

RÈGLEMENT 2868-2022-1

Modifiant le Règlement sur les usages conditionnels 2422-2012
concernant de nouveaux usages admissibles dans la zone commerciale
résidentielle Fj09Cr, située dans le secteur des rues Moore et Principale Est

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 sur les usages conditionnels;

ATTENDU QUE la Ville souhaite assurer le développement du secteur et
privilégier une grande variété d'usages commerciaux et industriels dans la zone
commerciale résidentielle Fj09Cr, dans le secteur des rues Moore et Principale
Est;

ATTENDU QUE dans le cadre de la requalification du site, il y a lieu de favoriser
une cohabitation harmonieuse entre les usages;

ATTENDU QUE le règlement sur les usages conditionnels prévoit des critères
d'évaluation concernant la localisation de l'établissement dans un immeuble et la
minimisation des impacts sur le milieu;

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'article 2 du Règlement sur les usages conditionnels 2422-2012 concernant
le territoire assujéti est modifié au premier alinéa par la suppression de
l'expression « Fj22R, ».
2. L'article 10 de ce règlement concernant les types d'usages conditionnels
autorisés par zone est modifié en remplaçant le paragraphe j) et son sous-
paragraphe i) par le paragraphe et le sous-paragraphe suivants :

« j) pour la zone Fj09Cr, les classes d'usages, décrites spécifiquement au
règlement de zonage 2368-2010, sont autorisés comme usage principal,
sans entreposage extérieur, comme usages principaux :

- C16.4 - Service traiteur, fabricant enseigne, à l'exception de l'usage
spécifique de service traiteur;
- C18.2 - Activité artisanale lourde;
- C19 - Bureau entrepreneur (avec entreposage), avec entreposage
intérieur seulement;
- I1.1 - Établissement (sans entreposage extérieur);

- I4 – Entrepôt, à l'exception de l'usage spécifique d'entrepôt de véhicules légers, lourds ou récréatifs. ».

3. L'article 12 de ce règlement concernant le contenu minimal des documents exigés est modifié en remplaçant le paragraphe I) du premier alinéa et ses sous-paragraphe par le paragraphe, sous-paragraphe et sous sous-paragraphe suivants :

«I) dans le cas d'un usage conditionnel autorisé dans la zone Fj09Cr, il faut, en plus des plans fournis dans le cadre de la demande de permis de construire et de certificat d'autorisation exigés au Règlement concernant les permis et certificats en vigueur, fournir les renseignements suivants :

- i) une description et des plans des aménagements extérieurs proposés et l'utilisation de ces espaces aménagés, notamment de l'aire de stationnement, du nombre et de la localisation des cases de stationnement exclusivement dédiées à l'usage projeté ou du quai de chargement, le cas échéant;
- ii) un plan à l'échelle comprenant :
 - la localisation et la superficie des locaux occupés par les usages conditionnels existants ou projetés et des locaux occupés par des usages sensibles existants ou projetés, situés dans le même bâtiment, incluant les aires d'entreposage intérieur;
 - la localisation des entrées du bâtiment qui seront utilisées pour les usages projetés;
 - l'aménagement des aires de stationnements, de remisage et des aires de chargement et déchargement, incluant les aires de manœuvre, le cas échéant, desservant les usages conditionnels projetés;
 - l'aménagement et le type d'équipements de gestion des matières résiduelles.
- iii) une description des opérations;
- iv) une étude concernant les nuisances potentielles et les mesures proposées pour minimiser leur impact, notamment en ce qui concerne le bruit, la poussière, la circulation et les odeurs;
- v) toute autre information requise pour la bonne compréhension du projet ».

4. L'article 23 de ce règlement concernant les critères d'évaluation pour les différents types d'usage conditionnel est modifié en remplaçant le paragraphe I) par le paragraphe, les sous-paragraphe et les sous sous-paragraphe suivants :

« I) pour un usage conditionnel autorisé dans la zone Fj09Cr :

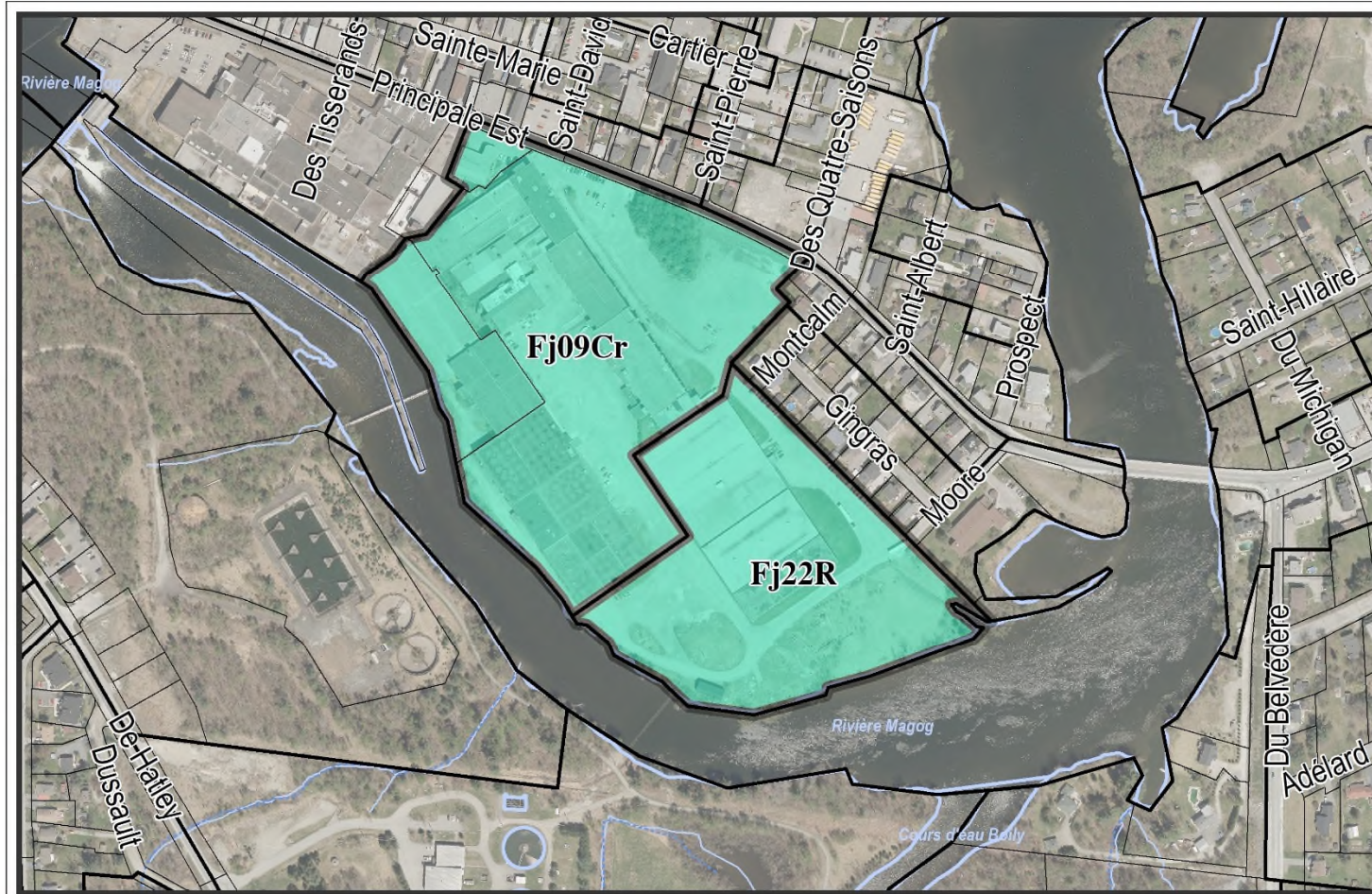
- i) un local occupé par l'usage visé qui n'est pas adjacent, horizontalement ou verticalement, en tout ou en partie, à un local occupé par un usage sensible de l'une ou l'autre de ces classes d'usages, décrites spécifiquement dans le règlement de zonage est favorisé :
 - H3.2 - Habitation multi. (9 log et plus)
 - H5 - Résidence privée d'hébergement
 - C3.2 - Hébergement commercial

- C16.1 - Service Off. profes Qué + tech. profess
 - C16.2 - Serv. personnel : coiffeur, esthétique, etc.
 - C16.6 - École privée non institutionnelle
 - C16.7 - Spa, centre santé, soins personnels
- ii) l'accessibilité au local par une entrée qui n'est pas partagée avec une classe d'usage énumérée ci-dessous est privilégiée :
- H3.2 - Habitation multi. (9 log et plus)
 - H5 - Résidence privée d'hébergement
 - C3.2 - Hébergement commercial
 - C12 - Restauration avec permis d'alcool ou non
 - C13 - Restauration et bar
 - C14 - Restauration rapide
 - C15 – Restauration-épicerie fine
 - C16.1 - Service Off. profes Qué + tech. profess
 - C16.2 - Serv. personnel : coiffeur, esthétique, etc.
 - C16.6 - École privée non institutionnelle
 - C16.7 - Spa, centre santé, soins personnels
 - C18.1 - Activité artisanale légère
- iii) l'usage utilise une partie limitée de l'aire de stationnement qui n'est pas partagée avec un usage sensible énuméré au sous-paragraphe i) du présent paragraphe;
- iv) l'usage ne génère aucun impact ou un impact négligeable quant au climat sonore et à l'environnement olfactif existant;
- v) les impacts négatifs des aires de chargement et de déchargement sur les aires de stationnement utilisées par les usages sensibles énumérés au sous-paragraphe ii) du présent paragraphe sont limités;
- vi) l'organisation du stationnement et du terrain favorise l'accessibilité, la sécurité et la fluidité de la circulation pour tous les types d'usagers;
- vii) la réduction au minimum de l'impact des accès sur la fluidité et la sécurité des rues locales est recherchée;
- viii) la réduction au minimum de l'impact visuel, à partir de la rue, des espaces de remisage est souhaitée;
- ix) les aires de chargement et de déchargement et les conteneurs à matières résiduelles sont implantés de manière à :
- éviter les inconvénients potentiels, notamment le bruit, les odeurs et la poussière, pour les usages résidentiels à proximité;
 - ne pas être visibles de la rue ».

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

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe



 Zone concernée

VILLE DE MAGOG
PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE

ZONAGE
Zones concernées




Préparé par : Lysanne Hébert Date : 2022-06-06
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme

Approuvé par : MéliSSa Charbonneau
Coordonnatrice,
Division urbanisme

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



