
8		Hatley (rue de)	1926-1927
14		Hatley (rue de)	1930
17	23	Hatley (rue de)	1890
48		Hatley (rue de)	1897
200		Hermitage (rue de l')	1928

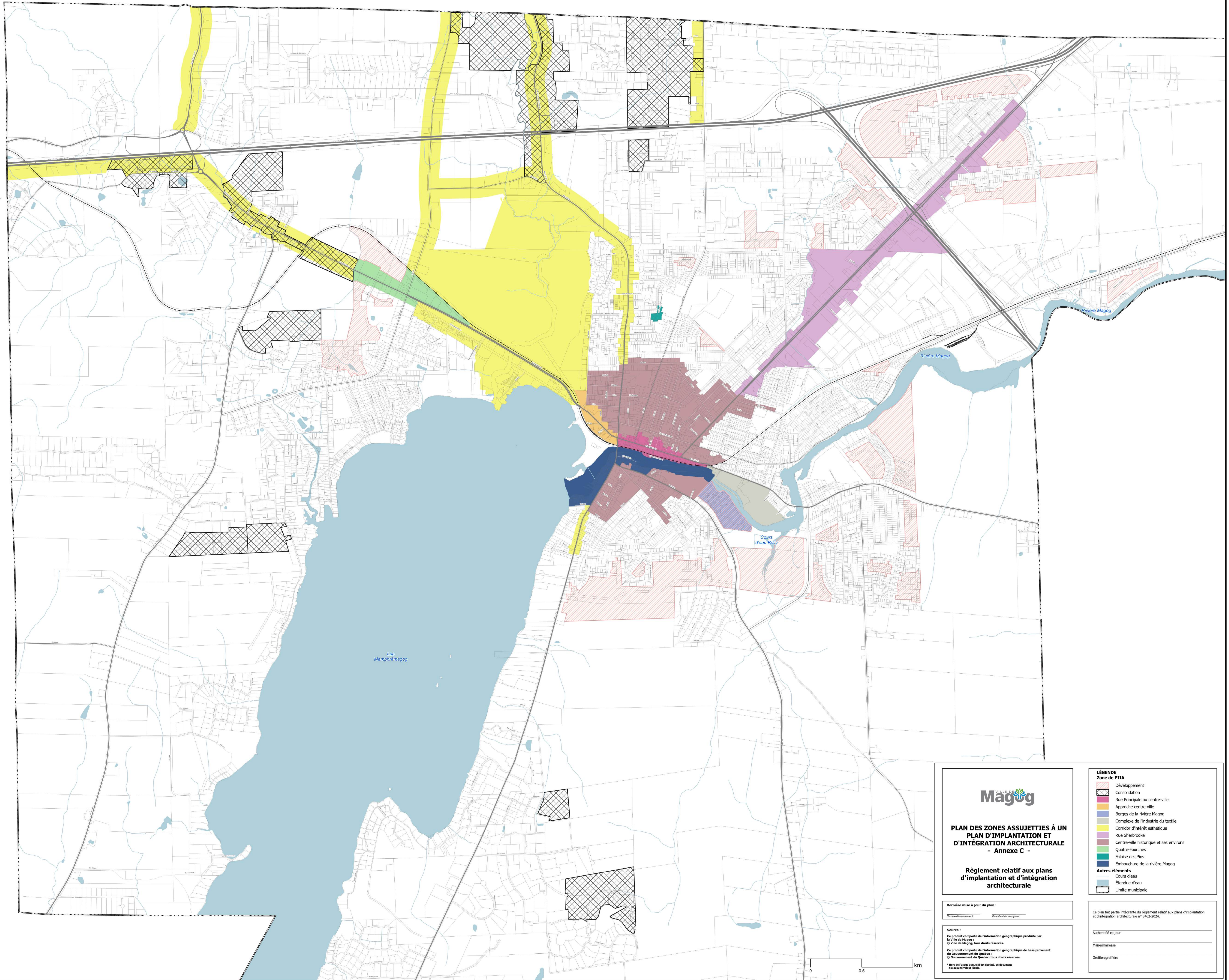
Adresse civique		Nom de rue spécifique	Date connue de construction
776		John (rue)	1934-1935
45	47	Laurier (rue)	1898
485	487	MacDonald (rue)	1896-1898
501		MacDonald (rue)	1899-1901
245		Martin (rue)	1900-1930
41		Merry Nord (rue)	1884
64	84	Merry Nord (rue)	1886-1887
95		Merry Nord (rue)	1895
106		Merry Nord (rue)	1895
142		Merry Nord (rue)	1885
170	172	Merry Nord (rue)	1937-1938
189	193	Merry Nord (rue)	1882
203		Merry Nord (rue)	1884
255		Merry Nord (rue)	1901
300		Merry Nord (rue)	1890
344		Merry Nord (rue)	1890
675	677	Merry Nord (rue)	1935
10	12	Merry Sud (rue)	1864
85		Merry Sud (rue)	1890
92		Merry Sud (rue)	1870
112		Merry Sud (rue)	1830
133		Merry Sud (rue)	1850
301		Merry Sud (rue)	1905
801		Merry Sud (rue)	1935
101	116	Moulin (rue du)	1916
150		Pères (chemin des)	1900
222		Pères (chemin des)	1900
480		Pères (chemin des)	1880
585		Pères (chemin des)	1880
790		Pères (chemin des)	1880
793		Pères (chemin des)	1870
815		Pères (chemin des)	1885
1402		Pères (chemin des)	1912-1913
1575		Pères (chemin des)	1860
1700		Pères (chemin des)	1900
447		Pie-XII Nord (rue)	1949
160		Pins (rue des)	1880
175		Pins (rue des)	1920
193		Pins (rue des)	1853
206		Pins (rue des)	1898
211		Pins (rue des)	1930
235		Pins (rue des)	1898
255		Pins (rue des)	1880
303		Pins (rue des)	1880
970		Pins (rue des)	1938


Adresse civique		Nom de rue spécifique	Date connue de construction
2	4	Principale Est (rue)	1877
250	256	Principale Ouest (rue)	1894
259		Principale Ouest (rue)	1890
276		Principale Ouest (rue)	1894
286	292	Principale Ouest (rue)	1890
324	326	Principale Ouest (rue)	1914-1915
399	405	Principale Ouest (rue)	1898
429	431	Principale Ouest (rue)	1913
439	451	Principale Ouest (rue)	1897
503		Principale Ouest (rue)	1880
755	759	Principale Ouest (rue)	1918
771	773	Principale Ouest (rue)	1880
30		Saint-David (rue)	1930-1932
295		Saint-David (rue)	1928
350		Saint-David (rue)	1937-1938
139	145	Sainte-Catherine (rue)	1919-1921
140	142	Sainte-Catherine (rue)	1928
169	171	Sainte-Catherine (rue)	1900
2	4	Saint-Patrice Est (rue)	1920
50		Saint-Patrice Est (rue)	1960-1961
344		Saint-Patrice Est (rue)	1929-1930
218	220	Saint-Patrice Ouest (rue)	1928
265	277	Saint-Patrice Ouest (rue)	1914
276	282	Saint-Patrice Ouest (rue)	1930
353		Saint-Patrice Ouest (rue)	1890
360		Saint-Patrice Ouest (rue)	1930
401	405	Saint-Patrice Ouest (rue)	1900
404	408	Saint-Patrice Ouest (rue)	1929-1930
431	433	Saint-Patrice Ouest (rue)	1898 et 1910
80		Sherbrooke (rue)	1935
900		Sherbrooke (rue)	1945-1948
900		Sherbrooke (rue)	1954
345		Somers (rue)	1910
308	310	Tisserands (rue des)	1920-1922
22		Tupper (rue)	1935
119	127	Victoria (rue)	1929
128		Victoria (rue)	1898-1900
181		Victoria (rue)	1939
198		Victoria (rue)	1935

ANNEXE B - LISTE DES BÂTIMENTS SIGNIFICATIFS DU QUARTIER DES TISSERANDS

Adresse civique		Nom de rue spécifique	Date connue de construction
58	62	D'Arcy (rue)	1913
75		D'Arcy (rue)	1927
184		Fontaine (rue)	1948
468	472	Principale Est (rue)	vers 1890-1900
169		Saint-Joseph (rue)	1919
216	218	Saint-Patrice Est (rue)	vers 1915-1925
335	339	Saint-Patrice Est (rue)	1920
615		Saint-Patrice Est (rue)	1910
181		Saint-Pierre (rue)	1931
198	200	Saint-Pierre (rue)	1921
394	398	Sherbrooke (rue)	1937
65	67	Stanley (rue)	1910

ANNEXE C - Plan des zones assujetties à un plan d'implantation et d'intégration architecturale




**PLAN DES ZONES ASSUJETTES À UN
PLAN D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE
- Annexe C -**
**Règlement relatif aux plans
d'implantation et d'intégration
architecturale**

Dernière mise à jour du plan :	
Année d'élaboration	Date d'entrée en vigueur

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique produite par la Ville de Magog. © Ville de Magog, tous droits réservés.
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec. © Gouvernement du Québec, tous droits réservés.
* Tous droits réservés. Toute réimpression ou utilisation non autorisée sans la permission écrite de la Ville de Magog est formellement interdite.

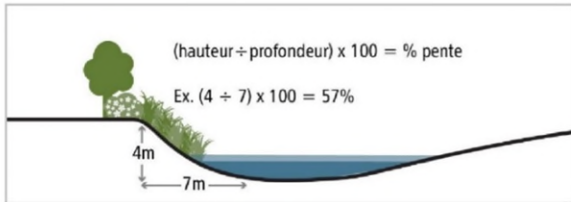
Ce plan fait partie intégrante du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 3462-2024.	
Authentifié ce jour	
Maire/mairesse	
Greffier/greffière	

0 0.5 1 km

ANNEXE D - CALCUL DE LA PENTE ET DÉTERMINATION DU HAUT ET DU BAS D'UN TALUS

Calcul de la pente et détermination du haut et du bas d'un talus

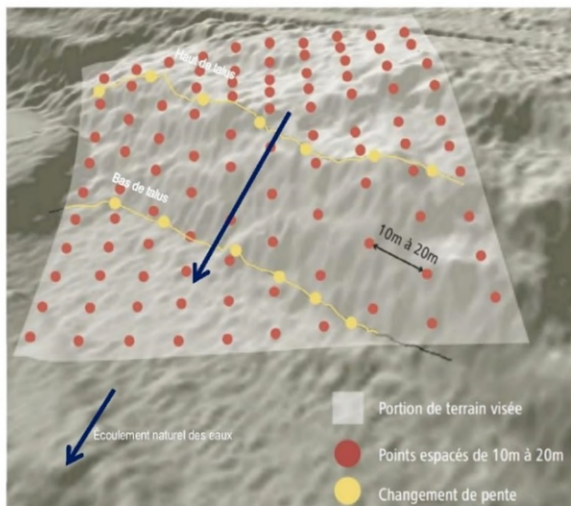
Calcul de la pente



Faire calculer la pente par un professionnel ou un technologue habilité à le faire en prenant minimalement des points de mesure sur la portion de terrain visée par l'implantation du bâtiment principal, des bâtiments accessoires et des voies d'accès.

À l'intérieur de la portion visée, la prise de points de mesure doit :

- Être espacée à une distance minimale de 10 m et maximale de 20 m;
- Inclure les éléments de changements de pentes importants.

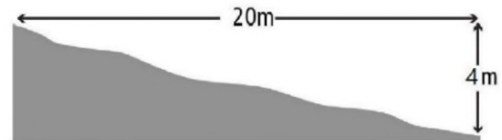


Interprétation

Pente moyenne de 20 %

Considérée comme une pente **forte** (15% à moins de 30%) au règlement

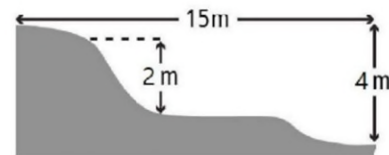
Certains travaux et ouvrages sont soumis à un règlement à caractère discrétionnaire.



Pente moyenne de 26 %

Considérée comme une pente **forte** (15% à moins de 30%) au règlement

Le talus de 2 m, même s'il est très abrupt, n'est pas assujéti au règlement. Sur une distance de 15 m, ce terrain est considéré comme une pente forte et non très forte.



Pente moyenne de 40 %

Considérée comme une pente **très forte** (30% et plus) au règlement

Plusieurs travaux et ouvrages sont prohibés.

