



**UNI INC.**

## **SOIRÉE DE CONSULTATION**

*L'Orée du Lac*  
rue Milette, à Magog



# UNI IMMOBILIER

*Natifs et résidents de la région, nous mettons sur pied des projets immobiliers novateurs sur le territoire des Cantons-de-l'Est. Notre objectif est d'offrir des terrains, des habitations et des locaux qui comblient les besoins de la population, tout en revitalisant le milieu et en contribuant à l'essor économique de la région.*



*Petrone Architecture Inc. est reconnu pour ses connaissances scientifiques en enveloppe de bâtiment et sa créativité en matière d'intégration environnementale et de design.*

# *L'Orée du Lac*



Projet de construction sur la rue Milette à Magog

## **Introduction**

- Des logements locatifs afin de répondre à la forte demande en logements à Magog;
- Un total de 54 unités viendrait remplacer les 9 unités présentes sur le site;
- Une mixité sociale encouragée par la diversité des typologies proposées;
- Des immeubles conçus avec une qualité architecturale supérieure et une approche durable;

## **Collaboration**

- En communication depuis plusieurs années avec la Ville de Magog afin de vous présenter ce projet de densification intégrée et durable;
- Nous travaillons sur ce projet depuis 2019;



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

# LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT BÂTI

## L'emplacement du site:

- Derrière les commerces de la rue Principale;
- Au bas de l'Église Saint-Patrice;
- Adjacent à des habitations;
- À la gauche de l'Îlot Tourigny ( $\pm 13,5m$  de hauteur);



## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT BÂTI

- Ensemble de maisons résidentielles en location et d'arbres matures;



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT BÂTI

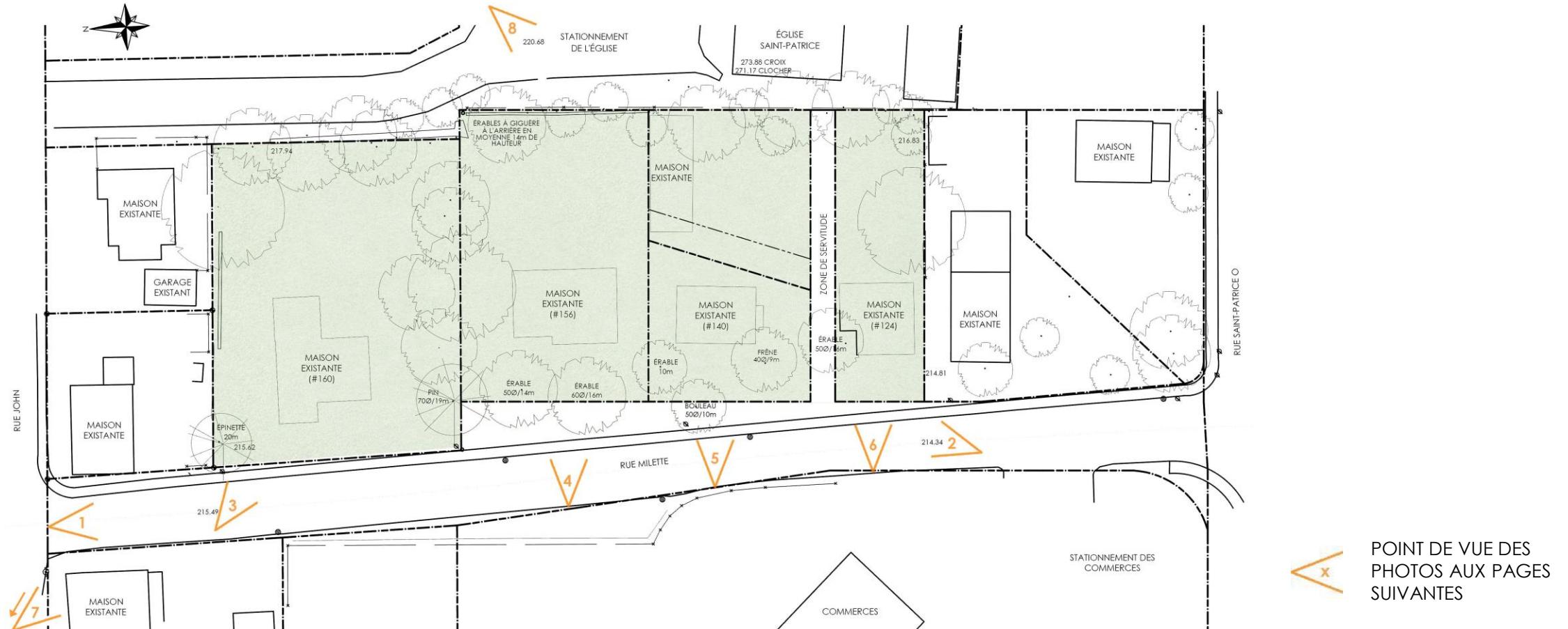


Photomontage

Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## **IMPLANTATION EXISTANTE**

- Cinq lots incluant une zone de servitude appartenant à la Ville;
  - Rue Milette en pente ascendante de  $\pm 1$  mètre vers la rue John;
  - Stationnement de l'église surélevé de 5 à 6 mètres au-dessus de la rue Milette;
  - Clocher de l'église à  $\pm 56$  mètres du niveau du site;
  - Essences des arbres et leur hauteur indiquées sur le plan ci-dessous (entre 10 et 20m);



## Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## PHOTOS DU SITE



1. Vue à partir de la rue John



2. Vue générale à partir de la rue Saint-Patrice Ouest

## PHOTOS DU SITE



3. Le 160-166 rue Milette



4. Le 156 rue Milette

## PHOTOS DU SITE



5. Le 144 rue Milette



6. Le 124 rue Milette

## PHOTOS DU SITE



7. Vue à partir de la route 112



8. Vue à partir du stationnement de l'église

## PHOTOS DES BÂTIMENTS VOISINS



## 9. Voisin de gauche



## 10. Voisin de droite

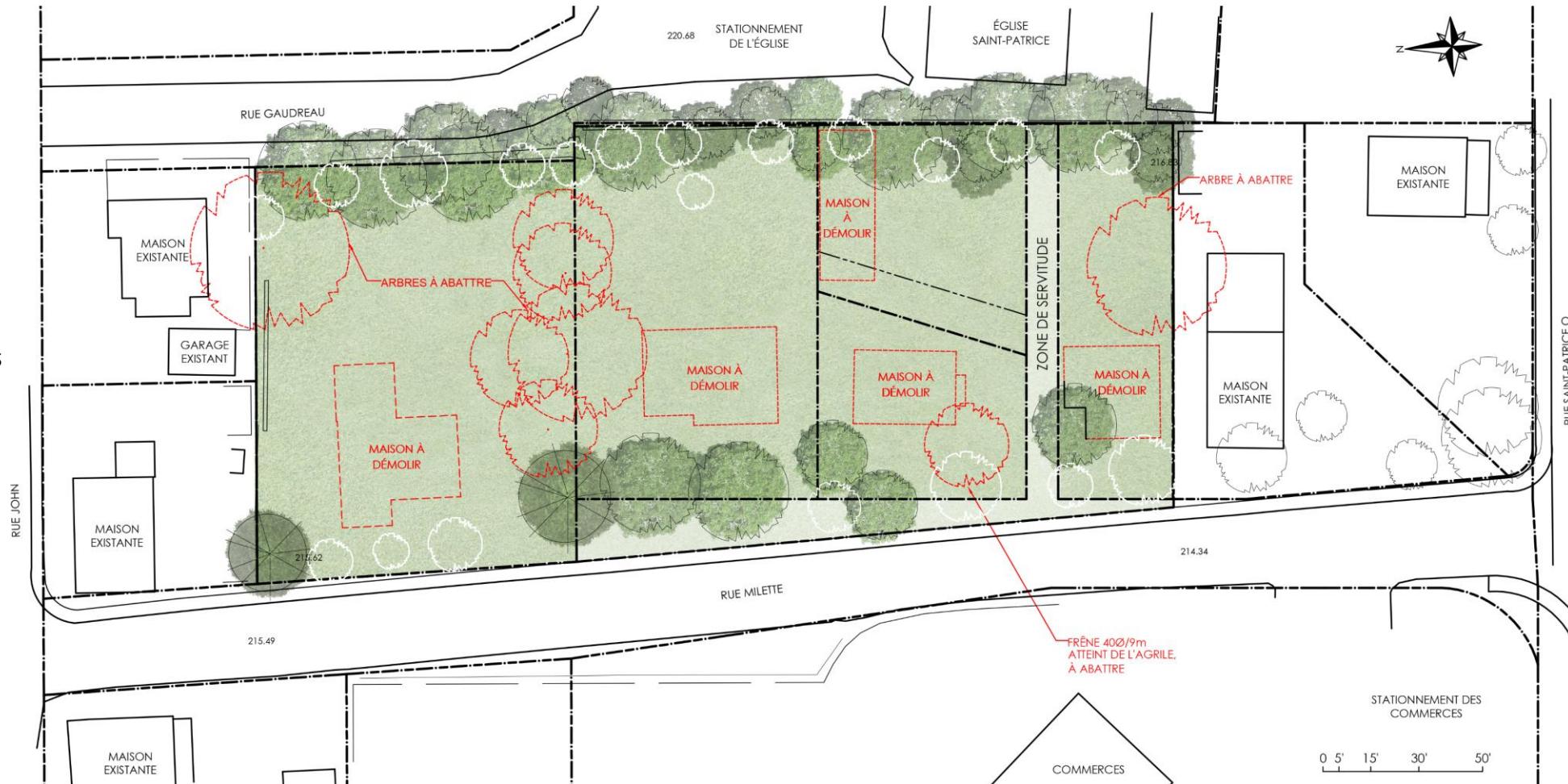
# DÉMOLITION

## Arbres

- Préservation de la majorité des arbres;
- Replantation doublée avec espèces de qualité (en blanc sur le plan);

## Maisons

- Démolition des bâtiments;
- Relocalisation encadrée des locataires;



# RELOCALISATION DES LOCATAIRES

## Accompagnement personnalisé

- L'équipe d'UNI inc. offrira un support complet aux locataires actuels dans leurs recherches d'un nouveau logement, au sein même de la ville de Magog et à même plusieurs de leurs immeubles dédiés à la location.
- L'équipe s'engage à accompagner chaque locataire de façon humaine, respectueuse et proactive, en leur offrant un encadrement structuré, bien au-delà des obligations légales.

## Respect de la Loi sur la Régie du logement

- Conformité aux délais prévus à l'article 33 relatifs à la fin des baux.

Adresse	Statut	Type Logement	Date fin de bail
124 Milette, Magog	Actif	Maison	2025-06-30
1 (124 Milette)			
134 Milette, Magog	Statut	Type Logement	Date fin de bail
1 (134 Milette)	Actif	Maison	2025-06-30
144 Milette, Magog	Statut	Type Logement	Date fin de bail
1 (144 Milette)	Actif	Maison	2025-06-30
160-166 Milette, Magog	Statut	Type Logement	Date fin de bail
160 (160-166 Milette)	Actif	3 1/2	2025-06-30
162 (160-166 Milette)	Actif	7 1/2	2025-06-30
164 (160-166 Milette)	Actif	4 1/2	2025-06-30
166 (160-166 Milette)	Terminé	3 1/2	2025-06-30

# RECULS RESPECTÉS

## Marges

- 5m avant
- 8m arrière
- 3m latérale pour 6m total



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## DEUX BÂTIMENTS

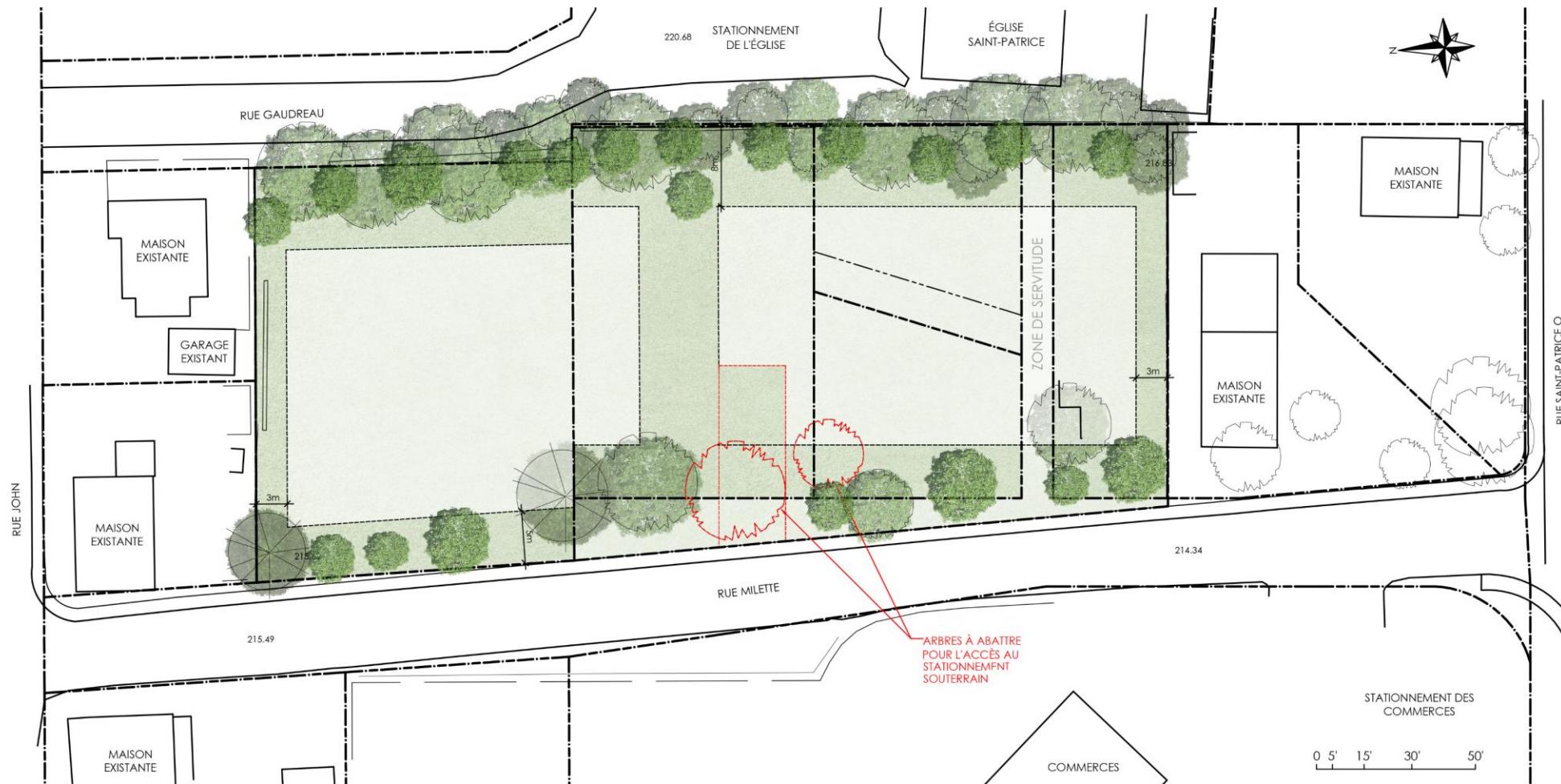
- Deux volumes pour réduire l'échelle du projet;



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## DESCENTE AU SOUS-SOL

- Rampe d'accès centrée entraînant la perte de deux arbres;
- Quatre nouveaux arbres seront plantés en retour;

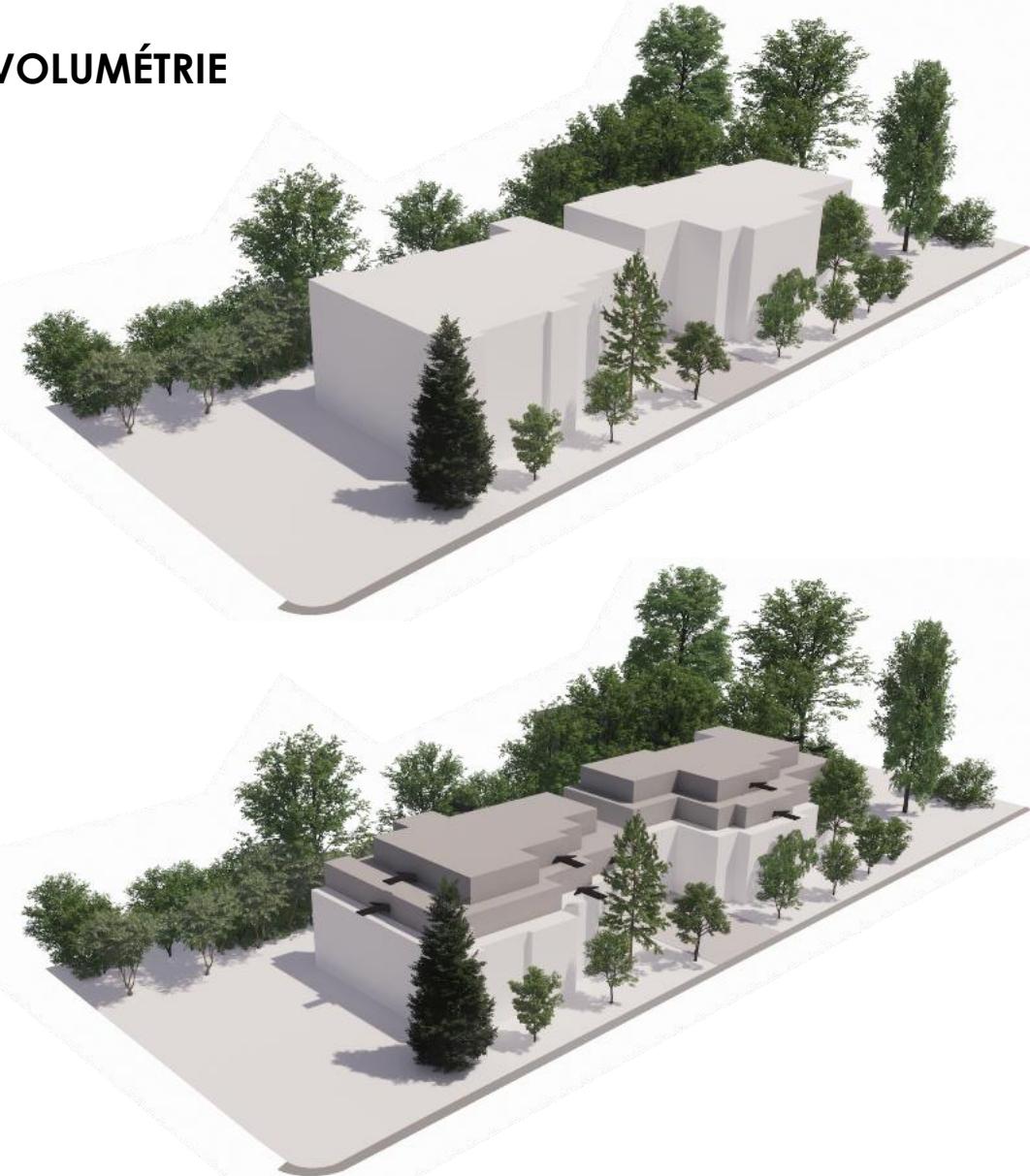


## MODULATION DES BÂTIMENTS

- Beaucoup de décrochés pour préserver les arbres;
- Certains décrochés ont été créés pour permettre un support aux balcons et éviter les colonnes;



## VOLUMÉTRIE



- Deux bâtiments pour réduire l'impact volumétrique;
- 5 étages pour une hauteur totale de 15 mètres maximum;
- Retraits aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages pour une transition en douceur avec les maisons voisines. L'apparence en hauteur est minimisée en donnant une impression de 3 étages à partir du trottoir.

Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## USAGES

### Deux immeubles de logements locatifs

54 logements

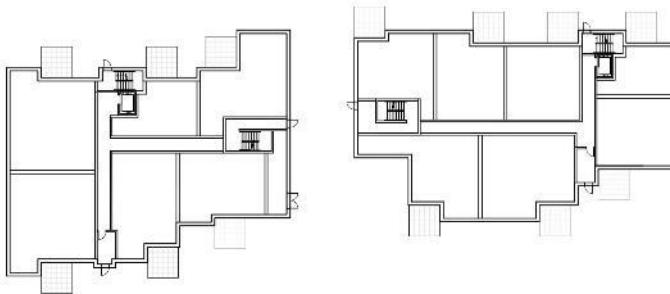
- 26 logements au bâtiment de gauche;
- 28 logements au bâtiment de droite;

### Mixité sociale

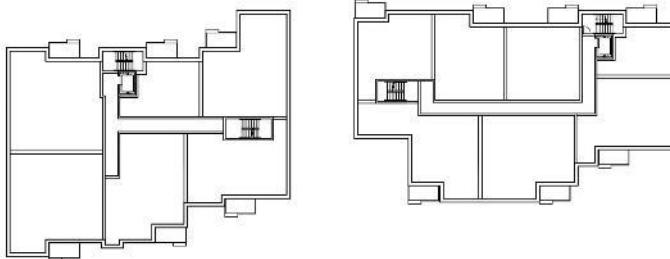
- Typologies diversifiées pouvant accueillir des familles, des couples, des personnes seules et de personnes vivant avec une incapacité;
- Plusieurs unités abordables  
(information à venir dans la présentation);

### Typologie

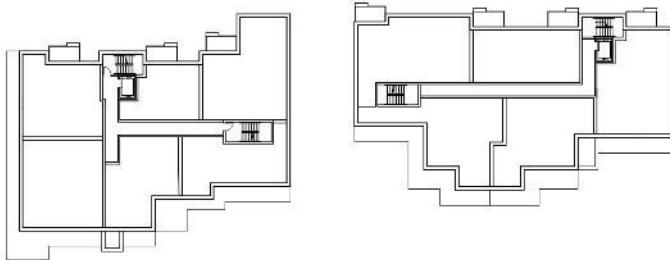
- 21 unités de 3 ½ (39%)
- 23 unités de 4 ½ (43%)
- 6 unités de 5 ½ (11%)
- 4 unités de 6 ½ (7%)



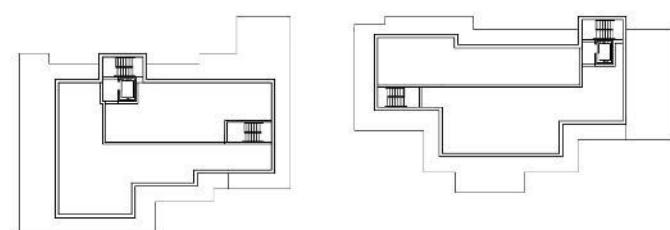
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN DU 2e ET 3e ÉTAGES



PLAN DU 4e ÉTAGE



PLAN DU 5e ÉTAGE

## PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Terrasses au sol de 12pi x 12 pi



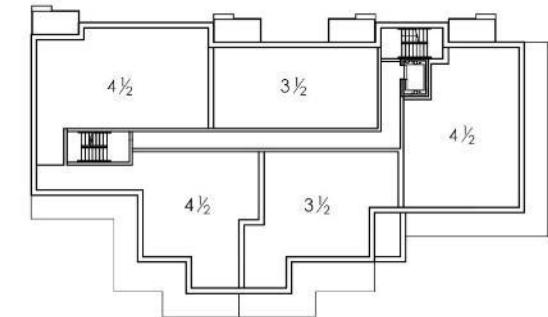
## PLAN DU 2e et 3e ÉTAGES

Balcons de 6pi x 12 pi



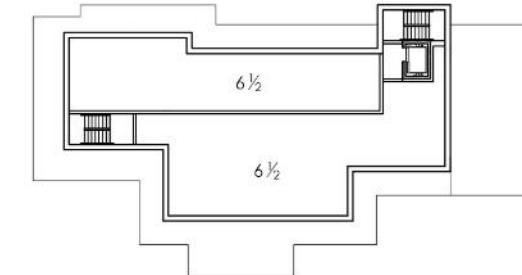
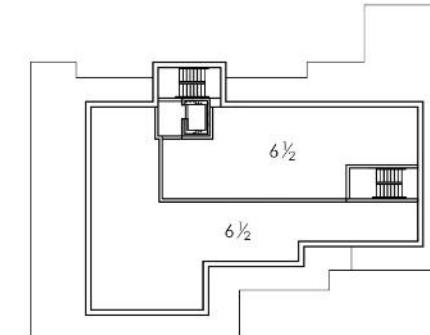
## PLAN DU 4e ÉTAGE

Terrasses à l'avant et balcons 6pi x 12pi à l'arrière



## PLAN DU 5e ÉTAGE

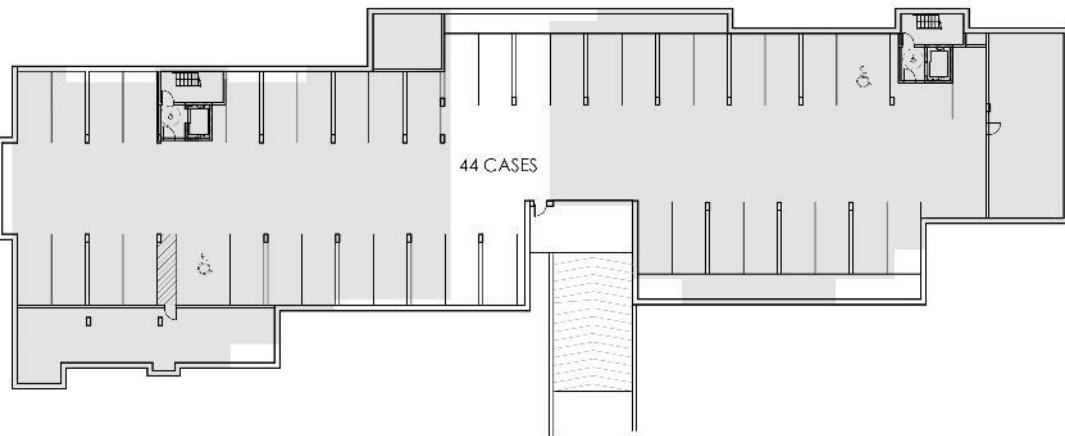
Grandes terrasses tout autour avec vues sur la Ville ou le Lac



## SOUS-SOL · STATIONNEMENT

### Bâtiment distinct au sous-sol

- 44 cases souterraines dont 2 cases pour mobilité réduite;
- Stationnement de vélos;
- Salles électromécaniques;



# IMPLANTATION DU PROJET

## Aire commune centrale

### Gestion des matières résiduelles

- Bacs et conteneurs situés en marge latérale entre les deux bâtiments et dissimulés derrière une clôture;

### Gestion des eaux pluviales

- Voie d'accès aux matières résiduelles en pavé alvéolé;
- Couvert végétalisé en majorité conservé sur le site;
- Une grande quantité de végétaux sur le site;
- Stationnement souterrain pour plus de surfaces perméables au sol;

Superficie des bâtiments:  
± 7 850 pi<sup>2</sup> chacun

Coefficient d'implantation:  
42,5% en incluant la servitude  
45% sans la servitude avant



## ABORDABILITÉ

L'approche s'inscrit dans une logique de **valeur ESG**.

### Programme APH Select de la SCHL

Respect des exigences du programme;

- Minimum de 10% de logements abordables;
- Durabilité énergétique;

### Proposition

- 6 Logements abordables (11%) au projet rue Milette;
- 5 logements abordables (42%) au 195, rue Principale Est;
- Total de 11 logements abordables (17%) sur les 66 logements;

### Loyer

- Sous le seuil d'abordabilité prévu par la Ville de Magog;
- Plafond actuel du programme situé à 815\$/mois pour chacun;

### Autres frais réduits

- Frais de chauffage et de climatisation à la baisse grâce à la performance énergétique de l'enveloppe;



# CONSTRUCTION

## Projet d'envergure de haute qualité

- Deux entrées, deux ascenseurs, quatre cages d'escalier;
- Construction en béton pour respecter une hauteur maximale de 15m;
- Configuration architecturale complexe avec plusieurs décrochés;
- Garde-corps en verre pour des vues dégagées et une finition élégante;

## Réduction des îlots de chaleur

- Toiture blanche réfléchissant les rayons UV;



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## Enveloppe thermique performante

- Efficacité énergétique grâce à une enveloppe thermique performante;
- Résistance thermique effective selon le code national de l'énergie pour les bâtiments (CNEB):

Murs extérieurs: 3,6 (R20,4)  
Toit: 5,46 (R31)

- Résistance thermique effective proposée:

Murs extérieurs: 5,2 (R30)  
Toit: 7,0 (R40)

## Fenestration

- Hautement performante dépassant le RSI 2,0 du CNEB;
- Abondante du côté de l'ensoleillement pour permettre le chauffage solaire passif;
- Plus limitée du côté Nord pour éviter les pertes (côté rue John);

## Dispositifs occultants

- Auvents agissant de brise-soleil au dernier étage;

# FAÇADES COLORÉES ET ANIMÉES

## Matériaux

- Matériaux durables;
- Continuité esthétique avec le tissu urbain environnant;
- Brique rouge, un matériau emblématique de la ville;
- Revêtement métallique de clin aux étages supérieurs pour se dissocier des étages inférieurs;
- Insertions de revêtement métallique vertical de couleur pâle;

## Couleur:

- Chacun des bâtiments a sa propre couleur accent vibrante qui le distingue;
- La couleur est appliquée aux portes d'entrée, aux murs rideaux et aux marquises;

## Bacs végétalisés

- Situés aux balcons et terrasses;
- Renforcent la présence de verdure sur le site;
- Dissimulent les objets de la rue;
- Dynamisent les façades;
- Apportent une touche de couleur au fil des saisons;



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## ÉLÉVATION

- Sans les arbres et en contexte avec les bâtiments voisins;



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog





Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## PHOTOMONTAGE



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

## CONCLUSION

Nous espérons que la présente proposition saura répondre pleinement aux attentes, en reflétant notre volonté sincère de contribuer activement à l'amélioration de l'offre de logements abordables et durables sur le territoire de Magog.



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog

PÉRIODE DE QUESTIONS

*L'Orée du Lac*



Projet L'Orée du Lac sur la rue Milette à Magog