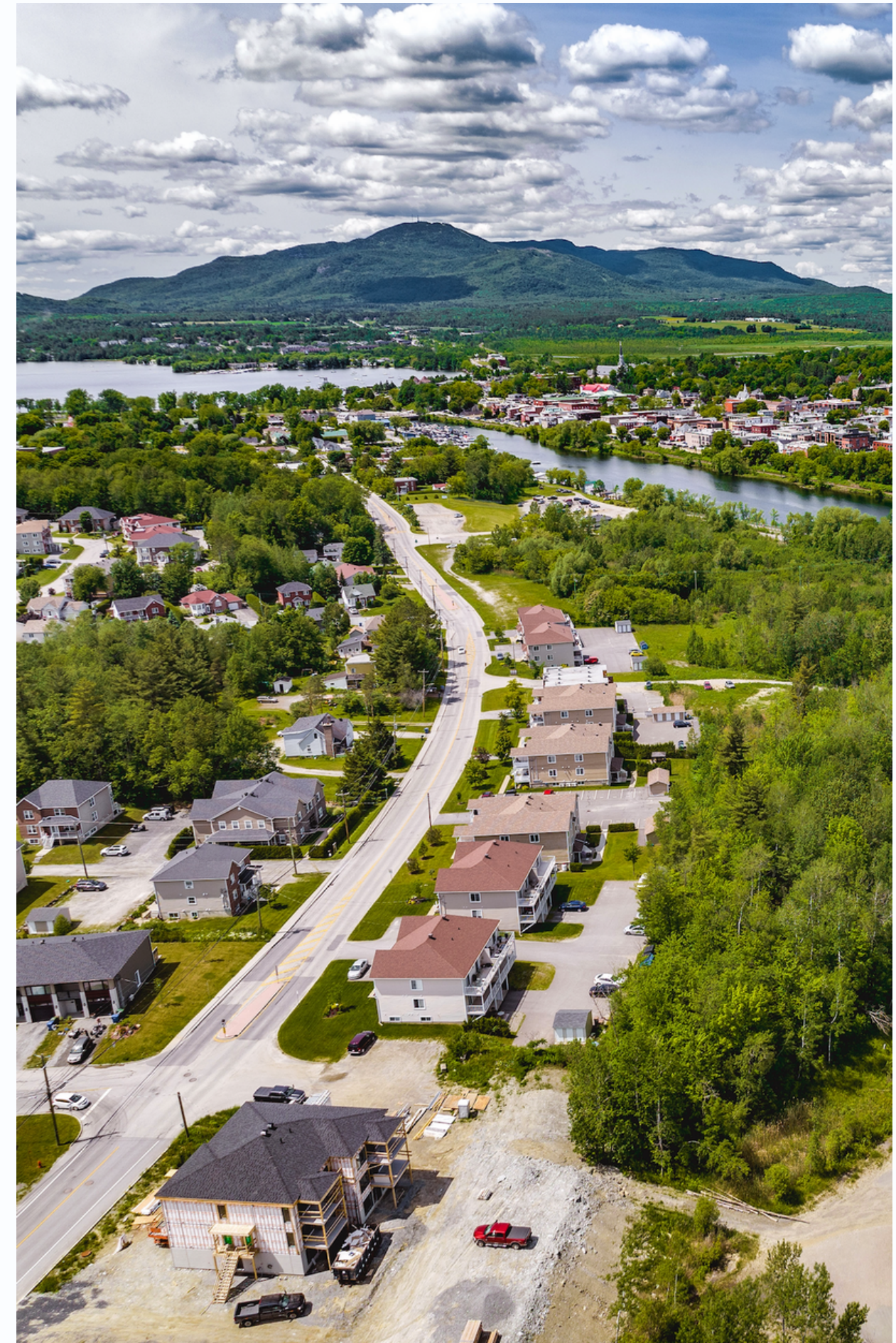
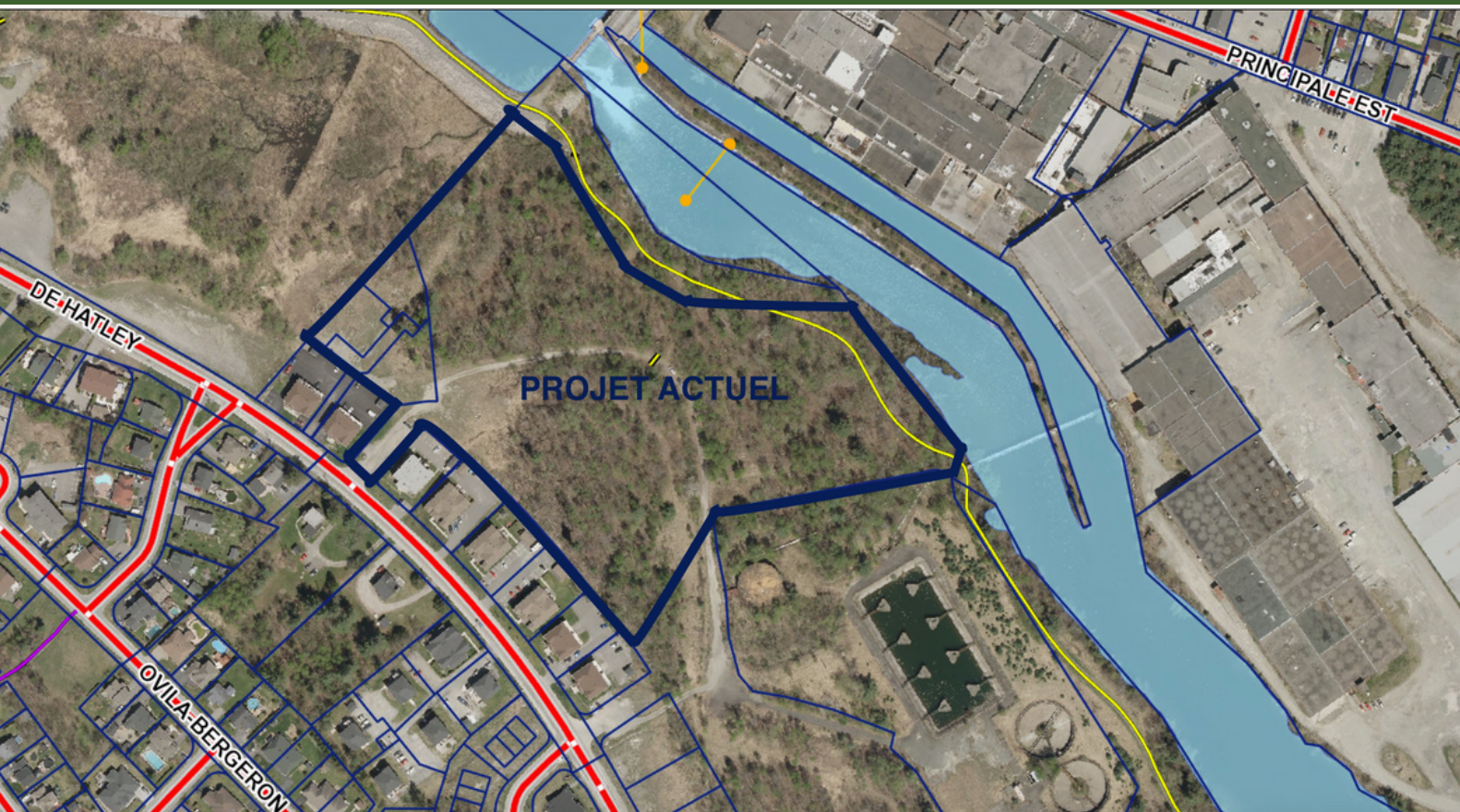


Les Berges Hatley

Projet locatif résidentiel au coeur
de Magog



Au coeur d'un milieu de vie actif



- Distance de 1,5 km du centre-ville et des différents services (épicerie, écoles primaires, commerces, pharmacies, Baie de Magog, Marais de la rivière aux cerises, etc.) et de plusieurs entreprises en expansion.
- Propriété connectée à la piste cyclable et sentiers piétons pour favoriser le transport actif vers le centre-ville et vers le secteur des Tisserands.
- Lots : 4 817 456, 4 817 457, 4 817 458, 6 135 701, et une parcelle du lot 6 344 584
- Propriété située dans la zone prioritaire de développement de la Ville de Magog pour faire de la densification résidentielle (le zonage résidentiel a été établi en 2010).



UN PROJET ÉQUILIBRÉ ET RESPECTUEUX

Le projet Les Berges d'Hatley est travaillé avec les services municipaux de la Ville de Magog depuis 2021. Au cours des mois, le projet a été bonifié à de nombreuses reprises en fonction des préoccupations citoyennes et environnementales et également en lien avec l'étude de caractérisation des milieux naturels réalisée par la firme WSP en 2016 et validée par les visites terrains de la firme Envirosol en juin 2021 et juin 2022.

Cette sixième version propose un projet équilibré et responsable en matière de densification urbaine.

RÉSUMÉ DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DES MILIEUX NATURELS

- La première caractérisation des milieux naturels de la zone en question a été réalisée en 2016 par la firme WSP.
- En 2021 et 2022, la firme Envirosol a réalisé des visites terrains pour :
 - confirmer les limites des milieux humides (2021)
 - valider les grands constats de l'étude de caractérisation de 2016 (2022)

CONSTATS DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DES MILIEUX NATURELS

MILIEUX NATURELS

- Globalement, le site est composé en bonne partie de milieux naturels de moyenne à faible valeur écologique.
- Le peuplement de feuillus intolérants et tolérants situé en bordure de rivière possède une valeur écologique classée moyenne. Notons qu'une partie de ce peuplement sera conservée dans la bande riveraine. Il contient des frênes d'Amérique et des peupliers faux-tremble.



FEUILLUS INTOLÉRANTS ET TOLÉRANTS

CONSTATS DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DES MILIEUX NATURELS

MILIEUX HUMIDES

- Quelques milieux humides sont présents dans la zone. Leur valeur écologique varie d'élevée à faible.
- Seuls deux milieux humides possèdent une valeur écologique élevée (marécages). Les deux milieux humides seront conservés à 100 % en raison de leur grand intérêt écologique.



MARÉCAGE

CONSTATS DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DES MILIEUX NATURELS

FLORE

- La Matteuccie fougère-à-l'autruche a été répertoriée. Cette espèce possède un statut « vulnérable à la récolte ».
- Une espèce est vulnérable à la récolte lorsque s'exerce sur elle une pression de cueillette en raison de sa valeur commerciale sur les marchés de l'alimentation, de l'horticulture.



MATTEUCCIE FOUGÈRE-À-L'AUTRUCHE

CONSTATS DE L'ÉTUDE DE CARACTÉRISATION DES MILIEUX NATURELS

FAUNE

- Aucune espèce à statut particulier a été observé dans la zone. La situation géographique de la zone réduit énormément le potentiel de présence d'espèces susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables au Québec.
- Le Centre de données sur le patrimoine naturel du Québec (CDPNQ) rapporte une occurrence historique de grive de Bicknell ainsi que deux occurrences de martinet ramoneur à 650 m. de la zone à l'étude. Toutefois, le site ne rapporte pas d'élément propice à la nidification de ces espèces.



MARTINET RAMONEUR

LE PROJET

- 16 bâtiments de 6 logements intermédiaires (96 unités résidentielles intermédiaires).
- 4 et demi et 5 et demi pour du logement familial.
- Projet connecté à la piste cyclable municipale aménagée en bordure de rivière.
- Aménagement de 1,5 case de stationnement par unité située de façon à préserver un maximum de bande boisée en proximité de la piste cyclable et maintenir ainsi une expérience citoyenne agréable.
- Constructions harmonisées à la topographie des lieux
- Intégration d'infrastructures de déplacement actif dans le projet domiciliaire.
- Le design architectural, les couleurs et les matériaux seront en harmonie avec le milieu de vie.

Cession de la piste cyclable à la Ville de Magog dans le projet actuel*

Cession d'une zone parc en bordure de rivière à la Ville de Magog*

Maintien d'une bande boisée minimale de 33 pieds (10m.) entre la piste cyclable et les bâtiments par la servitude de non-déboisement et la localisation des bâtiments et des stationnements

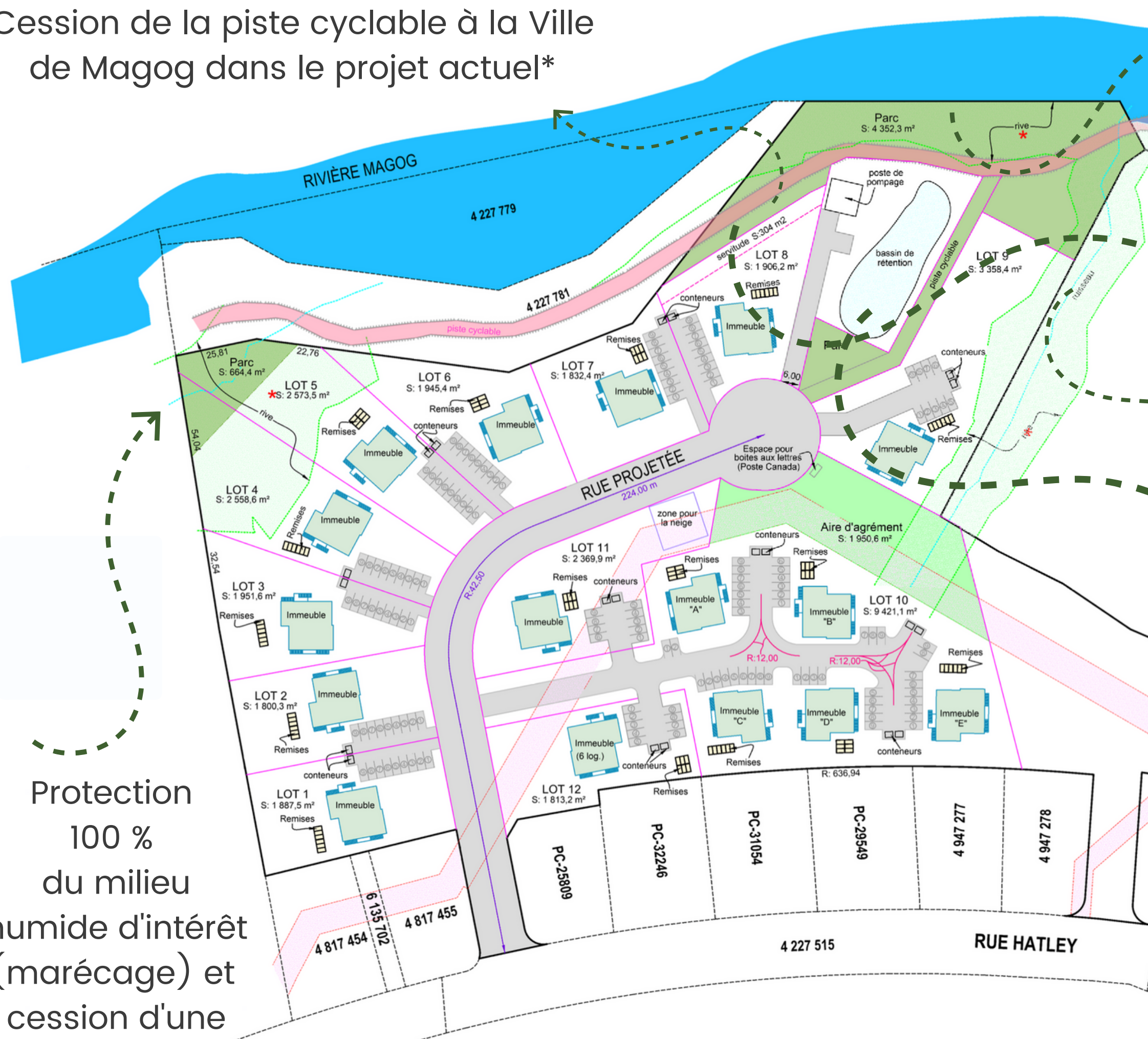
Protection des bandes riveraines

Bassin de rétention «qualitatif » pour retenir
la matière et empêcher la sédimentation
dans la rivière

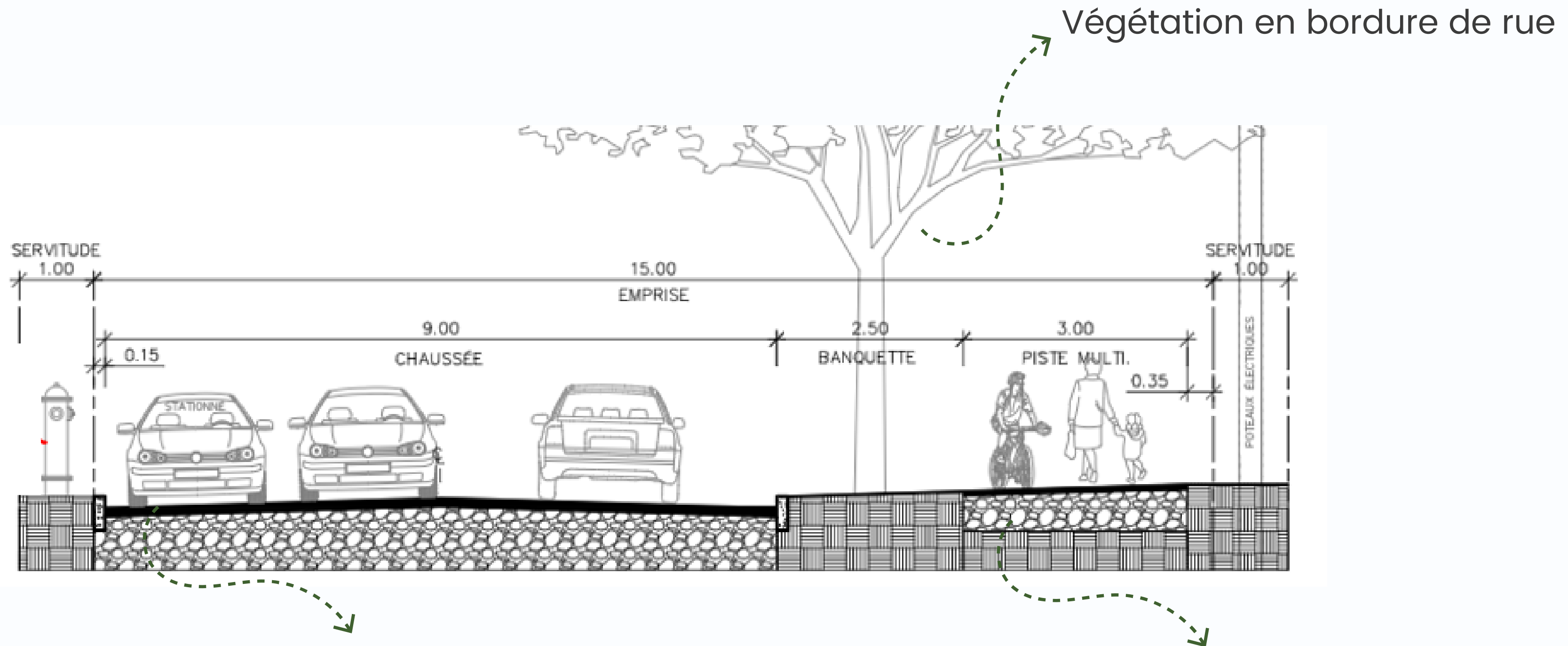
*Cession des terrains à la Ville de Magog
aux fins de parc

Protection
100 %
du milieu
humide d'intérêt
(marécage) et
cession d'une
partie à la Ville*

Certains éléments pourraient encore être modifiés, en collaboration avec la Ville



AMÉNAGEMENT DE LA RUE



Stationnement d'un seul côté de la rue
pour diminuer la minéralisation de la zone

Transport actif vers le
centre-ville et les services

Un design en harmonie avec le milieu de vie

- La zone sera soumise à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettant à la Ville de Magog de s'assurer de la qualité des aménagements des constructions avant la délivrance du permis de construction. Les composantes de ce plan seront connues prochainement.
- Le type de matériaux, les couleurs, le design architectural, l'implantation selon la topographie du terrain, etc. seront analysés afin de faire des choix qui s'harmonisent le mieux avec le milieu de vie et l'environnement du site, en tout respect avec le PIIA.

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

- Cession d'espaces verts d'une superficie équivalente à 11,5 % (5 015,4 mètres carrés de terrain à forte valeur écologique et économique) via la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels (au lieu de 10 % en espaces verts).
- Protection 100 % des marécages (les milieux humides à valeur écologique élevée) et une partie est cédée à la Ville.
- Protection de la rivière et du ruisseau par le 10 mètres de bandes riveraines et le bassin de rétention « qualitatif » empêchant la sédimentation dans la rivière.
- Protection et cession de la piste cyclable à la Ville, dans le cadre du projet.

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

Gestion des îlots de chaleur et couverture boisée :

- Réduction du nombre de cases de stationnement (1,5 cases de stationnement/unité au lieu de la norme actuelle à 2/unité);
- Réduction de la minéralisation par des infrastructures (rue et stationnements) moins massives par la conservation de bandes boisées à proximité;
- Conservation d'espaces parcs et d'agrément dans le projet et en bordure de rivière comme îlots de fraîcheur;
- Maintien d'une bande boisée en bordure de piste cyclable (minimum de 33 pieds);
- Conservation d'un couvert boisé dans le projet (minimum de 25 % en fonction des normes actuelles). Un maximum sera fait pour conserver davantage de couvert boisé.

PROTECTION ENVIRONNEMENTALE

- Aménagement de nichoir (s) pour la nidification des martinets ramoneurs.



Modèle à titre indicatif

Prochaines étapes

Échéancier préliminaire

20
22

- Approbation du plan de lotissement
 - Émission des certificats d'autorisation des autorités gouvernementales
-

20
23

- Début de la construction des bâtiments

Les Berges Hatley

Projet locatif résidentiel au coeur
de Magog

Patrick Crépeau représentant du groupe promoteur