

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

PROJET DE RÉSOLUTION N°36-2021-1

Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Ajout d'étages supplémentaires et hébergement commercial au 494, rue Principale Ouest, en dérogation au règlement de zonage 2368-2010

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

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée, le 8 octobre 2020 par M. William Belval au nom de Uni Inc. pour le 494, rue Principale Ouest, situé sur le lot 6 275 920 du cadastre du Québec, afin de permettre la construction d'un immeuble de 4 étages, calculés à partir de la rue Principale Ouest ainsi que de l'hébergement commercial dans la zone commerciale résidentielle Eh31Cr et qu'elle concerne un projet admissible;

ATTENDU QUE la demande comprend deux dérogations au Règlement de zonage 2368-2010 concernant la hauteur en nombre d'étages et l'usage d'hébergement commercial;

ATTENDU QUE la hauteur maximale actuellement permise dans la zone est de 15 mètres, calculés à partir du sol naturel et que le nombre d'étages permis est au nombre de trois;

ATTENDU QUE la Ville souhaite favoriser la densification de certains immeubles de la rue Principale qui s'y prêtent;

ATTENDU QUE simultanément à l'adoption du présent projet de résolution, la Ville désire adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme en vigueur afin :

- d'autoriser la location à court terme;
- de réduire à 12 mètres la hauteur maximale autorisée au règlement de zonage;
- de calculer la hauteur depuis le niveau de l'emprise de la rue Principale;
- de permettre une augmentation de la hauteur à quatre étages et 13,5 mètres, suivant l'adoption d'un PPCMOI;
- d'exiger un recul d'au moins 2,5 mètres entre la façade du troisième étage et celle du quatrième étage comme critère d'approbation d'un PPCMOI;

ATTENDU QUE l'immeuble visé est concerné par ces modifications;

ATTENDU QUE le bâtiment existant du 494, rue Principale Ouest sera démoli et qu'il ne présente aucun intérêt architectural;

ATTENDU QUE le retrait du quatrième étage assure l'intégration de la hauteur sur la rue aux autres bâtiments de la rue Principale et assure un gabarit respectant le milieu d'insertion et l'échelle humaine de la rue;

ATTENDU QUE de la location à court terme sera proposée dans l'immeuble projeté et qu'il s'agit d'une nouvelle offre d'hébergement au centre-ville;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme lors d'une réunion tenue en avril 2021 a recommandé majoritairement de ne pas approuver le projet de PPCMOI pour la construction du bâtiment;

ATTENDU QUE le conseil considère que le projet présenté au comité consultatif d'urbanisme le 13 avril 2021 satisfait tant aux critères applicables au moment de son évaluation qu'à ceux projetés dans la modification de la réglementation d'urbanisme en cours;

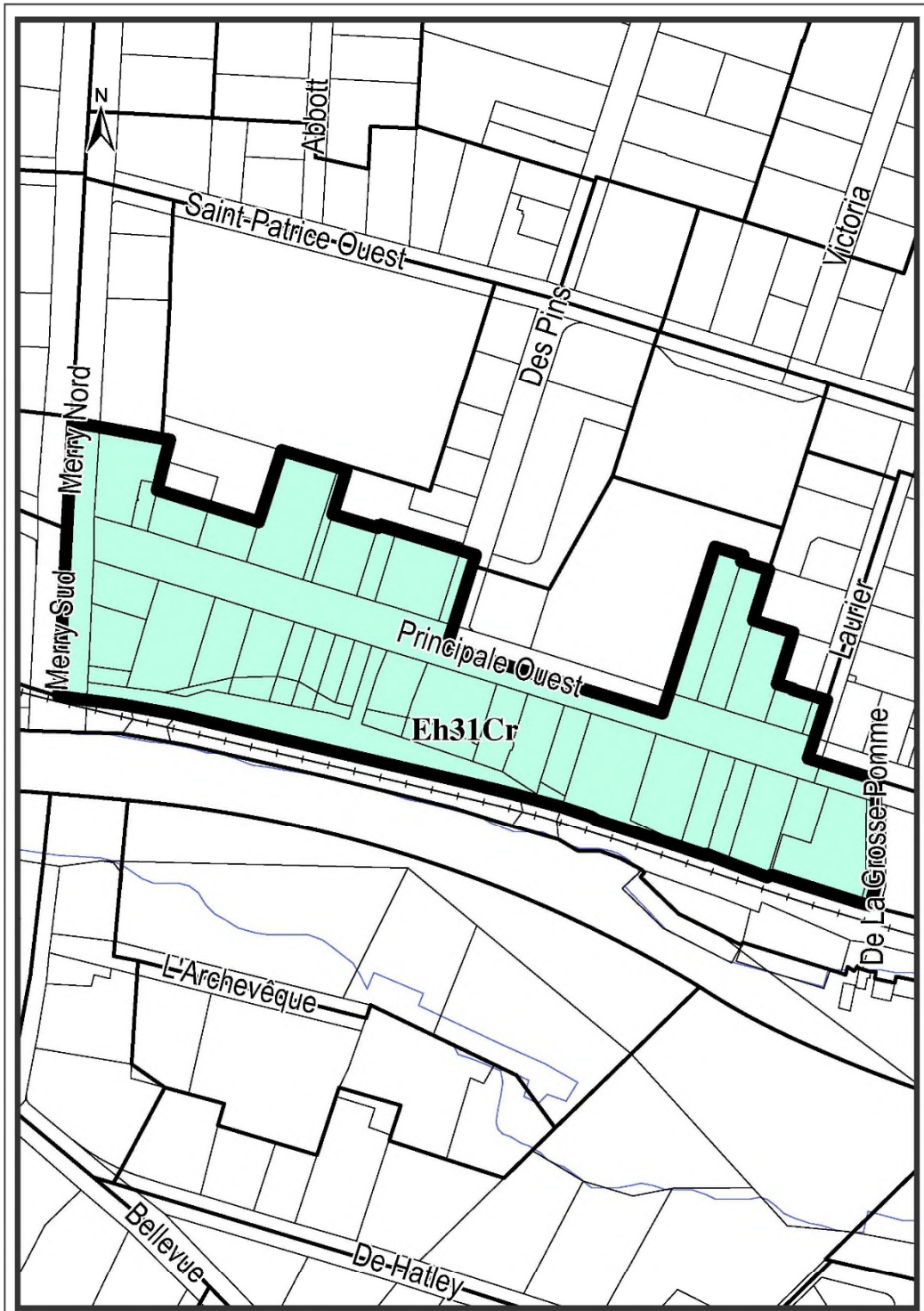
IL EST proposé par :


Que le présent projet de résolution de PPCMOI 36-2021-1 autorisant l'ajout d'un quatrième étage calculé à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest (adjacente au lot 6 275 920), dans la zone commerciale résidentielle Eh31Cr, à l'égard de l'immeuble projeté situé au 494, rue Principale Ouest sur le lot 6 275 920 du Cadastre du Québec, tel que présenté aux perspectives visuelles datées du 9 et 12 avril 2021 en dérogation à l'article 130 du Règlement de zonage 2368-2010 soit adopté, aux conditions suivantes :

- 1) La hauteur maximale du troisième étage, calculée à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest jusqu'au sommet du parapet, est de 12,0 mètres;
- 2) La hauteur maximale du quatrième étage, calculée à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest jusqu'au parapet, est de 13,5 mètres;
- 3) Le quatrième étage doit avoir un recul d'une profondeur minimale de 2,5 mètres sur toute la largeur de l'immeuble donnant sur la rue Principale Ouest;
- 4) L'ajout d'un balcon, d'une terrasse ou d'un garde-corps est interdit dans ce recul minimal de 2,5 mètres sur la rue Principale Ouest;
- 5) L'ajout d'une terrasse ou d'un garde-corps est interdit sur la toiture du quatrième étage. Il est possible d'y installer des équipements mécaniques pourvu qu'ils ne soient pas visibles depuis la rue Principale Ouest et qu'ils occupent au plus 10 % de la superficie de la toiture du quatrième étage;
- 6) L'obtention d'un permis de démolition pour le 494, rue Principale Ouest est nécessaire.

Vicki May Hamm, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe



 Zone concernée

VILLE DE MAGOG

PPCMOI

ZONE CONCERNÉE



Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme

Date : 2020-11-06

Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme

Date : 2020-11-06

Nom fichier :

Plan no. :

Séquence :



