CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 2812-2021-2

Modifiant le Règlement de zonage 2368-2010
concernant l'hébergement commercial, la limite des zones et la hauteur
des bâtiments principaux dans les zones Eh31Cr, Eh32P, Eh41Cr, Ei36Cr, Ei37C
et Ei42Cr, dans le secteur de la rue Principale Ouest, entre la rue
du Quai et la rue Sherbrooke

À une séance du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le à , lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville de Magog a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier le règlement de zonage;

ATTENDU QUE la rue Principale Ouest, entre la rue du Quai et la rue Sherbrooke, s'est profondément transformée au cours des cinq dernières années avec son nouvel aménagement urbain, dans le cadre du projet de revitalisation de la rue Principale;

ATTENDU QU'il y a lieu d'uniformiser la hauteur autorisée au centre-ville, sur la rue Principale Ouest, entre la rue du Quai et la rue Sherbrooke;

ATTENDU QUE la densification de cette artère est souhaitable pourvu qu'elle soit faite de manière à préserver les caractéristiques du cadre bâti qui créent la spécificité de la rue Principale Ouest;

ATTENDU QU'il y lieu de proposer une offre d'hébergement complémentaire à celle existante et de dynamiser le centre-ville par l'ajout d'unités de location à court et à long terme de qualité en plein cœur du centre-ville;

ATTENDU QU'il y a lieu de faciliter la conversion d'une pension ou d'une maison de chambre existante en unité d'hébergement commercial;

ATTENDU QU'il y a toutefois lieu de limiter la transformation des logements existants au centre-ville en unité de location court terme;

ATTENDU QUE la cohabitation harmonieuse entre les occupants d'un même immeuble doit être assurée;

ATTENDU QU'il y a lieu de permettre une plus grande variété d'usages sur le terrain à l'intersection des rues Principale Ouest et des Pins afin d'y favoriser l'implantation d'une nouvelle construction;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du , un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QUE la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'annexe I du règlement de zonage 2368-2010 concernant le plan de zonage est modifié en agrandissant la zone commerciale résidentielle Eh31Cr aux dépens de la zone publique Eh32P, comme montré à l'annexe I du présent règlement.

2. L'annexe V de ce règlement concernant les grilles des usages et des normes d'implantation par zone est modifiée comme suit :

a) à la grille correspondant à la zone Eh31Cr :

i) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H4 – Pensions, maison de chambres » et pour la colonne « Eh31Cr », le nombre « 145 » en exposant;

ii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H7 – Logement dans un bâtiment usages mixtes » et pour la colonne « Eh31Cr », le nombre « 145 » en exposant;

iii) en remplaçant, à la case correspondant à la ligne « Commercial – C3.1 - Hébergement commercial (services limités) » et pour la colonne « Eh31Cr », l'expression « $X^{2,102}$ » par l'expression « $X^{102,143,144}$ »;

iv) en remplaçant, à la case correspondant à la ligne « Normes implantation (bâtiment principal) – Hauteur maximale $(m)^{Z}$ » et pour la colonne « Eh31Cr », l'expression « 15 » par l'expression « $12^{LI,Mm}$ »;

b) à la grille correspondant à la zone Eh41Cr :

i) en remplaçant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H7 Logement dans un bâtiment usages mixtes » et pour la colonne « Eh41Cr », l'expression « X(6) » par l'expression «$X^{41,145}$ »;

ii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Commercial – C3.1 - Hébergement commercial (services limités) » et pour la colonne « Eh41Cr », l'expression « 143, 144 » en exposant;

iii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Norme implantation (bâtiment principal) – Nombre d'étages maximal » et pour la colonne « Eh41Cr », l'expression « 3 »;

iv) en remplaçant, à la case correspondant à la ligne « Normes implantation (bâtiment principal) – Hauteur maximale $(m)^{Z}$ » et pour la colonne « Eh41Cr », l'expression « 15 » par l'expression « $12^{LI,Mm}$ »;

c) à la grille correspondant à la zone Ei36Cr :

i) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H4 – Pensions, maison de chambres » et pour la colonne « Ei36Cr », le nombre « 145 » en exposant;

ii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H7 – Logement dans un bâtiment usages mixtes » et pour la colonne « Ei36Cr », le nombre « 145 » en exposant, à la suite de l'exposant « 41 » ;

iii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Commercial – C3.1 - Hébergement commercial (services limités) » et pour la colonne « Ei36Cr », l'expression « $X^{102,143,144}$ »;

iv) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Normes implantation (bâtiment principal) – Hauteur maximale $(m)^{Z}$ » et pour la colonne « Ei36C », l'expression « Ll, Mm » en exposant;

d) à la grille correspondant à la zone Ei37C :

i) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H7 – Logement dans un bâtiment usages mixtes » et pour la colonne « Ei37C », l'expression « X^{145} »;

ii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Commercial – C3.1 - Hébergement commercial (services limités) » et pour la colonne « Ei37C », l'expression « $X^{102,143,144}$ »;

iii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Normes implantation (bâtiment principal) – Hauteur maximale $(m)^{Z}$ » et pour la colonne « Ei37C », l'expression « Ll,Mm » en exposant;

e) à la grille correspondant à la zone Ei42Cr :

i) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H4 – Pensions, maison de chambres » et pour la colonne « Eh31Cr », le nombre « 145 » en exposant;

ii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – H7 – Logement dans un bâtiment usages mixtes » et pour la colonne « Ei42Cr », le nombre « 145 » en exposant;

iii) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Commercial – C3.2 - Hébergement commercial » et pour la colonne « Ei42Cr », l'expression « 143,144 » en exposant;

iv) en remplaçant, à la case correspondant à la ligne « Normes implantation (bâtiment principal) – Hauteur maximale $(m)^{Z}$ » et pour la colonne « Ei42Cr », l'expression « 15 » par l'expression « $12^{Ll,Mm}$ »;

f) en ajoutant, à la section des notes (en référence à la grille de spécifications des usages permis par zone), à la suite de la note 142, les notes suivantes :

« 143 – L'hébergement commercial est prohibé dans un bâtiment existant occupé par un ou plusieurs logements en date du 3 mai 2021. Seule la conversion de l'ensemble des logements d'un bâtiment en résidence de tourisme est autorisée avec une somme maximale de 50 unités de résidence de tourisme pour l'ensemble des zone Eh31Cr, Eh41Cr, Ei36Cr, Ei37C et Ei42Cr. Toutefois, la conversion de l'ensemble des chambres d'une pension ou d'une maison de chambre existante en date du 3 mai 2021 en unité d'hébergement commercial est autorisée sans limitation quant au nombre mis en location.»

« 144 – Un usage de résidence de tourisme doit être situé à l'étage, au sous-sol ou dans la partie arrière du rez-de-chaussée. Lorsque située

dans la partie arrière du rez-de-chaussée, la résidence de tourisme ne peut jamais excéder 50 % de la superficie du rez-de-chaussée. »

« 145- Les logements, pensions et maisons de chambres sont prohibés dans un bâtiment occupé par un usage d'hébergement commercial. »

g) en ajoutant, à la section des notes (en référence à la grille de normes d'implantation), à la suite de la note Kk, les notes Ll et Mm suivantes :

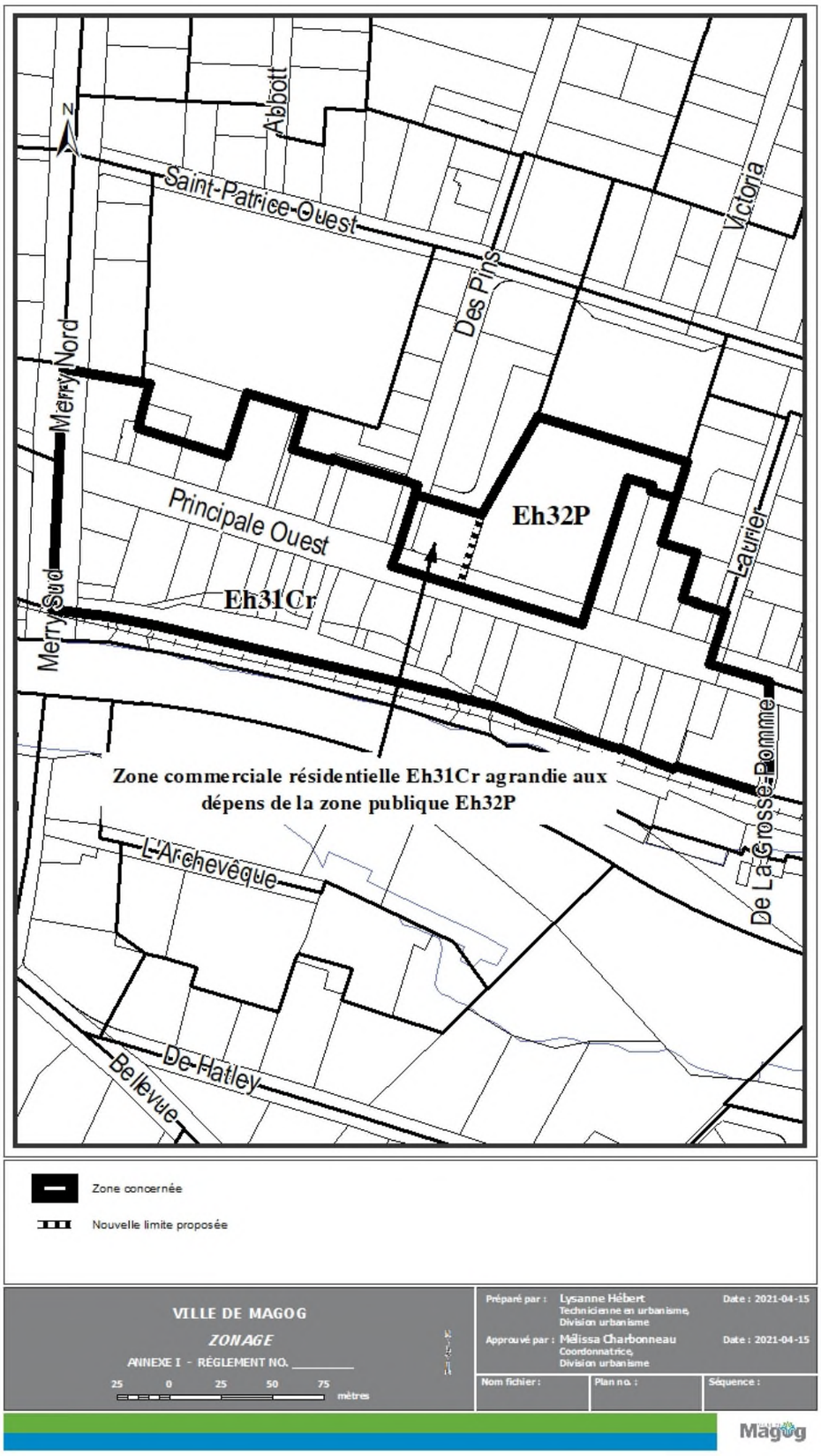
« Ll –Malgré toute autre disposition, pour un bâtiment principal situé dans les zones Eh31Cr, Eh41Cr, Ei36Cr, Ei37C et Ei42Cr et ayant façade sur la rue Principale Ouest, la définition de la hauteur d'un bâtiment (en valeur absolue) est remplacée par la définition suivante : hauteur en mètre mesurée entre le niveau de l'emprise de la rue Principale Ouest, au centre de la façade du bâtiment, et la ligne faîtière d'une toiture à versants ou, dans le cas d'un toit plat, le niveau moyen d'un parapet ou la partie la plus élevée d'un capteur solaire, le cas échéant. 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. »

« Mm –Nonobstant les hauteurs maximales indiquées à la grille des normes d'implantation par zone, la hauteur maximale en mètres peut être augmentée d'un maximum de 1,5 mètre pour une construction hors toit représentant 5 % ou moins de la superficie complète de la toiture. »

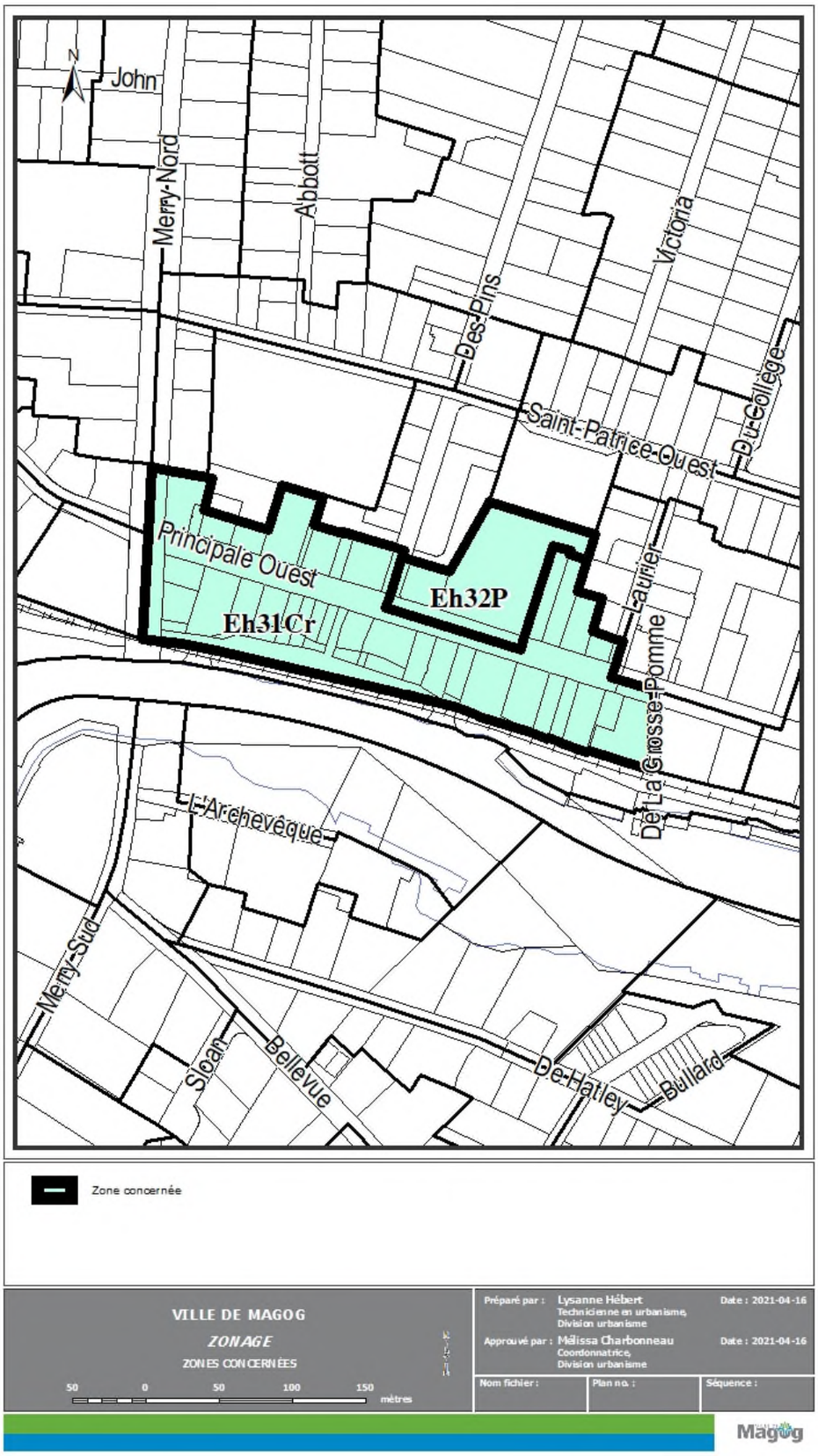
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

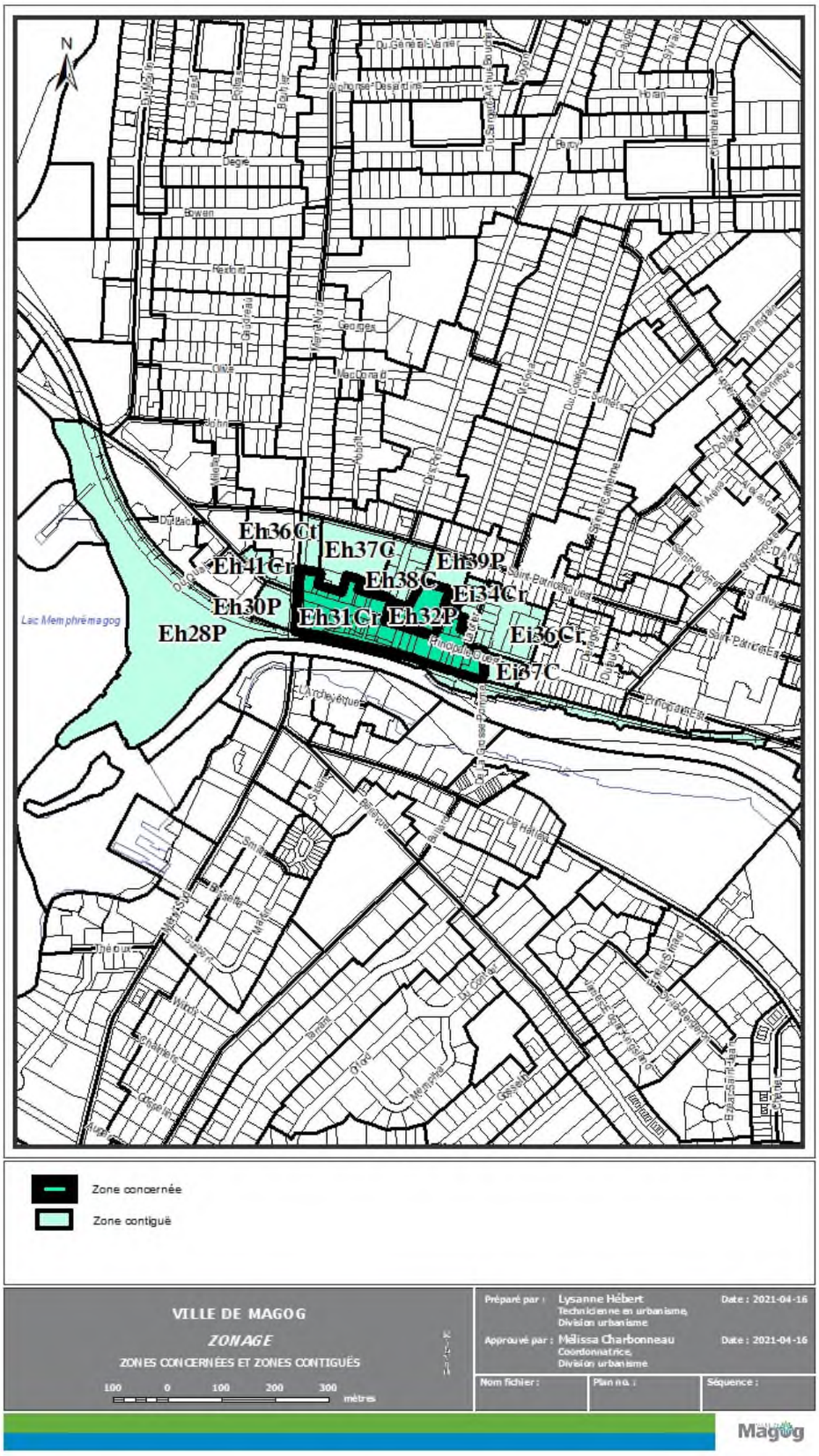
Vicki-May Hamm, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe

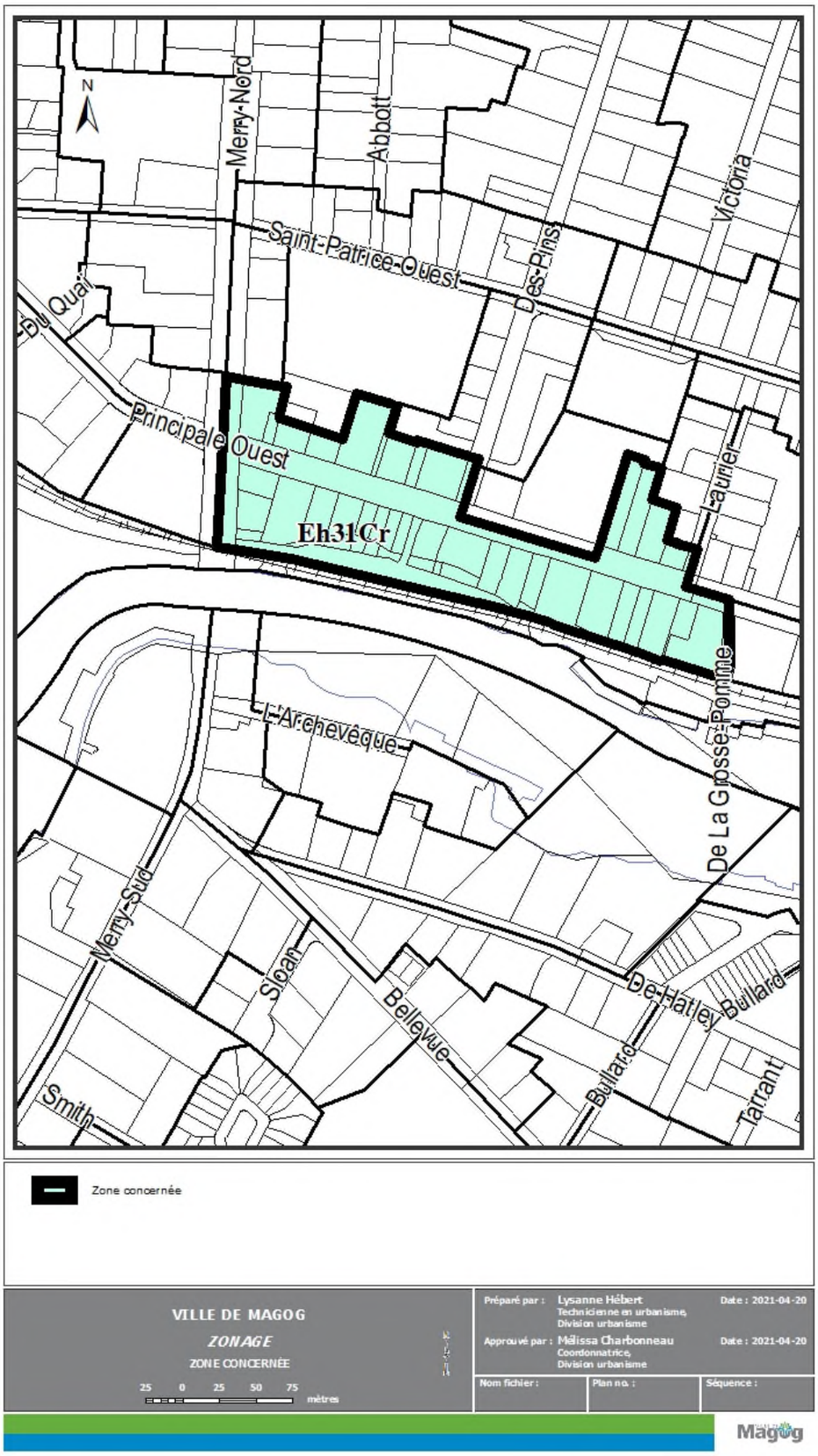

N
Abbott
Saint-Patrice-Ouest
Des Pins
Victoria
Merry Nord
Merry Sud
Principale Ouest
Eh32P
Eh31Cr
Laurier
De La Grosse-Pomme
Zone commerciale résidentielle Eh31Cr agrandie aux dépens de la zone publique Eh32P
L'Archevêque
De Hatley
Bellevue
Zone concernée
Nouvelle limite proposée
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ANNEXE I - RÉGLEMENT NO. _____
25 0 25 50 75
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-15
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-15
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog

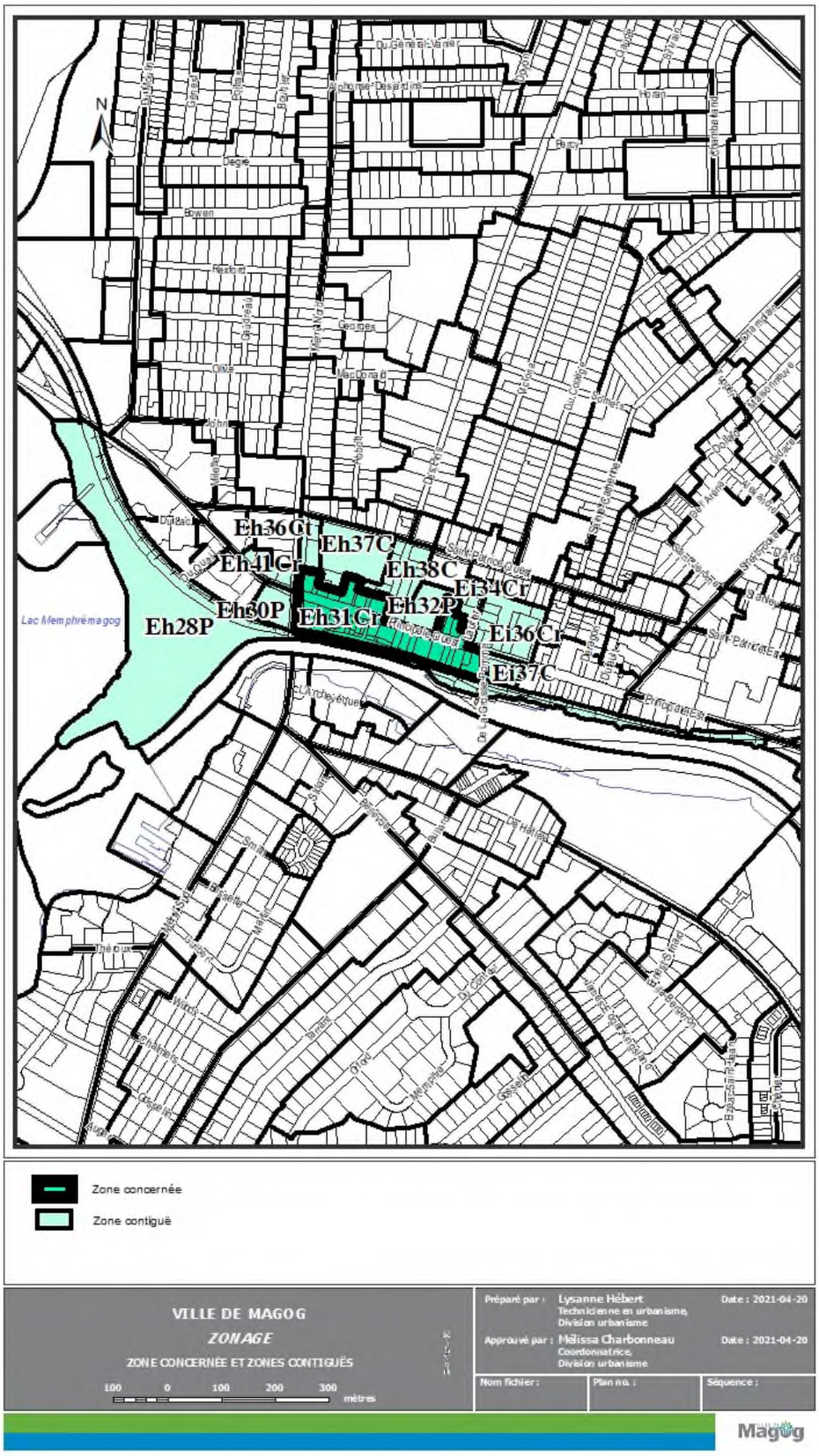
art. 1


John
Merry-Nord
Abbott
Des-Pins
Victoria
Du-Collège
Saint-Patrice-Ouest
Principale Ouest
Eh31Cr
Eh32P
Laurier
De La Grosse-Pomme
L'Archevêque
Merry-Sud
Sloan
Bellevue
De-Hatley
Bullard
Zone concernée
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONES CONCERNÉES
50 0 50 100 150
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-16
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-16
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog

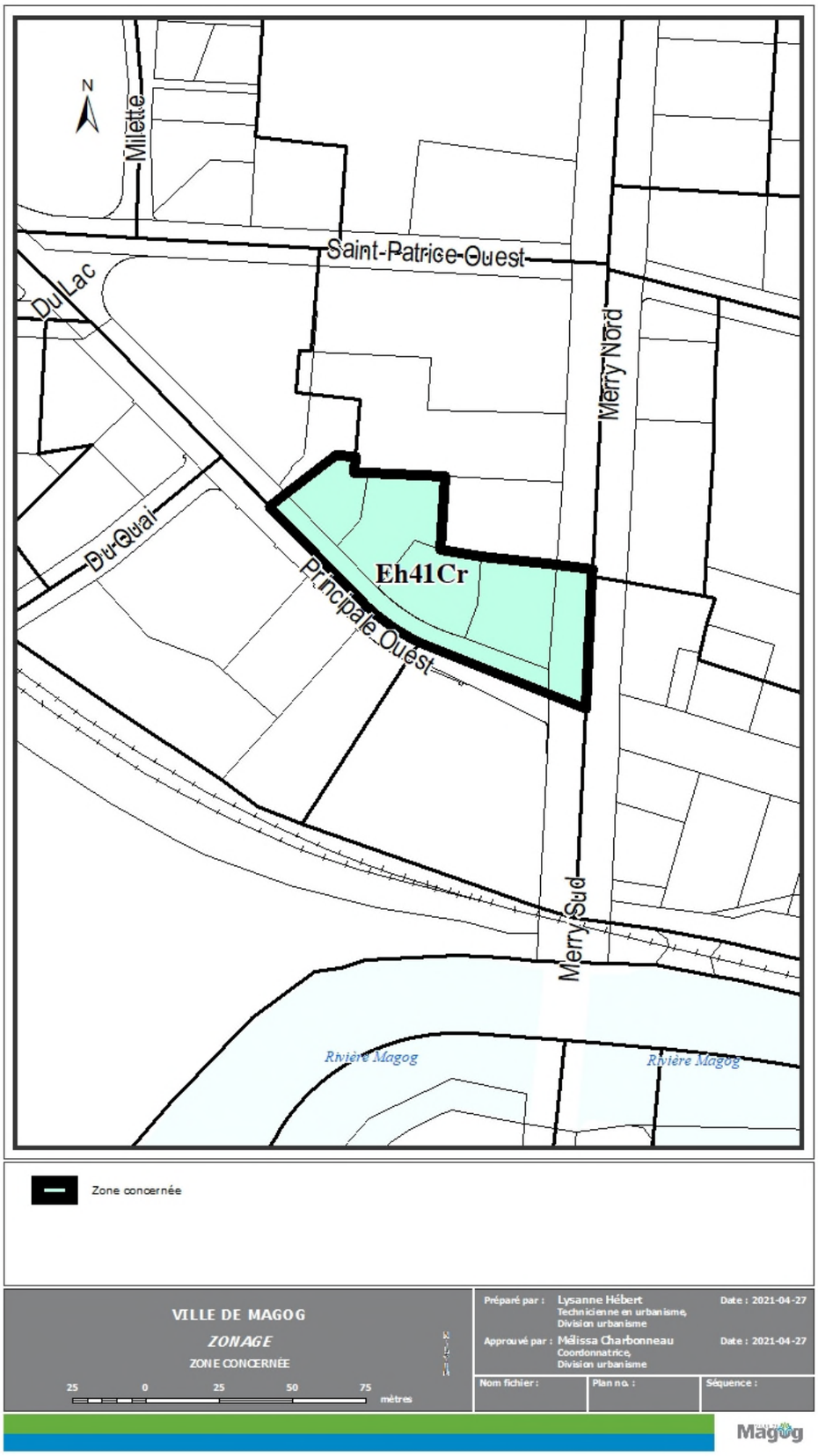

N
Eh36Cr
Eh37C
Eh39P
Eh41Cr
Eh38C
Ei34Cr
Eh30P
Eh31Cr
Eh32P
Eh28P
Ei36Cr
Ei37C
Lac Memphrémagog
Zone concernée
Zone contiguë
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONES CONCERNÉES ET ZONES CONTIGUÉS
100 0 100 200 300
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-16
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-16
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog

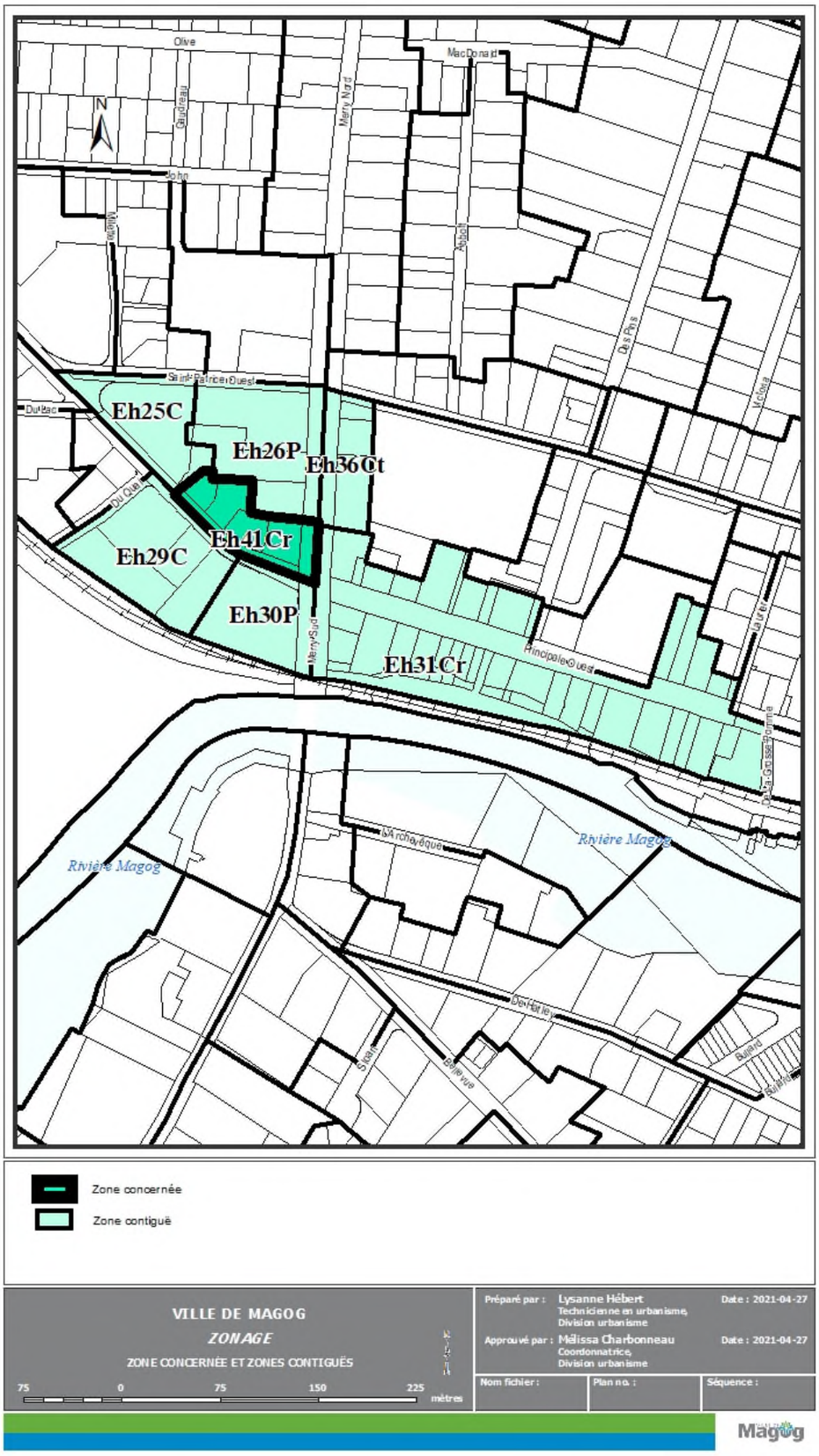
art. 2a)


N
Merry-Nord
Abbott
Du Quai
Saint-Patrice-Ouest
Des-Pins
Victoria
Principale Ouest
Eh31Cr
Laurier
L'Archevêque
De La Grosse-Pomme
Merry-Sud
Sloan
Bellevue
Smith
De Hatley
Bullard
Bullard
Tatrant
Zone concernée
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE
25 0 25 50 75
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog


N
Eh36Cr
Eh37C
Eh41Cr
Eh38C
Ei34Cr
Eh30P
Eh31Cr
Eh32P
Eh28P
Ei36Cr
Ei37C
Lac Memphrémagog
Zone concernée
Zone contiguë
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUÊS
100 0 100 200 300
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog

Art. 2b)


N
Milette
Saint-Patrice-Ouest
Du Lac
Merry Nord
Du Quai
Eh41Cr
Principale Ouest
Merry Sud
Rivière Magog
Rivière Magog
Zone concernée
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE
25 0 25 50 75
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-27
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-27
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog



VILLE DE MAGOG

ZONAGE

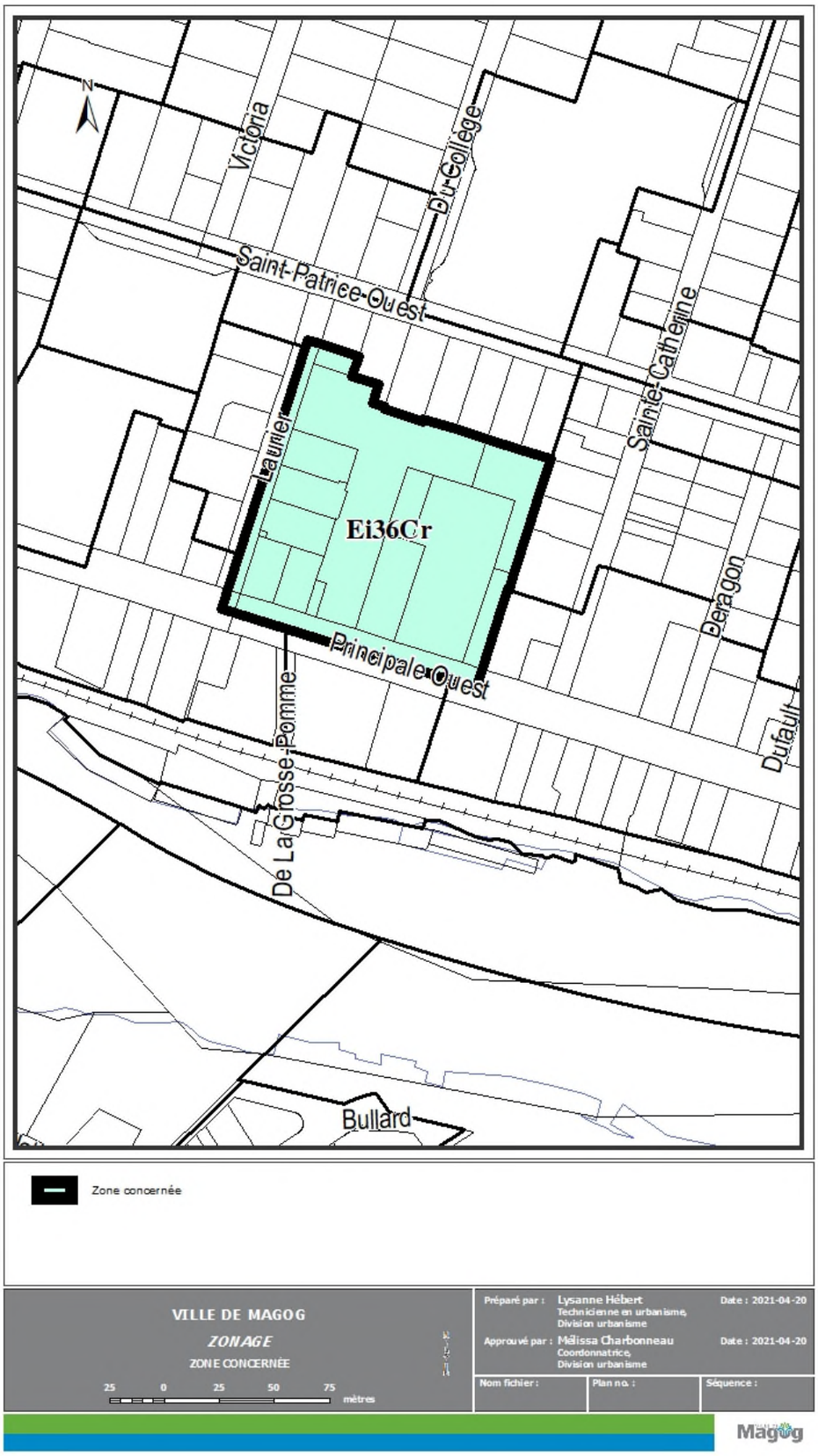
ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUËS

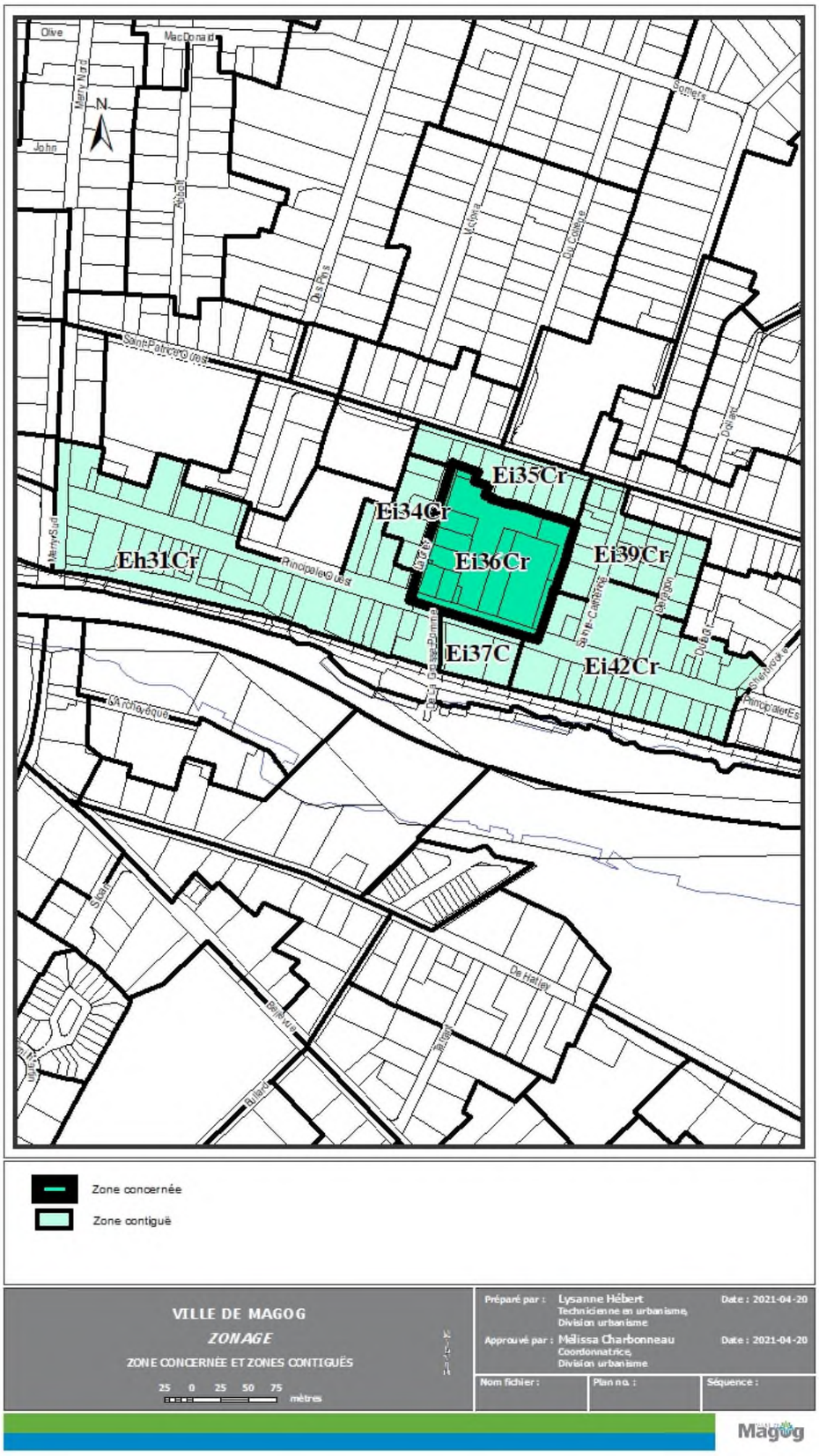
75 0 75 150 225 mètres

Préparé par :	Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme	Date : 2021-04-27
Approuvé par :	Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme	Date : 2021-04-27

Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :

art. 2c)


N
Victoria
Du Collège
Saint-Patrice-Ouest
Saint-Catherine
Laurier
Ei36Cr
Principale-Ouest
Deragon
Dufault
De La Grosse-Pomme
Bullard
Zone concernée
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE
25 0 25 50 75
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog



VILLE DE MAGOG

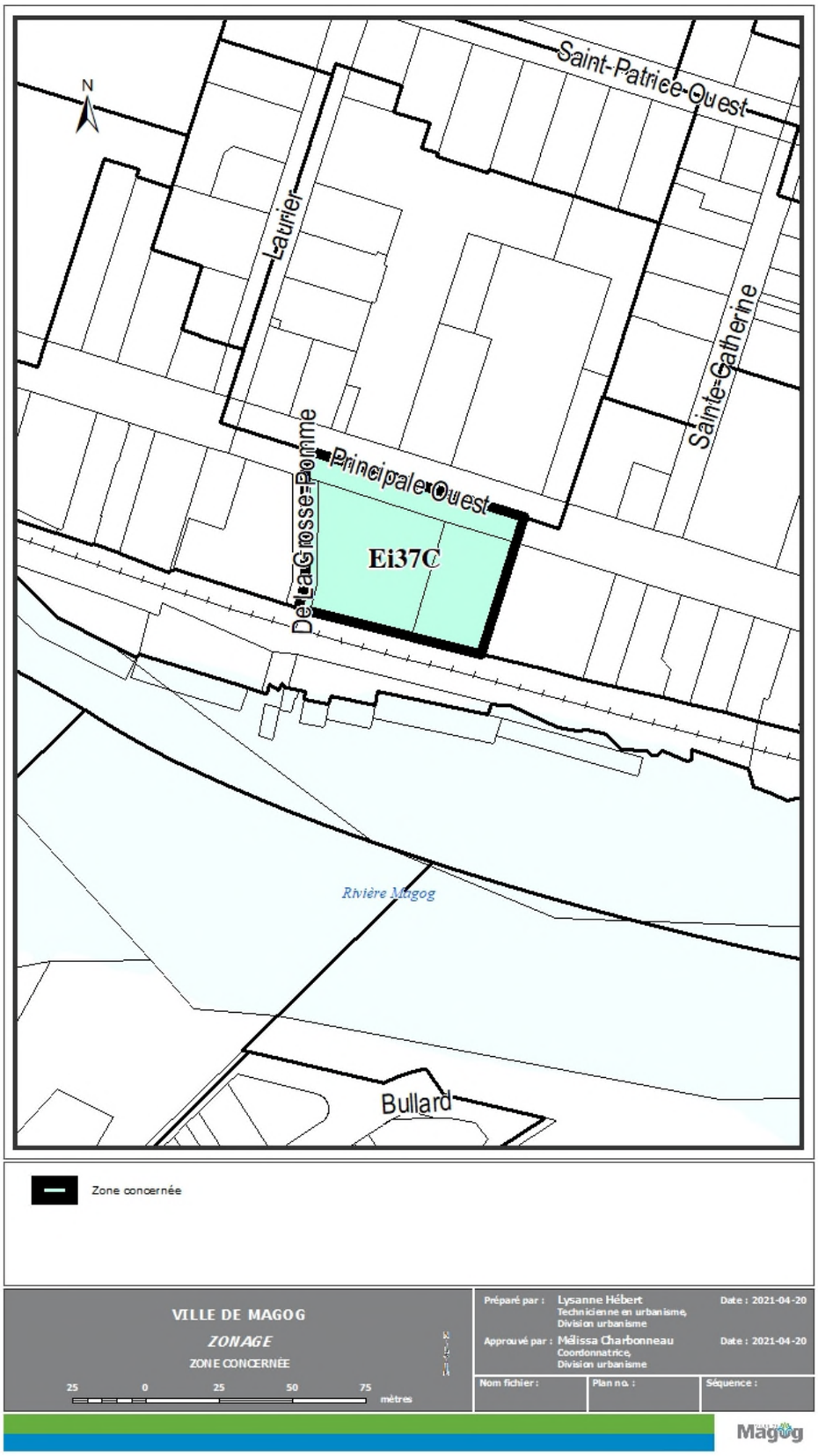
ZONAGE

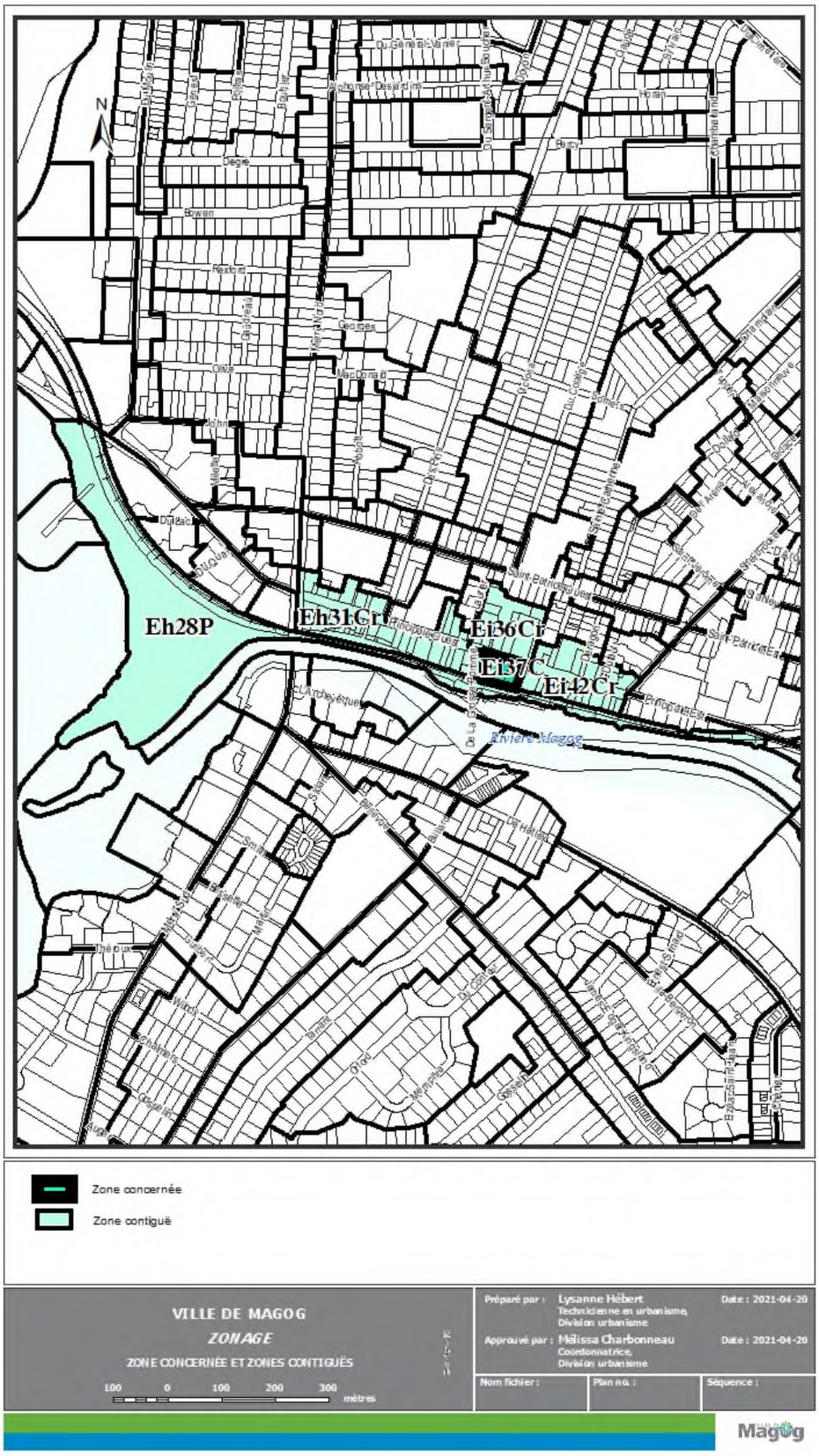
ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUËS

25 0 25 50 75 mètres

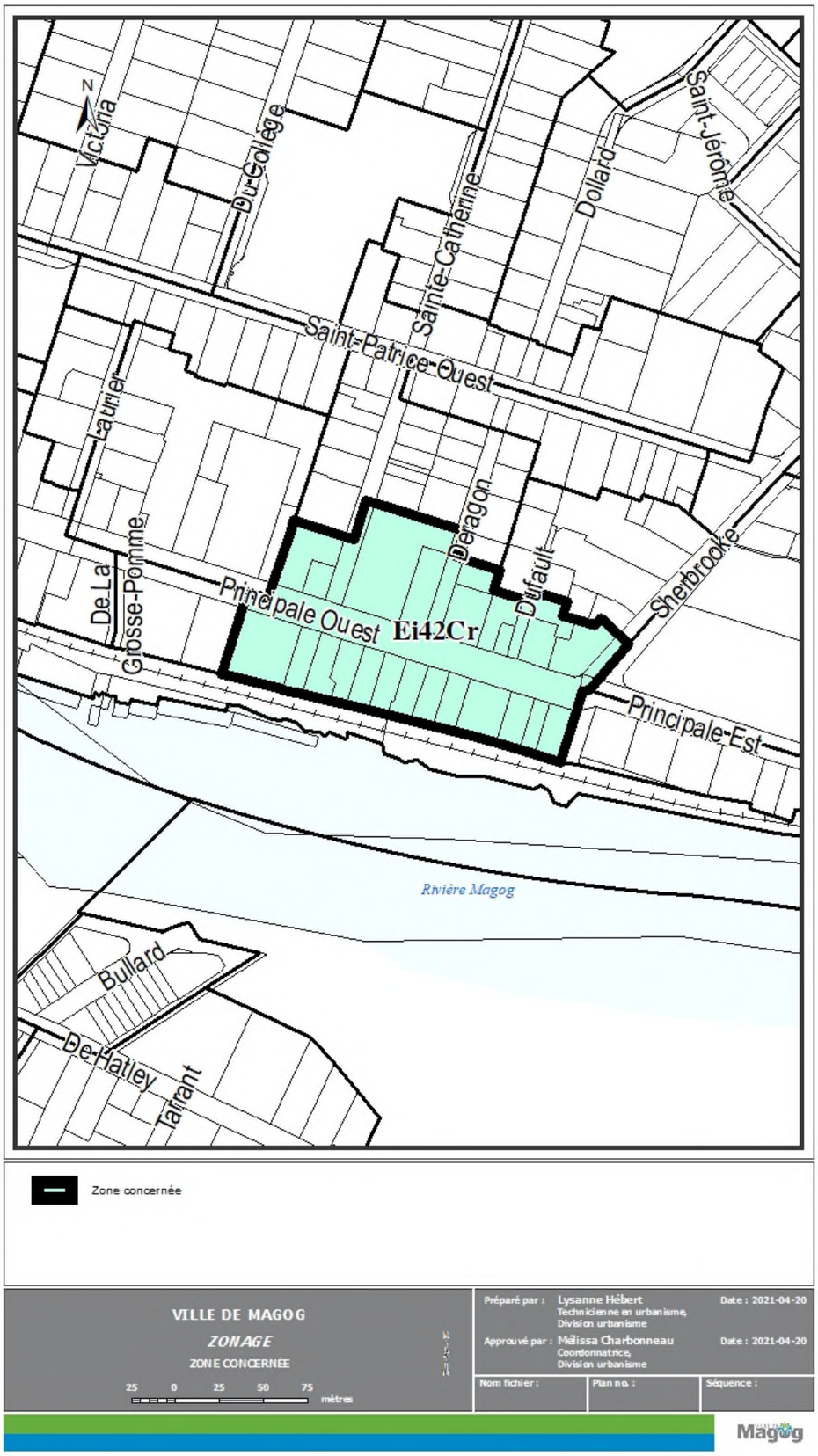
Préparé par :	Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme	Date : 2021-04-20
Approuvé par :	Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme	Date : 2021-04-20
Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :

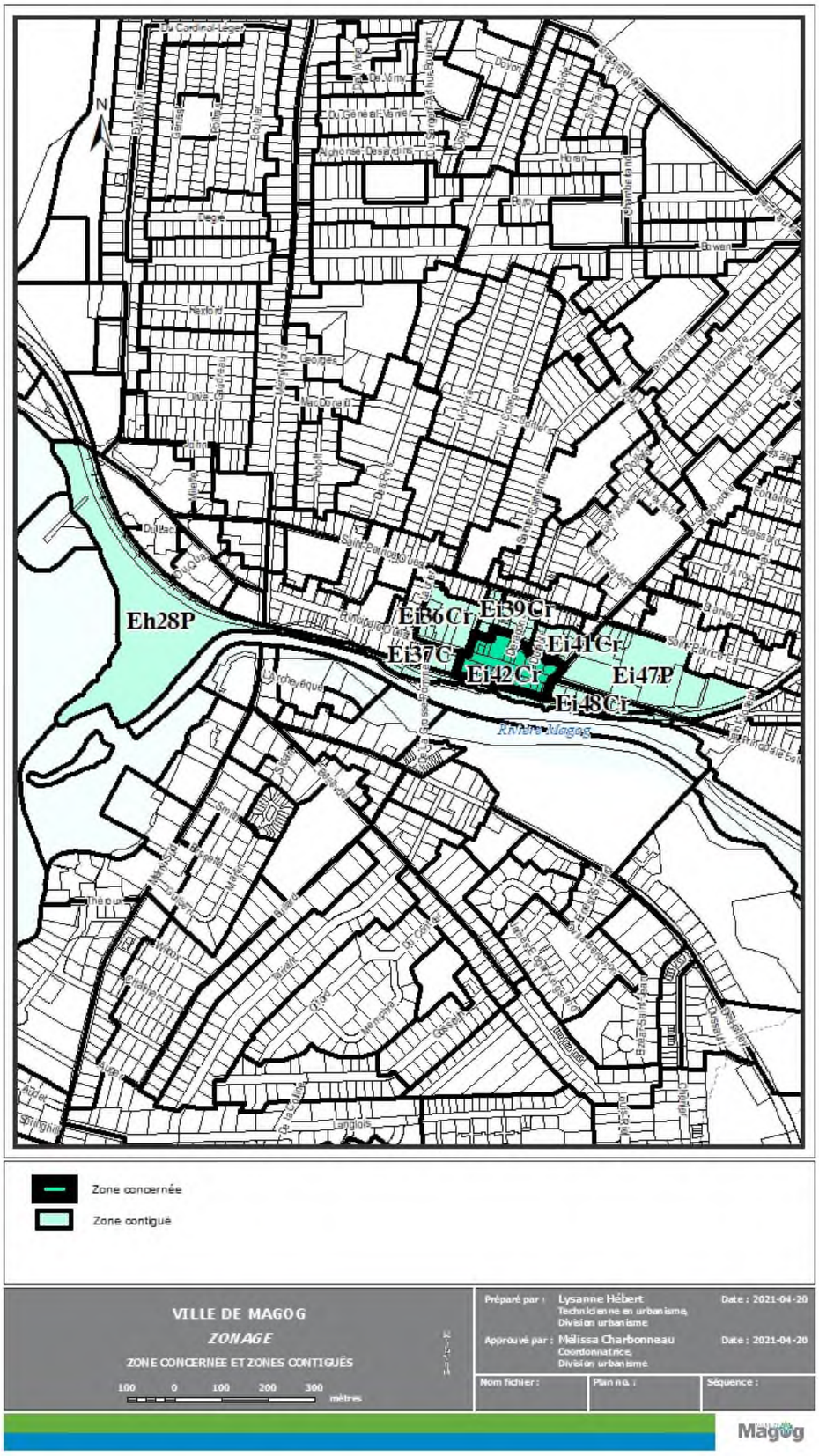
art. 2d)


N
Saint-Patrice-Ouest
Laurier
Sainte-Catherine
De la Grosse-Pomme
Principale-Ouest
Ei37C
Rivière Magog
Bullard
Zone concernée
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE
25 0 25 50 75
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog

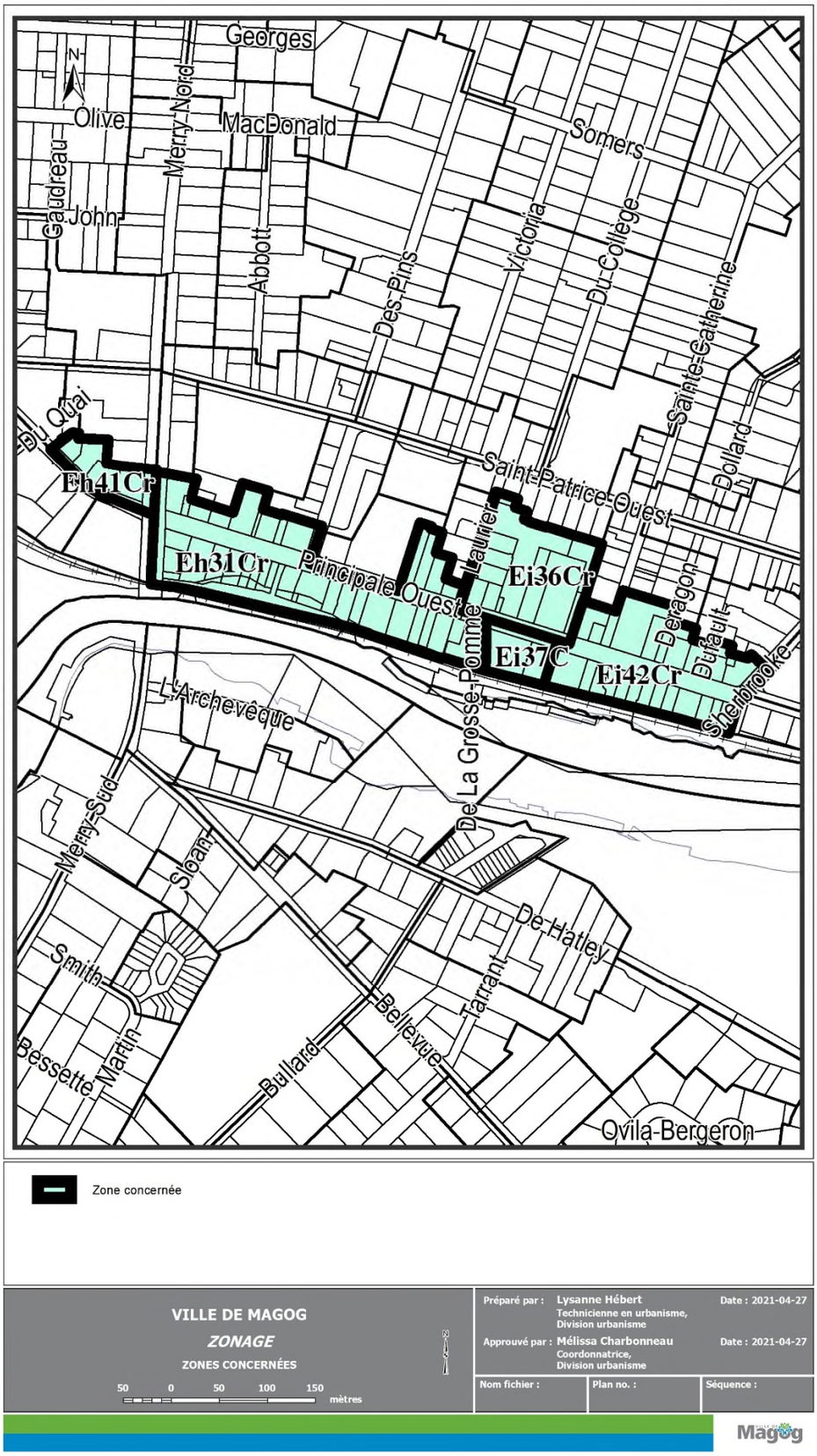

N
Eh28P
Eh31Cr
Ei36Cr
Ei37C
Ei42Cr
Rivière Magog
Zone concernée
Zone contiguë
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUÈS
100 0 100 200 300
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog

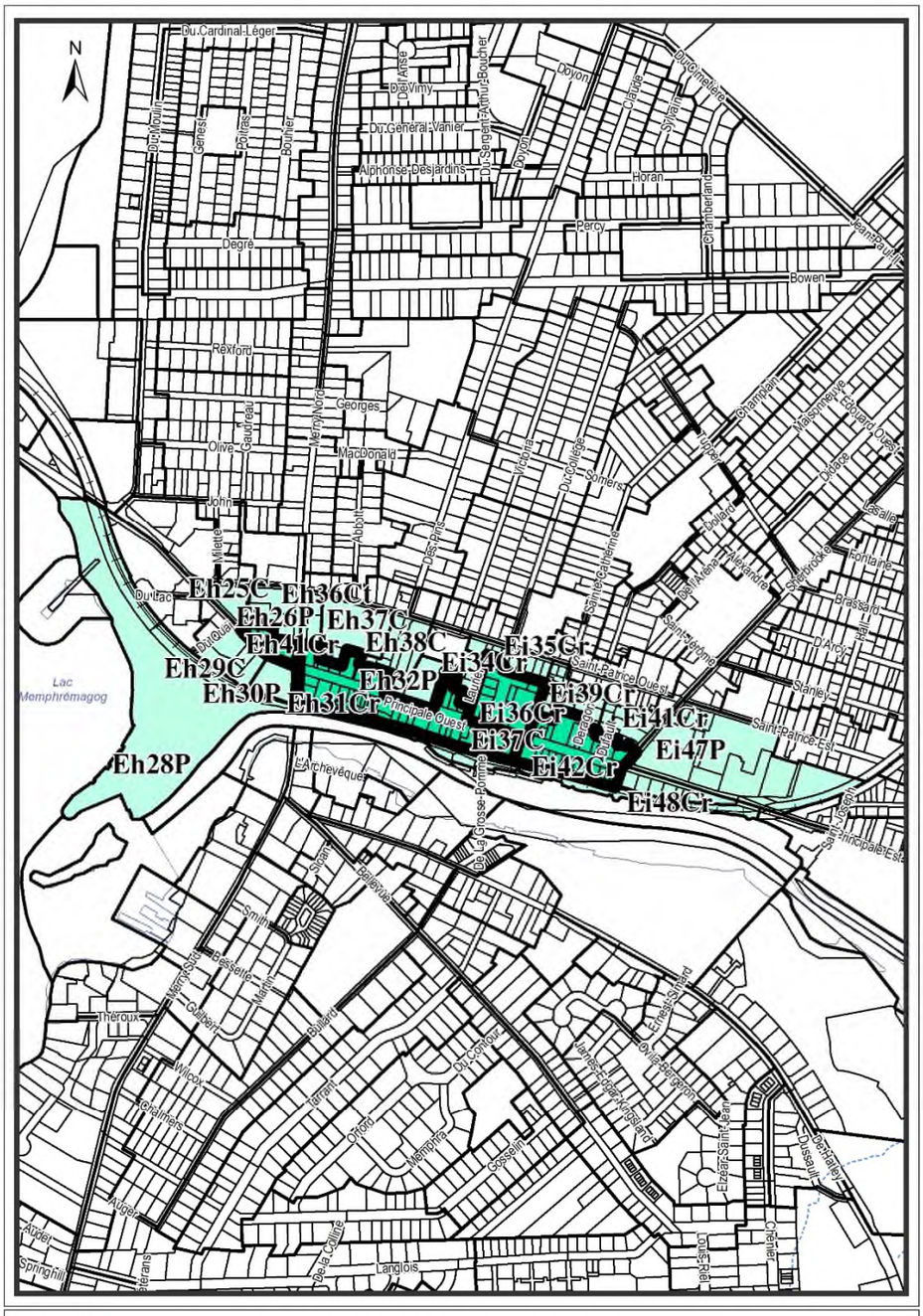
art. 2 e)


N
Victoria
Du-Collège
Sainte-Catherine
Dollard
Saint-Jérôme
Saint-Patrice-Ouest
Laurier
De La Grosse-Pomme
Deragon
Dufault
Sherbrooke
Principale Ouest
Ei42Cr
Principale-Est
Rivière Magog
Bullard
De-Hatley
Tafrant
Zone concernée
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE
25 0 25 50 75
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog


Eh28P
Ei36Cr
Ei39Cr
Ei37C
Ei41Cr
Ei42Cr
Ei47P
Ei48Cr
Rivière Magog
Zone concernée
Zone contiguë
VILLE DE MAGOG
ZONAGE
ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUÊS
100 0 100 200 300
mètres
Préparé par : Lysanne Hébert
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Approuvé par : Mélissa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme
Date : 2021-04-20
Nom fichier :
Plan no. :
Séquence :
Magog

art. 2 f) note 143





VILLE DE MAGOG

ZONAGE

ZONES CONCERNÉES ET ZONES CONTIGUËS

100 0 100 200 300 mètres

Préparé par :	Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme	Date : 2021-05-31
Approuvé par :	Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme	Date : 2021-05-31
Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :