

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

PROJET DE RÉSOLUTION N° 40-2022-2

Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) – Ajout de balcons arrières et d'un étage supplémentaire 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 révisée de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par M. Étienne Dion pour Le Quartier des Marinas inc, pour le 494, rue Principale Ouest sur le lot 6 275 920 du Cadastre du Québec, le 6 février 2022, afin de permettre la construction d'un immeuble de 4 étages calculés à partir de la rue Principale Ouest dans la zone commerciale résidentielle Eh31Cr et concerne un projet admissible;

ATTENDU QUE le bâtiment existant du 494, rue Principale Ouest a été démoli en février 2022;

ATTENDU QU'à la suite de la réalisation des plans et devis pour la reconstruction de cet immeuble, la résolution de PPCMOI 36-2021, adoptée en juillet 2021, doit être modifiée;

ATTENDU QUE les modifications apportées visent notamment un retrait du 3^e et du 4^e étage du côté latéral gauche de l'immeuble pour des raisons de structure et de capacité de charge de l'immeuble sis au 462 à 472, rue Principale Ouest;

ATTENDU QUE ces retraits sont en respect avec le milieu d'insertion de l'immeuble par rapport aux immeubles voisins ainsi que l'échelle humaine de la rue;

ATTENDU QUE de nouveaux balcons seront également ajoutés du côté de la rivière Magog;

ATTENDU QUE la construction hors toit projetée pour les équipements mécaniques représente moins de 2 % de la superficie du bâtiment;

ATTENDU QUE la demande révisée doit être traitée via un PPCMOI pour les éléments dérogatoires au règlement de zonage 2368-2010 visant la hauteur en nombre d'étages, la hauteur en mètres ainsi que les marges de recul arrière des balcons et des conteneurs;

ATTENDU QU'aucun plan de construction n'accompagne la présente résolution de PPCMOI, que le projet de reconstruction est assujéti au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale et que les plans de constructions devront faire l'objet d'une résolution distincte;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a examiné ce projet en fonction des critères d'évaluation fixés par le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble 2410-2011 et recommande son approbation;

IL est proposé par

Que le présent projet de résolution de PPCMOI 40-2022-2 autorisant l'ajout d'un 4^e étage calculé à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest (adjacente au lot 6 275 920 du Cadastre du Québec)), 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, en dérogation aux articles 25 et 130 du règlement de zonage 2368-2010 soit adopté, aux conditions suivantes :

- 1) La hauteur maximale du 3^e étage calculée à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest, jusqu'au parapet est de 12,0 mètres;
- 2) La hauteur maximale du 4^e étage calculée à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest, jusqu'au parapet est de 13,5 mètres;
- 3) La hauteur maximale de la structure hors toit calculée à partir de l'emprise de la rue Principale Ouest, jusqu'au parapet est de 14,7 mètres et représente moins de 2% de la superficie totale du bâtiment;
- 4) Le 4^e 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;
- 5) L'ajout d'une terrasse ou d'équipement ou de toute autre occupation est interdit dans ce recul minimal de 2,5 mètres sur la rue Principale Ouest;
- 6) La résolution de PPCMOI 36-2021 adoptée le 5 juillet 2021 est abrogée et remplacée par la présente résolution.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe

