



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 combler 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;



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 ($\pm 13,5\text{m}$ de hauteur);



LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT BÂTI

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



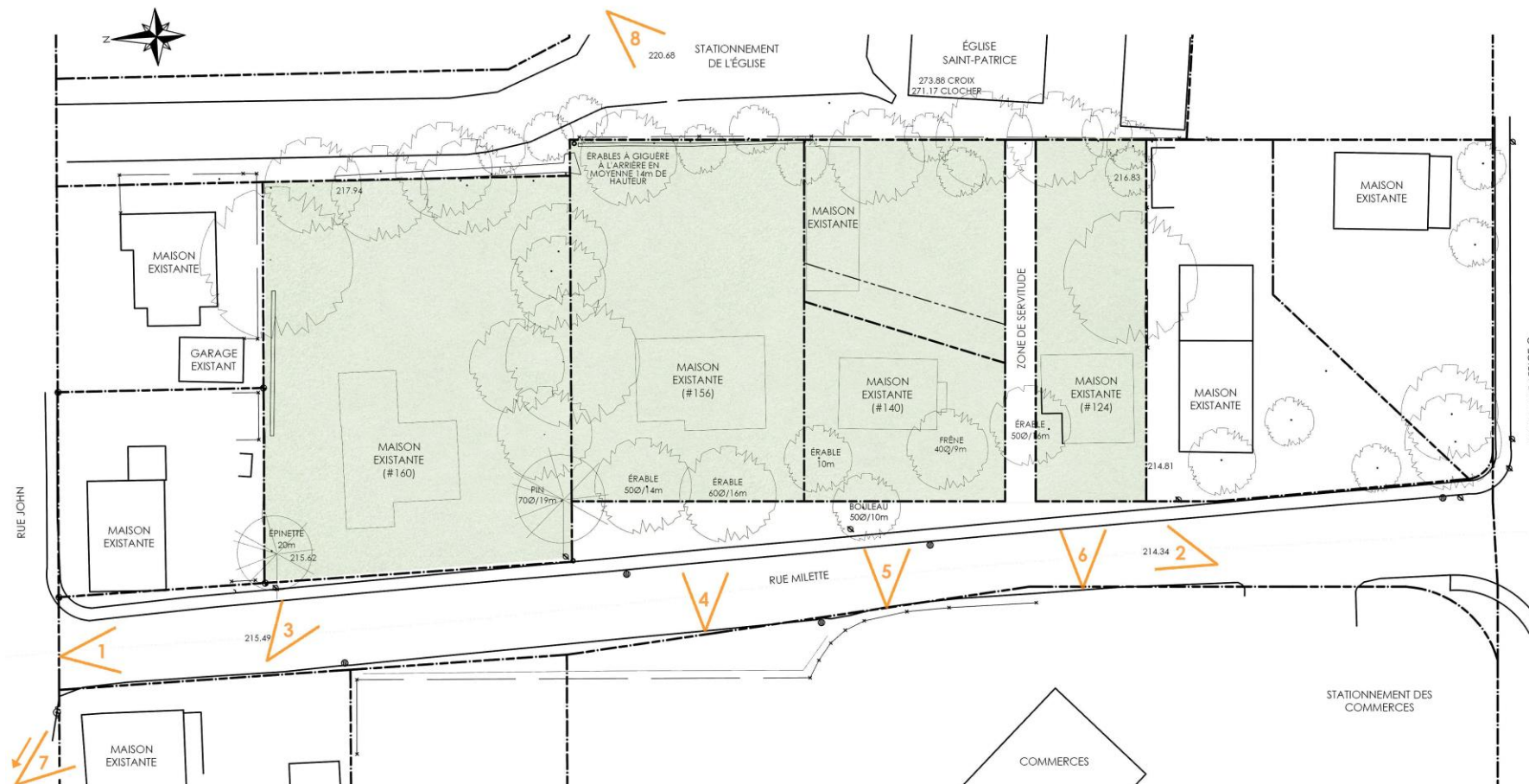
LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT BÂTI



Photomontage

IMPLANTATION EXISTANTE

- Cinq lots incluant une zone de servitude appartenant à la Ville;
- Rue Milette en pente ascendante de ± 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 ± 56 mètres du niveau du site;
- Essences des arbres et leur hauteur indiquées sur le plan ci-dessous (entre 10 et 20m);



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

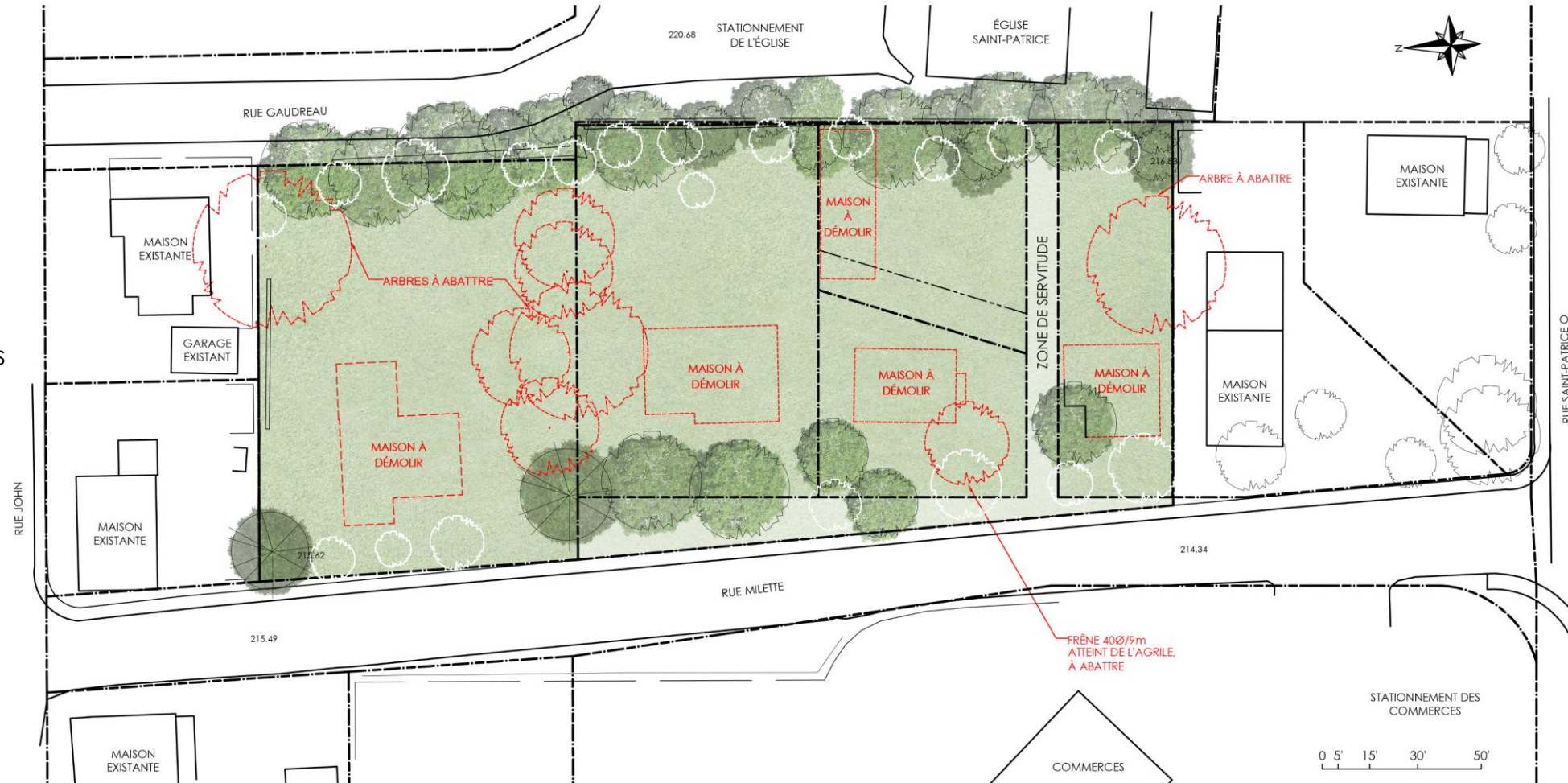
DÉMOLITION

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.

124 Milette, Magog	Statut	Type Logement	Date fin de bail
1 (124 Milette)	Actif	Maison	2025-06-30
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



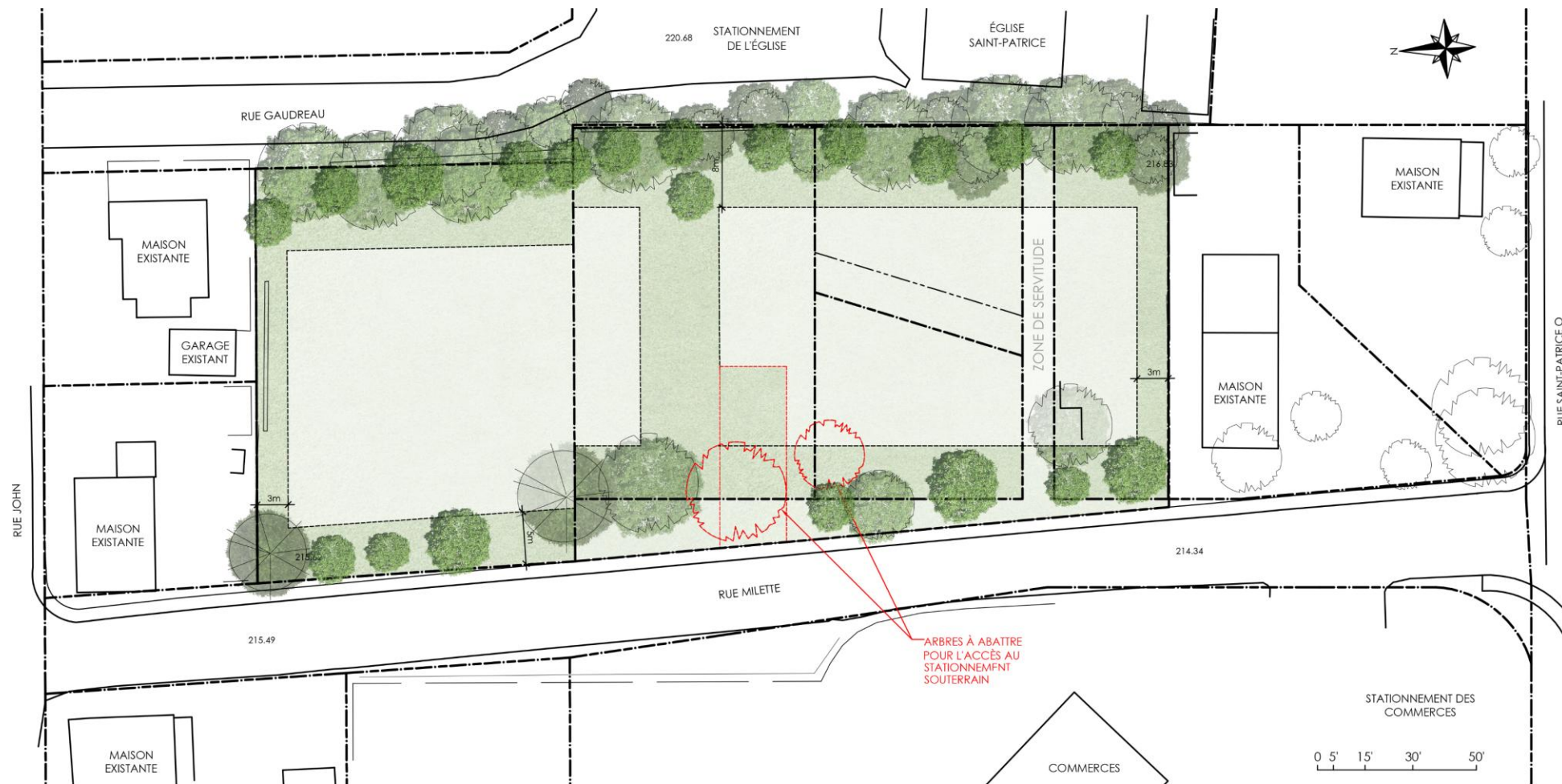
DEUX BÂTIMENTS

- Deux volumes pour réduire l'échelle du projet;



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^e et 5^e 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.

USAGES

Deux immeubles de logements locatifs

54 logements

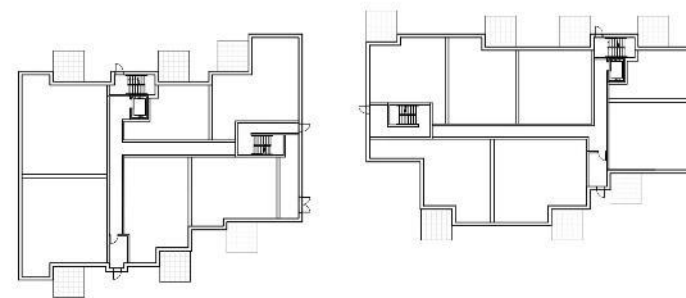
- 26 logements au bâtiment de gauche;
- 28 logements au bâtiment de droite;

Mixité sociale

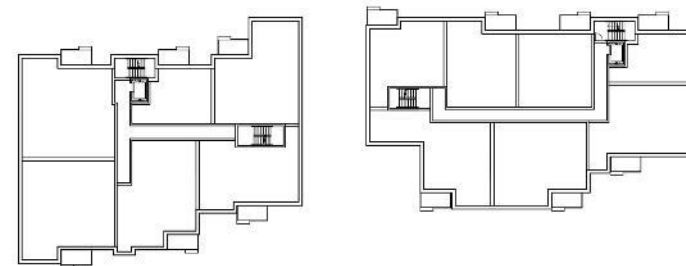
- Typologies diversifiées pouvant accueillir des familles, des couples, des personnes seules et de personnes vivant avec une incapacité;
- Plusieurs unités abordables (information à venir dans la présentation);

Typologie

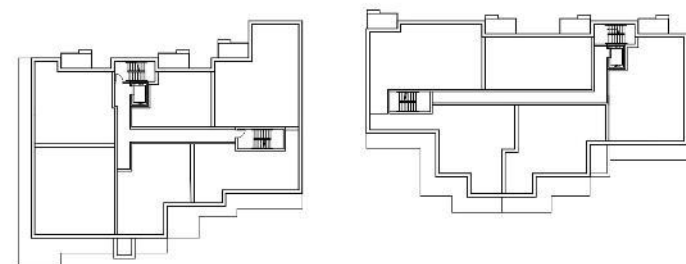
- 21 unités de 3 ½ (39%)
- 23 unités de 4 ½ (43%)
- 6 unités de 5 ½ (11%)
- 4 unités de 6 ½ (7%)



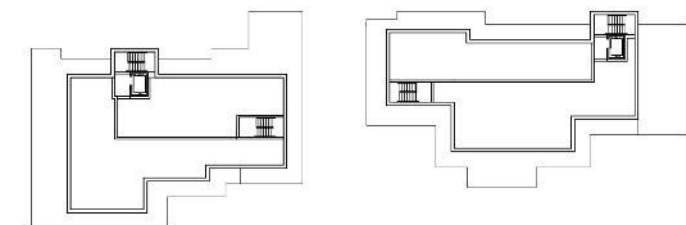
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN DU 2e ET 3e ÉTAGES



PLAN DU 4e ÉTAGE



PLAN DU 5e ÉTAGE

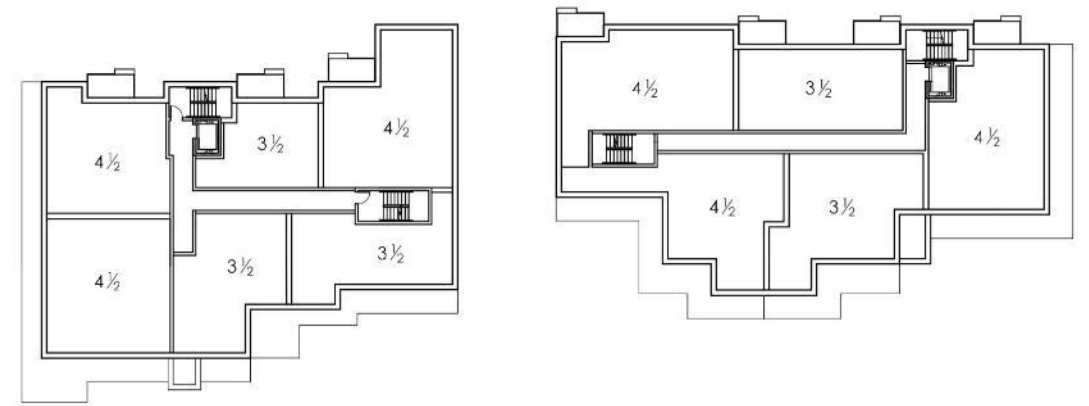
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Terrasses au sol de 12pi x 12 pi



PLAN DU 4e ÉTAGE

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



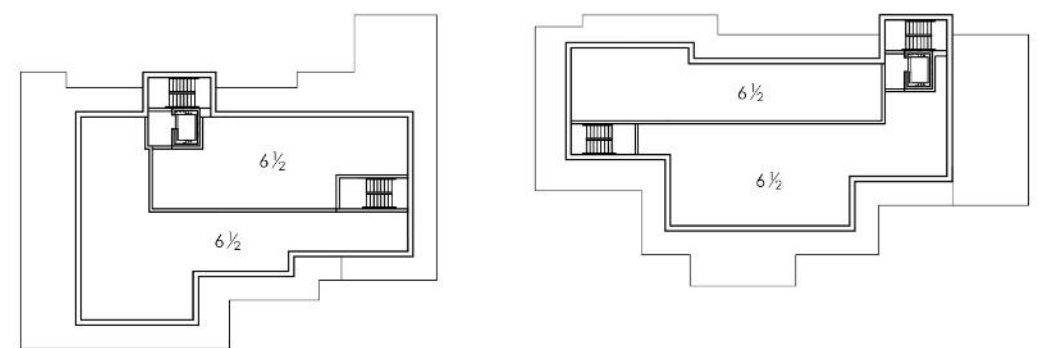
PLAN DU 2e et 3e ÉTAGES

Balcons de 6pi x 12 pi



PLAN DU 5e ÉTAGE

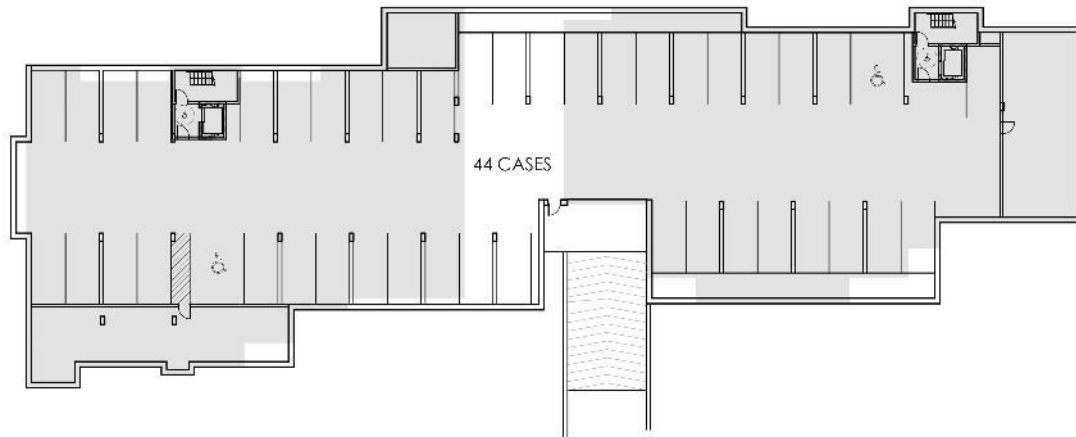
Grandes terrasses tout autour avec vues sur la Ville ou le Lac



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 pi² 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;



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

PHOTOMONTAGE



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

UNI
IMMOBILIER

Petrome
ARCHITECTURE INC.

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.



PÉRIODE DE QUESTIONS

L'Orée du Lac



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

UNI
IMMOBILIER

Petronne
ARCHITECTURE INC.