

EXTRAIT DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL MUNICIPAL

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog tenue le lundi 5 juillet 2021, lors de laquelle il y avait quorum.

La résolution suivante a été adoptée :

334-2021 Adoption de la résolution de PPCMOI 36-2021 afin de permettre l'ajout d'étages supplémentaires et l'hébergement commercial au 494, rue Principale Ouest

La mairesse indique que cette résolution vise à :

- permettre la classe d'usage C3.1 – Hébergement commercial, alors que le Règlement de zonage 2368-2010 interdit cet usage dans la zone commerciale résidentielle Eh31Cr où est situé l'immeuble du 494, rue Principale Ouest visé par la demande;
- permettre l'ajout d'un 4^e étage, calculé à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest, alors que le Règlement de zonage 2368-2010 autorise un maximum de trois étages, calculés à partir du sol naturel, dans cette zone.

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 de la présente résolution, la Ville désire adopter des modifications à la réglementation d'urbanisme en vigueur afin :

EXTRAIT DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL MUNICIPAL

2

- 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 le conseiller Samuel Côté

EXTRAIT DES PROCÈS-VERBAUX DU CONSEIL MUNICIPAL

3

Que la résolution de PPCMOI 36-2021 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 adoptée, à certaines conditions qui sont les 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.

Le vote est demandé et pris.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

Je soussignée, M^e Sylviane Lavigne, greffière de la Ville de Magog, certifie par les présentes que l'extrait ci-dessus est vrai.

À Magog, le 7 juillet 2021.



Greffière - Ville de Magog

Hôtel de ville
7, rue Principale Est
Magog (Québec) J1X 1Y4
Tél. : 819 843-3333

ville.magog.qc.ca
info@ville.magog.qc.ca

