

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE MAGOG**

**PROJET DE RÉSOLUTION N° 54-2024-1**

Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la démolition et l'implantation de deux bâtiments multifamiliaux à même un projet d'ensemble totalisant 34 logements sur le lot 5 558 682 du Cadastre du Québec, au 540 à 542, rue de Hatley

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog tenue le 2024, 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 15 novembre 2023 par Simon Auger, pour le lot 5 558 682 du Cadastre du Québec (540 à 542, rue de Hatley) afin de permettre l'implantation de deux bâtiments multifamiliaux à même un projet d'ensemble totalisant un maximum de 34 logements et qu'elle concerne un projet admissible;

**ATTENDU QUE** le projet est situé dans les zones résidentielles Fi13R et Fi14R;

**ATTENDU QUE** la demande comprend des éléments dérogatoires au Règlement de zonage 2368-2010 concernant l'usage multifamilial, la hauteur du bâtiment principal, le nombre de cases de stationnement et le pourcentage d'occupation du bâtiment accessoire;

**ATTENDU QUE** la demande comprend également des éléments dérogatoires au Règlement de lotissement 2369-2010 concernant la superficie du terrain;

**ATTENDU QU'**il y a lieu de maintenir une bande boisée dans la cour arrière pour atténuer l'impact du projet sur le voisinage résidentiel de la rue Ovila-Bergeron;

**ATTENDU QUE** l'aménagement d'un stationnement couvert permet de diminuer les surfaces imperméables et de faciliter la gestion des eaux pluviales;

**ATTENDU QU'**un plan est joint à la présente résolution de PPCMOI;

**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 avec modifications;

**ATTENDU QUE** le CCU a recommandé de retirer le 4<sup>e</sup> étage, d'introduire des matériaux plus nobles et de camoufler l'aire de stationnement par des plantations plus denses;

**ATTENDU QUE** les plans révisés, déposés le 13 février 2024, proposent un recul du 4<sup>e</sup> étage et des stationnements en cour arrière;

**ATTENDU QUE** les toits plats sont acceptables considérant qu'ils ne sont pas visibles de la rue et qu'un recul du 4<sup>e</sup> étage a été effectué;

**IL EST** proposé par

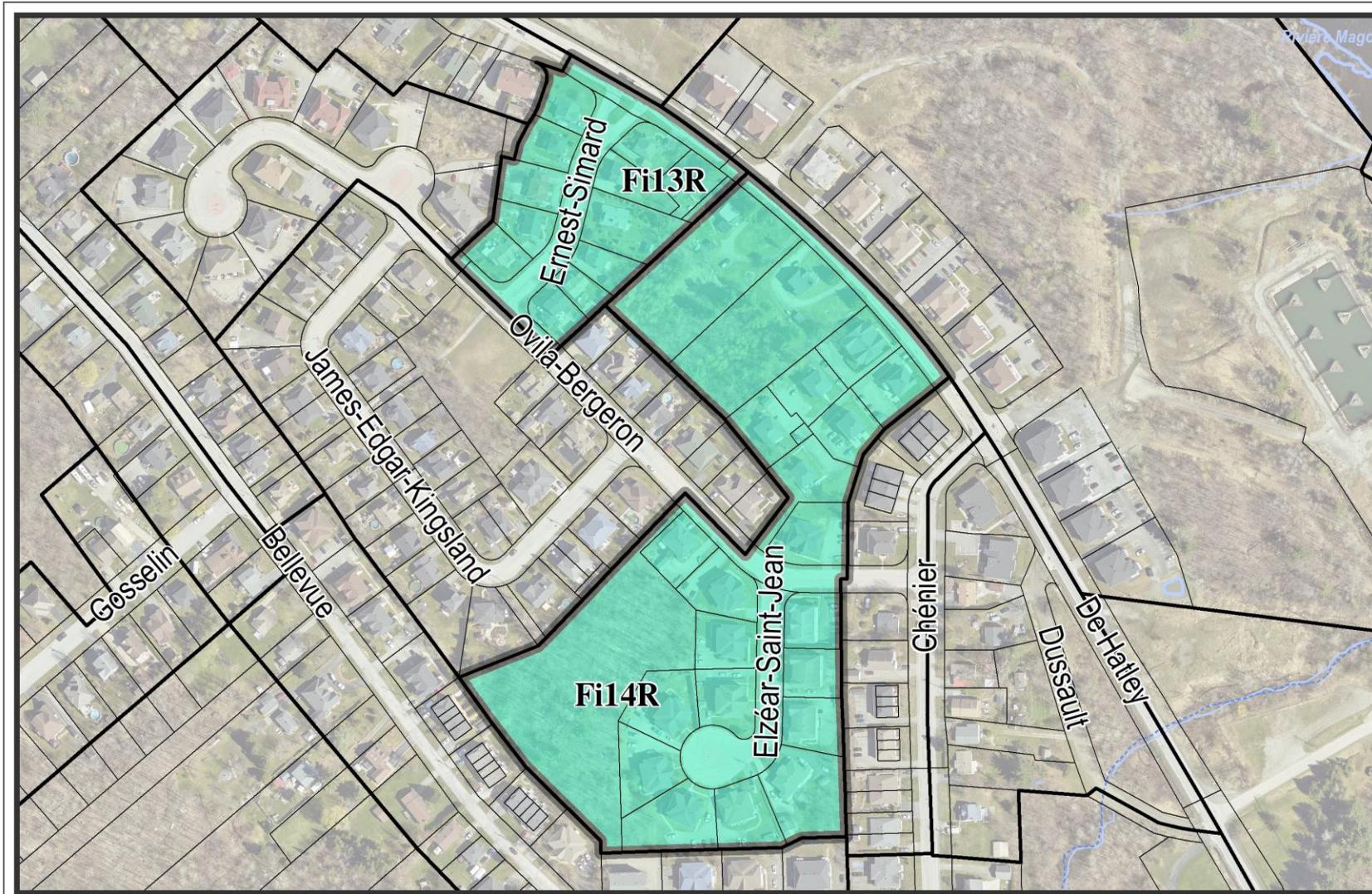
Que le présent projet de résolution de PPCMOI 54-2024-1, autorisant l'implantation de deux bâtiments multifamiliaux à même un projet d'ensemble

totalisant un maximum de 34 logements sur le lot 5 558 682 du Cadastre du Québec, au 540-542, rue de Hatley, dans les zones résidentielles Fi13R et Fi14R, en dérogation aux articles 25, 42 et 130 du Règlement de zonage 2368-2010 et de l'article 32 du Règlement de lotissement 2369-2010, tel que présenté aux documents datés du 13 février 2024 joints à la présente résolution, soit adopté à certaines conditions qui sont les suivantes :

- 1) Que la superficie minimale du lot soit réduite à 4942,2 mètres carrés pour un projet d'ensemble totalisant un maximum de 34 logements;
- 2) Que l'usage d'habitation multifamiliale de 9 logements et plus soit autorisé et que le nombre maximal de logements soit de 34 pour l'ensemble du projet;
- 3) Que la hauteur du bâtiment en bordure de la rue Hatley soit augmentée à 12,0 mètres pour un toit dont la pente est inférieure à 4:12;
- 4) Que la hauteur du bâtiment en cour arrière soit augmentée à 11,0 mètres pour un toit dont la pente est inférieure à 4:12;
- 5) Que la marge avant soit réduite à 5,0 mètres;
- 6) Que le ratio de nombre de cases de stationnement soit de 1,3 case par logement, incluant les cases pour visiteur, pour l'ensemble du projet;
- 7) Que la marge latérale de l'allée d'accès soit réduite à 0,5 mètre;
- 8) Que le pourcentage d'occupation du bâtiment accessoire soit augmenté à 10,2 % de la superficie du terrain;
- 9) Qu'une bande boisée de 25 mètres soit maintenue à l'état naturel à partir de la ligne arrière du lot, adjacente aux lots 4 226 548, 4 226 550 et 4 226 536 situés sur la rue Ovila-Bergeron. Des mesures doivent être prises pour identifier et protéger les arbres existants. Seul l'abattage des arbres morts, malades ou dangereux est autorisé;
- 10) Que l'autorisation nécessaire pour la démolition du bâtiment situé au 540 à 542, rue de Hatley ait été accordée;
- 11) Que les ouvertures présentées sur les plans joints à la présente demande peuvent être déplacées et leurs dimensions peuvent varier. La couleur et le type doivent être conformes à ce qui est présenté aux plans.

Nathalie Pelletier, mairesse

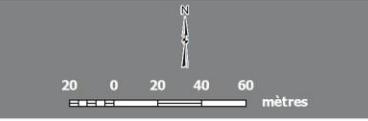
Marie-Pierre Gauthier, greffière



 Zone concernée

**VILLE DE MAGOG**  
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT  
 DU TERRITOIRE

**ZONAGE**  
 Zones concernées

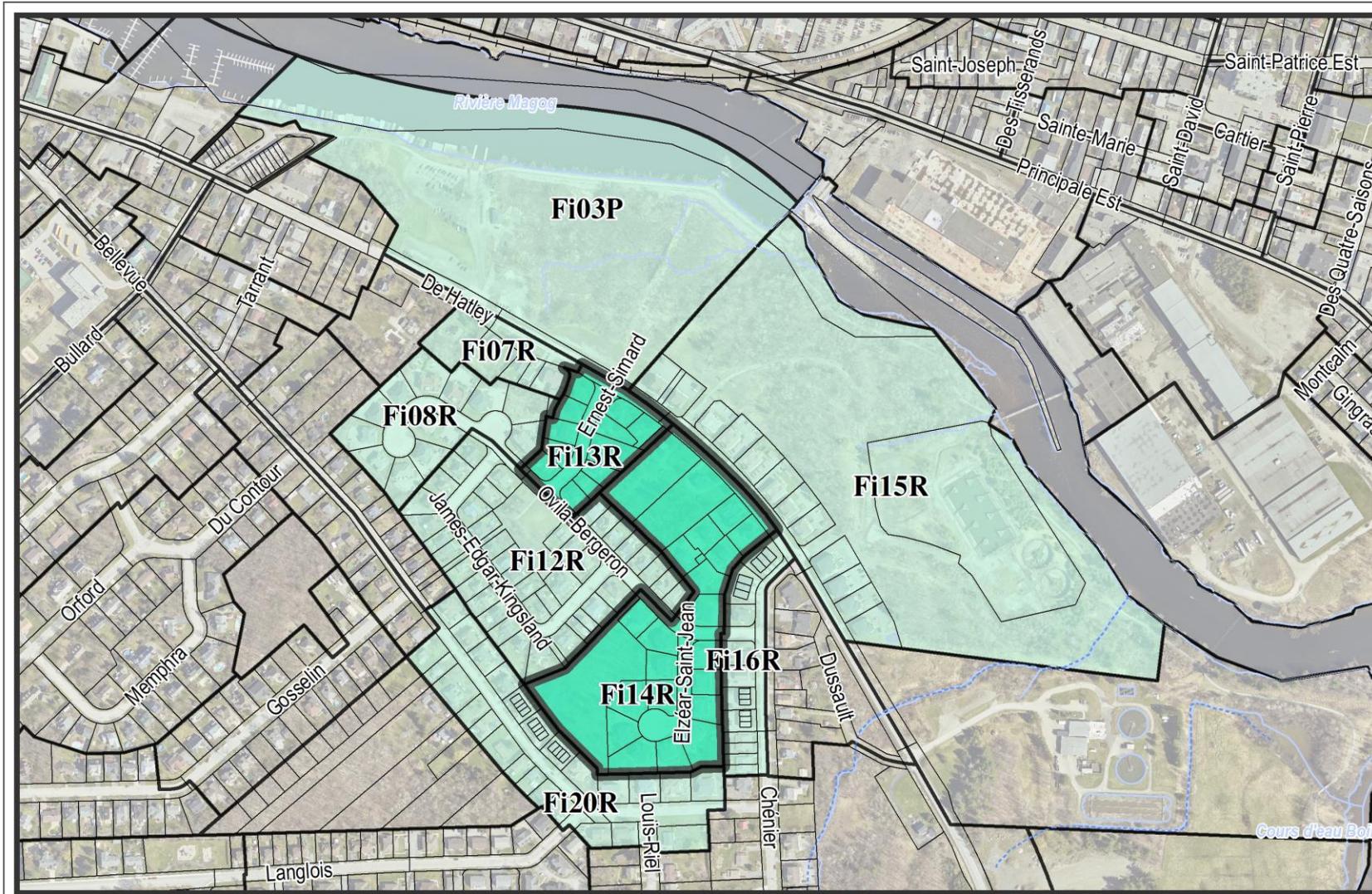


Préparé par : **Lysanne Hébert** Date : 2023-12-12  
 Technicienne en urbanisme,  
 Division urbanisme

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

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

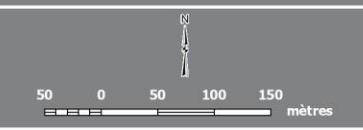




- Zone concernée
- Zone contiguë

**VILLE DE MAGOG**  
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT  
 DU TERRITOIRE

**ZONAGE**  
 Zones concernées et zones contiguës



Préparé par : **Lysanne Hébert** Date : 2023-12-12  
 Technicienne en urbanisme,  
 Division urbanisme

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

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