

Présentation 12 juin 2023 Ralph Espace Condos et Place du Parc



Présentation par Mélissa Charbonneau
Direction de la planification
et du développement du territoire

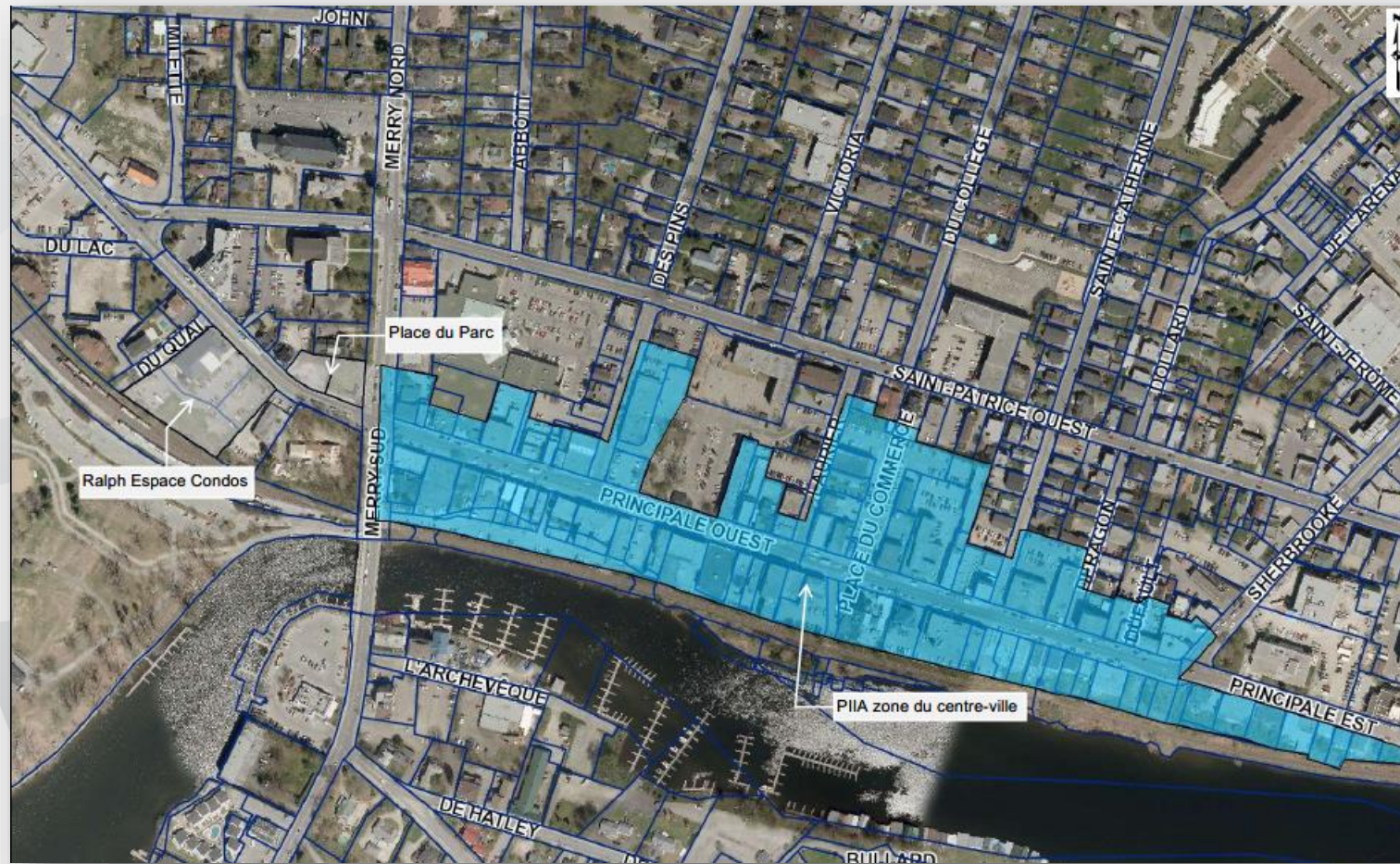
Contexte

PIIA centre-ville

- **2022** : Consultation citoyenne sur la vision du développement du centre-ville suivant une préoccupation des citoyens pour l'intégration des nouveaux projets
 - Principaux constats :
 - Fort attachement au style architectural ancien;
 - Préférence pour le cachet traditionnel plutôt que contemporain.
- **2023** : Révision des objectifs et des critères architecturaux du PIIA pour le centre-ville
 - Objectif : encadrer le développement et l'harmonisation du centre-ville en rappelant l'architecture d'origine;
 - Entrée en vigueur le 2 février 2023.

PIIA centre-ville

PIIA centre-ville



Contexte

PPCMOI centre-ville

- Le Règlement de zonage en vigueur permet un maximum de 3 étages pour les bâtiments au centre-ville;
- Qu'est-ce qu'un PPCMOI : Procédure qui vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à la réglementation d'urbanisme (ex. hauteur, marges, usage, etc.);
- En 2021, le Règlement sur les PPCMOI a été modifié afin de permettre les nouvelles constructions de 4 étages à certaines conditions et pour certains bâtiments uniquement :
 - Hauteur maximale de 13,5 mètres;
 - Retrait minimal de 2,5 mètres face à une rue ou un parc.

Localisation



PPCMOI général

PPCMOI
spécifique pour
le 4^e étage

Merry Nord

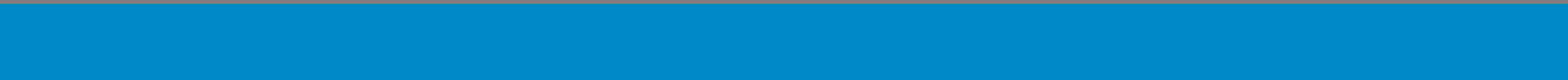
Place du Parc

Principale Ouest

112

Merry Sud

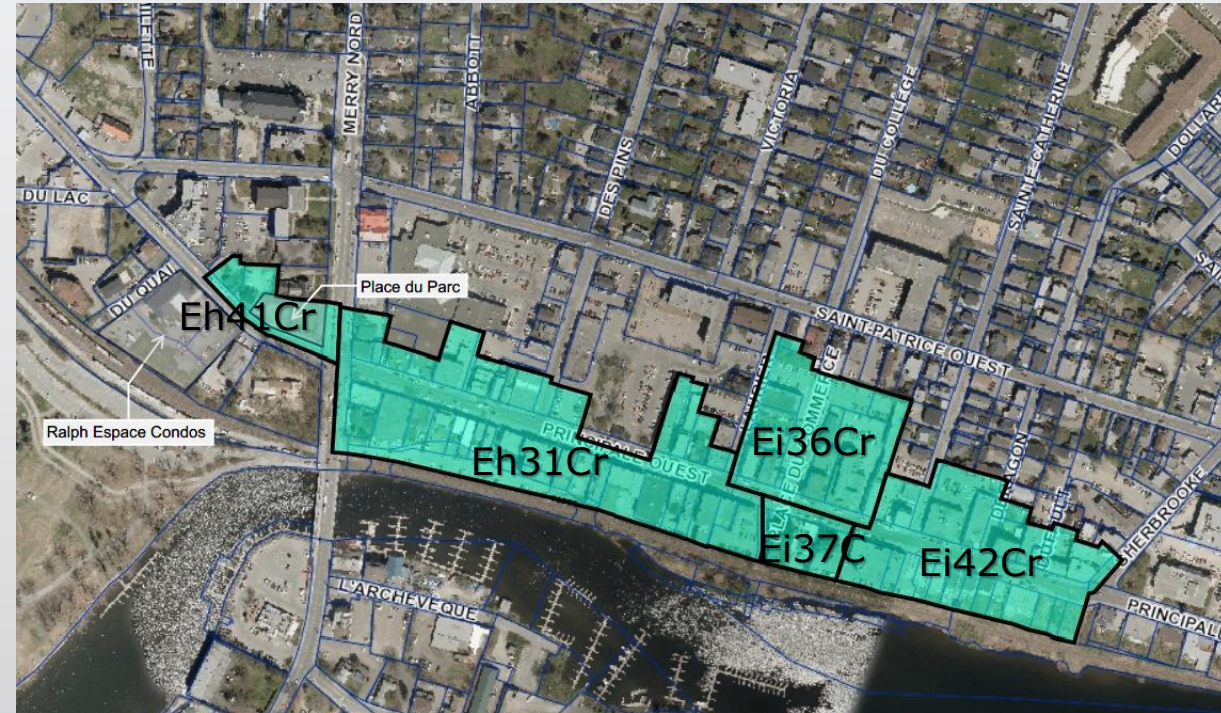
141



Contexte

Location court terme au centre-ville

- Depuis le 3 mai 2023 :
 - Nombre d'unités de résidences de tourisme limité à 100 pour l'ensemble des zones Eh31Cr, Eh41Cr, Ei36Cr, Ei37C et Ei42Cr au centre-ville;
- En date du 7 juin 2023, nous sommes à 89 unités incluant le projet présenté pour Place du Parc;
- La location court terme n'est pas permise pour Ralph Espace Condos et n'est pas demandé dans le cadre du projet.



PPCMOI | Éléments dérogatoires

- Objets dérogatoires au règlement de zonage en vigueur
 - Ralph Espace Condos
 - Hauteur en mètres de 13,85 m par rapport à la rue Principale O. :
 - Règlement en vigueur = 12 m par rapport au sol naturel;
 - Marge latérale gauche pour le bâtiment et les balcons;
 - Usage de fabrication de bières.
 - Place du Parc
 - Hauteur en mètres de 13,5 m et l'ajout d'un 4e étage :
 - Règlement en vigueur = 12 mètres et 3 étages.

Échéancier projeté

Avec approbation référendaire

4 avril 2023 Analyse du projet par le Comité consultatif d'urbanisme

12 juin 2023 Soirée d'information (non obligatoire)

Les étapes ci-dessous sont conditionnelles à l'acceptation du projet par le conseil municipal. Aucune date n'est encore fixée :

5 septembre 2023 Adoption du premier projet | Séance du conseil

7 septembre 2023 Avis public pour consultation publique

26 septembre 2023 Assemblée de consultation (obligatoire LAU)

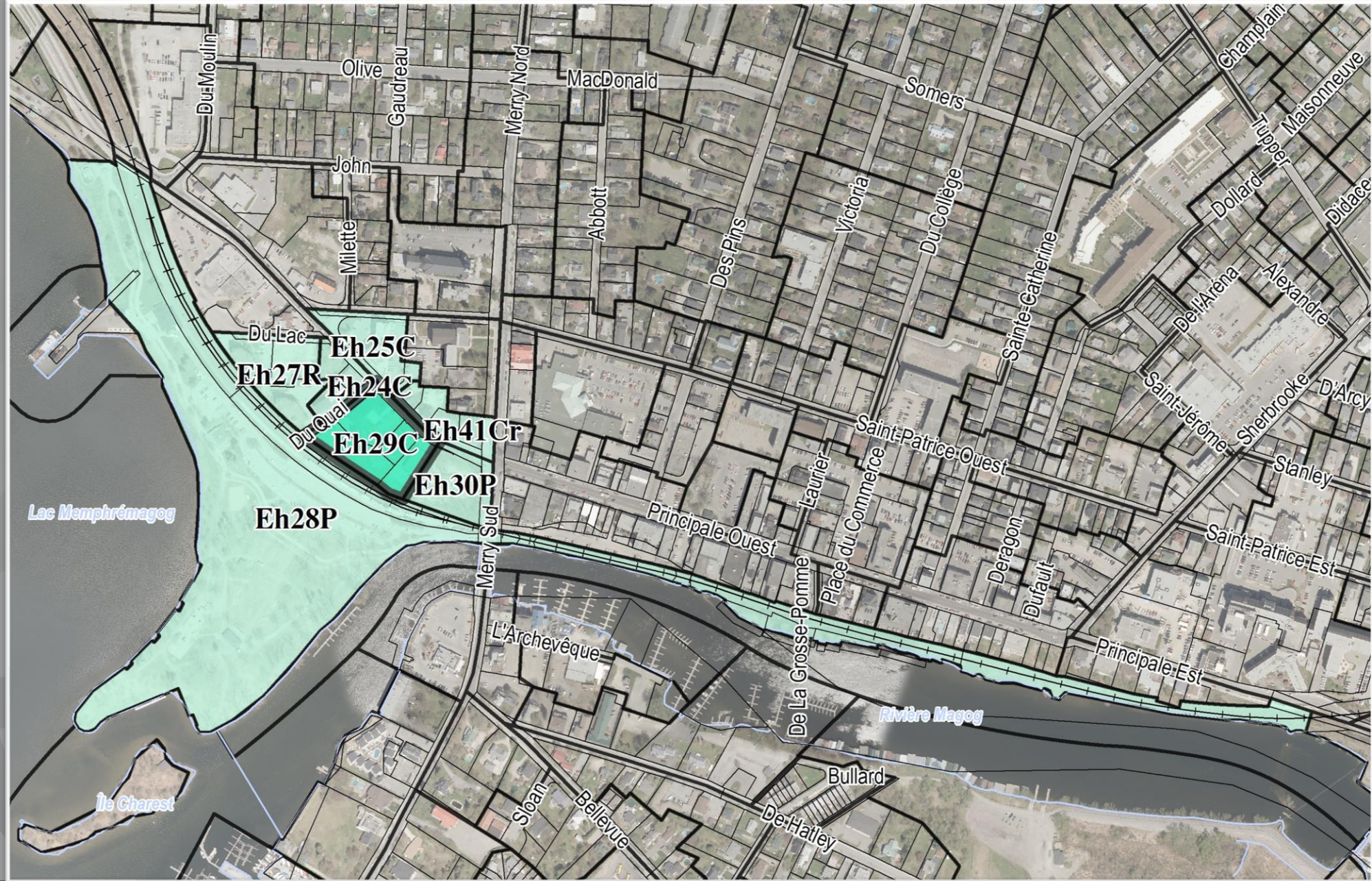
2 octobre 2023 Adoption du second projet et avis de motion | Séance du conseil

4 octobre 2023 Avis public du second projet

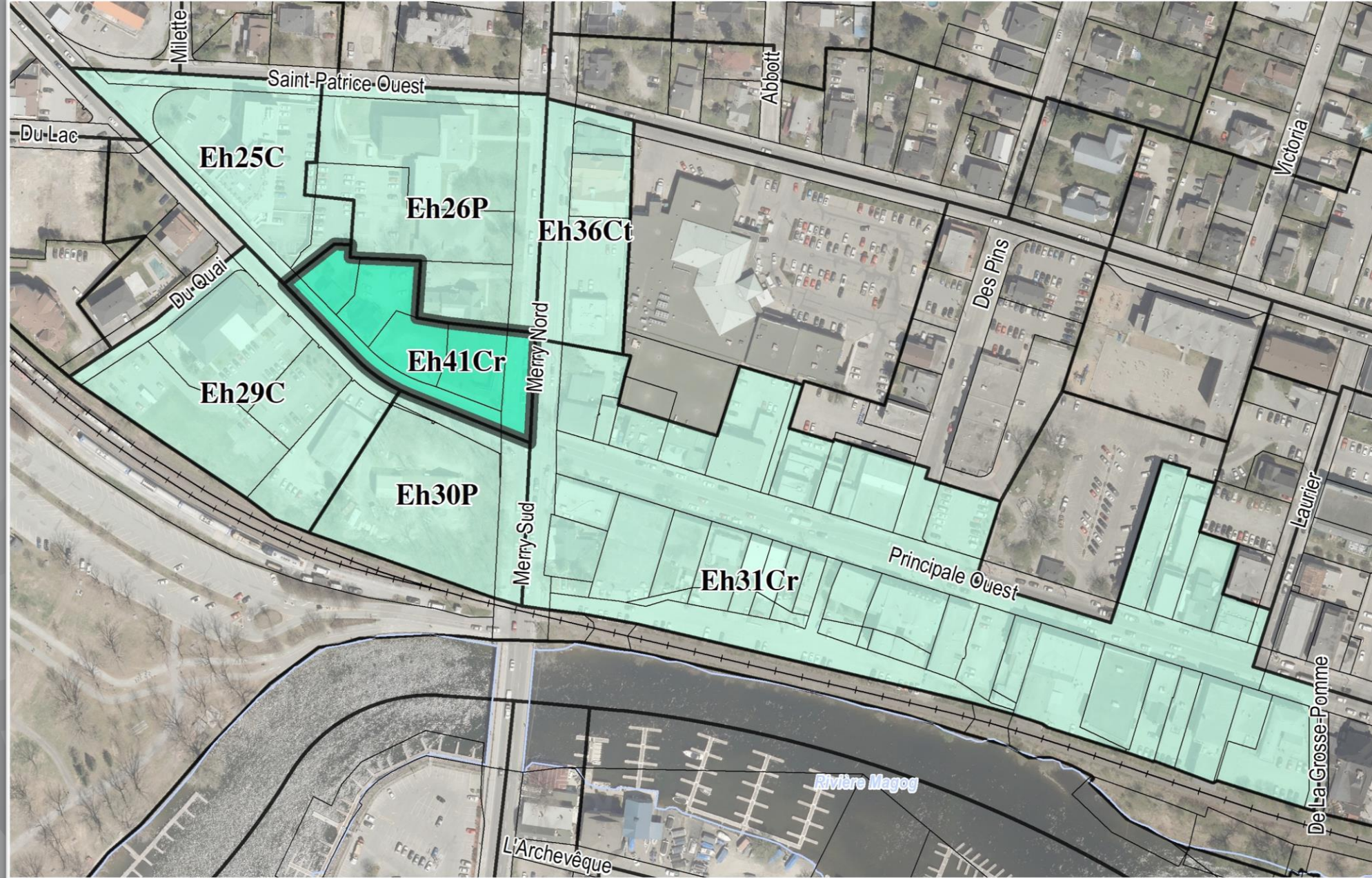
16 octobre 2023 Adoption du règlement | Séance du conseil

2 novembre 2023 Entrée en vigueur | Avis de conformité de la MRC

**Zone
concernée et
zones
contiguës**
*Ralph Espace
Condos*



**Zone
concernée
et zones
contiguës**
Place du Parc



Questions ou commentaires

Si vous avez des questions ou commentaires, veuillez communiquer par courriel ici :

urbanisme@ville.magog.qc.ca