

PROJET DE RÉSOLUTION N° 47-2023

Demande de projet particulier de construction, de modification, ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour l'implantation d'un bâtiment à usages mixtes (commercial et résidentiel) à même un projet d'ensemble sur les lots 3 143 914, 3 415 281 et 3 415 282, sur la rue Principale Ouest

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 16 octobre 2023 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée le 2 novembre 2021 par 9339-2751 Québec inc., représentée par M. Frédéric Côté, vice-président, pour l'immeuble composé des lots 3 143 914, 3 415 281 et 3 415 282 du Cadastre du Québec (rue Principale Ouest) afin de permettre l'implantation d'un bâtiment à usages mixtes (commercial et résidentiel) à même un projet d'ensemble et qu'elle concerne un projet admissible;

ATTENDU QUE le projet est situé dans la zone commerciale Eh29C, située sur la rue Principale Ouest, entre la rue du Quai et le terrain de la Maison Merry;

ATTENDU QUE la demande comprend des éléments dérogatoires au Règlement de zonage 2368-2010 concernant la hauteur du bâtiment principal, les marges de recul (balcon et bâtiment principal, incluant un saut de loup), la largeur maximale pour un accès véhiculaire et l'usage principal de fabrication artisanale de bière;

ATTENDU QUE le projet vise une requalification urbaine du secteur en favorisant l'intensification de la fonction résidentielle tout en améliorant l'offre commerciale au centre-ville;

ATTENDU QUE l'aménagement d'un stationnement souterrain permet de diminuer les surfaces imperméables ;

ATTENDU QUE le projet est soumis à un plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA);

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) 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 _____

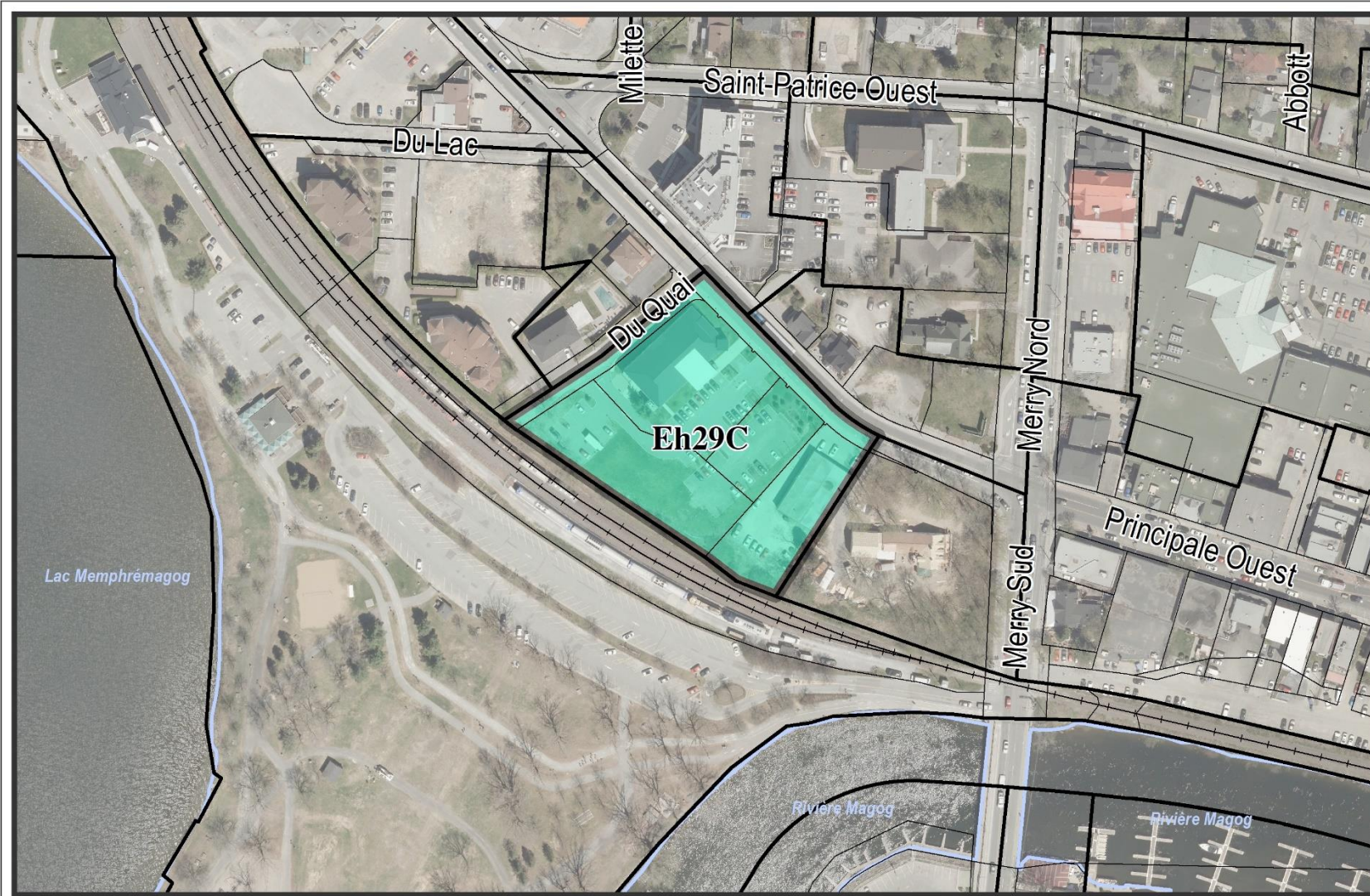
Que le présent projet de résolution de PPCMOI 47-2023 autorisant l'implantation d'un bâtiment à usages mixtes (commercial et résidentiel) à même un projet d'ensemble sur l'immeuble composé des lots 3 143 914, 3 415 281 et 3 415 282 du Cadastre du Québec, sur la rue Principale Ouest, dans la zone commerciale Eh29C, en dérogation aux articles 25, 107 et 130 du Règlement de zonage 2368-2010, soit adopté aux conditions suivantes :

- 1) Que l'usage principal de fabrication artisanale de bière soit autorisé et que son existence soit reliée à l'usage principal de restauration;

- 2) Que la marge minimale latérale gauche pour un balcon, par rapport au lot 3 143 912 du Cadastre du Québec, soit de 1,25 mètre;
- 3) Que la distance minimale d'un bâtiment principal, intégré à un projet d'ensemble, par rapport à la ligne latérale gauche avec le lot 3 143 912 du Cadastre du Québec, soit de :
 - a) 0,5 mètre pour un saut de loup;
 - b) 1,75 mètre pour toute autre partie du bâtiment;
- 4) Que la largeur maximale d'accès mesurée sur la ligne avant soit de 11 mètres pour un accès situé sur la rue du Quai;
- 5) Que la hauteur maximale soit de 14 mètres pour un bâtiment principal avec une pente de toit inférieure à 4:12. Pour le calcul de cette hauteur, la définition de la hauteur d'un bâtiment (en valeur absolue) est remplacée par la définition suivante : hauteur en mètre mesurée entre le niveau de l'emprise de la rue Principale Ouest, au centre de la façade du bâtiment, et le niveau moyen d'un parapet. Le niveau moyen d'un parapet doit se calculer avec le niveau le plus élevé lorsqu'il y a différents niveaux de toiture. On ne tient pas compte des clochetons, des campaniles et des cheminées.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière



Zone concernée

VILLE DE MAGOG
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
 DU TERRITOIRE

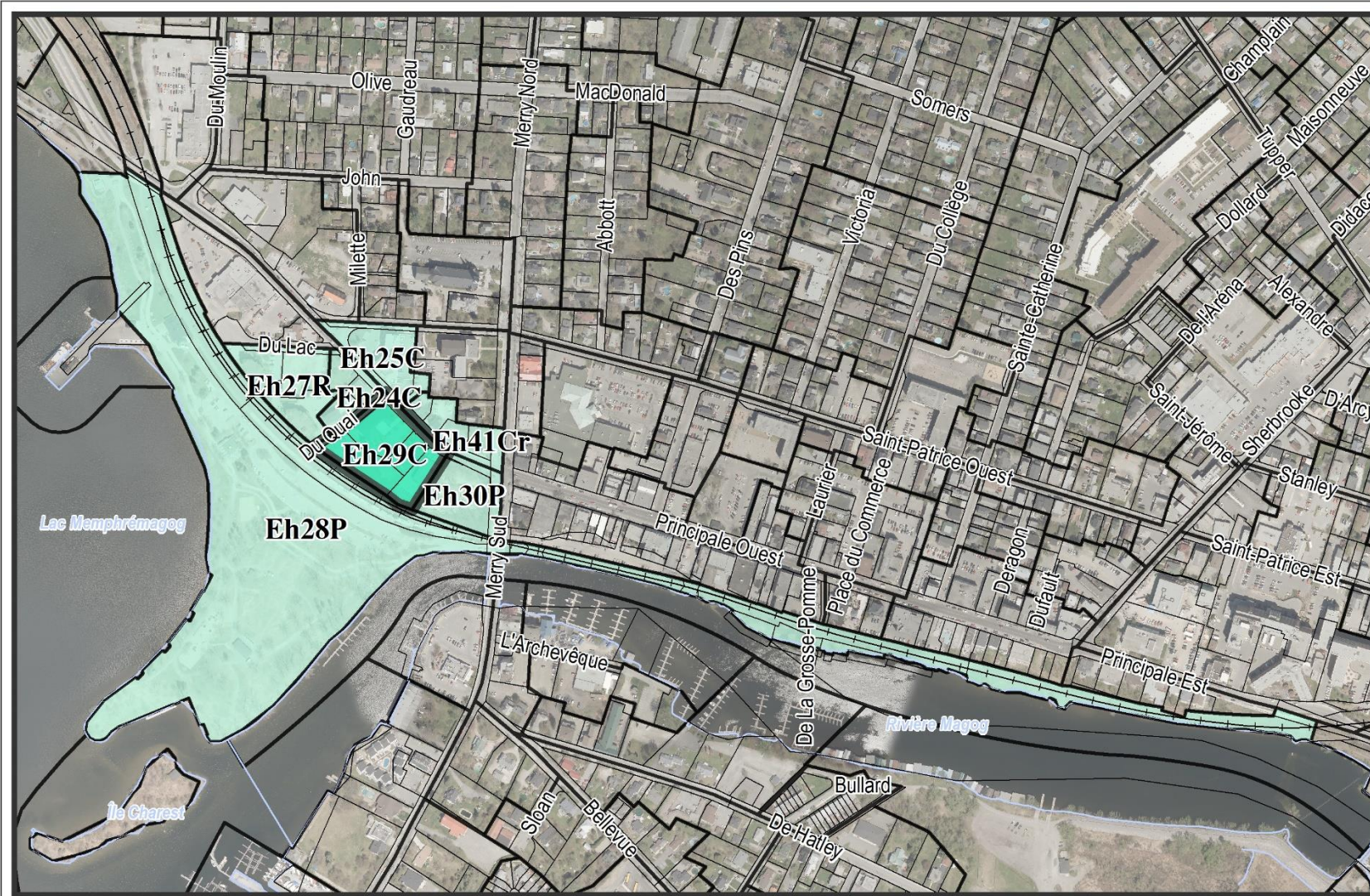
ZONAGE
 Zone concernée





Préparé par : **Lysanne Hébert** Date : 2023-06-02
 Technicienne en urbanisme,
 Division urbanisme

Approuvé par : **Mélissa Charbonneau**
 Directrice,
 Direction de la planification
 et du développement du territoire

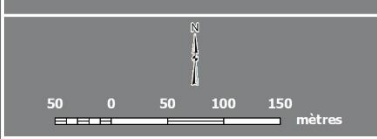
Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :
---------------	------------	------------



 Zone concernée
 Zone contiguë

VILLE DE MAGOG
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
 DU TERRITOIRE

ZONAGE
 Zone concernée et zones contiguës



Préparé par : **Lysanne Hébert** Date : 2023-06-02
 Technicienne en urbanisme,
 Division urbanisme

Approuvé par : **Mélissa Charbonneau**
 Directrice,
 Direction de la planification et
 du développement du territoire

Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :
---------------	------------	------------