

**AVIS PUBLIC
RÈGLEMENT 3393-2023
ENTRÉE EN VIGUEUR**

PRENEZ AVIS que lors d'une séance tenue le 17 avril 2023, le conseil municipal de la Ville de Magog a adopté le Règlement 3393-2023 modifiant le Règlement de zonage 2368-2010 concernant les usages autorisés, les normes d'implantation et les limites de la zone commerciale résidentielle Fj09Cr et de la zone résidentielle Fj22R, dans le secteur des rues Montcalm, Moore et Principale Est.

Ce règlement a pour objet de :

- Permettre, dans la zone commerciale résidentielle Fj09Cr, située dans le secteur des rues Montcalm et Principale Est, que le terrain où se situe une aire de stationnement n'appartienne pas au même propriétaire que celui de l'usage à desservir, à condition que l'aire de stationnement soit située dans la zone;
- Ajouter le numéro de zone commerciale résidentielle Fi26Cr dans la section des normes d'affichage, sans modifier le type d'affichage déjà autorisé dans ce secteur (rues Montcalm et Principale Est);
- Attribuer des normes d'affichage pour la zone industrielle Fj22I, située dans le secteur de la rue Moore;
- Permettre l'implantation de kiosques temporaires pour permettre la tenue d'un marché extérieur dans la zone commerciale résidentielle Fj09Cr, dans le secteur des rues Montcalm et Principale Est;
- Modifier le plan de zonage afin de remplacer le nom de la zone Fj22R par Fj22I ainsi que la vocation de la zone de résidentielle à industrielle dans le secteur des rues Moore et Principale Est;
- Modifier le plan de zonage afin d'agrandir la zone industrielle Fj22I aux dépens d'une partie de la zone commerciale résidentielle Fj09Cr, comme montré à l'annexe I du règlement;
- Modifier le plan de zonage afin de créer la nouvelle zone commerciale résidentielle Fi26Cr aux dépens d'une partie de la zone commerciale résidentielle Fj09Cr, comme montré à l'annexe I du règlement;
- Ajouter les usages et normes d'implantation rattachés à la nouvelle zone Fi26Cr, située dans le secteur des rues Montcalm et Principale Est, lesquels sont identiques à ceux présentement autorisés et applicables dans la zone commerciale résidentielle Fj09Cr;
- Permettre les nouvelles classes d'usages et usages suivants dans la zone commerciale résidentielle Fj09Cr, dans le secteur des rues Montcalm et Principale Est :
 - Habitation multifamiliale 9 logements et plus;
 - Service personnel et professionnel secondaire à l'habitation;
 - Vente au détail avec certaines restrictions quant à la nature des produits, la superficie maximale et la localisation des portes d'entrée principales;
 - Activité sportive ou récréative extérieure;
 - Bureau d'entrepreneur, promoteur, développeur;
 - Spa, centre santé, soins personnels;
 - Service traiteur et nettoyeur à sec sans solvant;
 - Stationnement privé;
 - Activité artisanale légère;

- Établissement industriel de transformation artisanale de produits alimentaires seulement devant comprendre obligatoirement une aire de vente au détail ou de consommation sur place, notamment : une microbrasserie, une boulangerie, une fromagerie, dans un bâtiment existant seulement.
- Prohiber le service au volant pour un usage de restauration rapide;
- Prohiber les industries à risques de la classe d'usage industrielle de recherche, développement et fabrication technologique.
- Modifier les normes d'implantation comme suit :
 - Abroger la marge avant minimale de 10 mètres ailleurs que pour la marge avant sur la rue Principale Est;
 - Abroger la marge latérale de 5 mètres;
 - Abroger la marge arrière minimale de 10 mètres;
 - Abroger le pourcentage maximal d'occupation du terrain;
 - Permettre, pour un bâtiment principal, une hauteur jusqu'à 23 mètres au lieu de 15 mètres;
 - Ne pas appliquer la disposition exigeant de réduire la hauteur maximale de 2 mètres pour toute partie de bâtiment principal résidentiel dont le toit a une pente inférieure à 4 :12.
- Modifier la vocation de la zone résidentielle Fj22R afin qu'elle devienne industrielle et porte le nom Fj22I, dans le secteur des rues Moore et Principale Est. Les classes d'usages autorisées sont modifiées comme suit :
 - Retrait de tous les usages principaux et secondaires résidentiels;
 - Ajout des usages suivants :
 - Services professionnels;
 - Bureau d'entrepreneur, promoteur, développeur avec ou sans entreposage intérieur, sans entreposage extérieur;
 - Stationnement privé;
 - Activité artisanale légère et lourde;
 - Utilité publique;
 - Établissement industriel avec restrictions portant sur les activités à risques et autorisé dans un bâtiment existant seulement, avec une superficie limitée;
 - Entreposage intérieur avec restrictions portant sur le type de produits et autorisé dans un bâtiment existant seulement, avec une superficie limitée;
 - Culture du sol, sauf dans une serre et pour une culture de cannabis.
- Exiger une distance de 6 mètres entre une industrie à risques de la classe d'usage industrielle de recherche, développement et fabrication technologique et la limite d'une zone contiguë;
- Modifier les normes d'implantation comme suit :
 - Abroger la marge avant minimale de 10 mètres;
 - Abroger la marge latérale de 5 mètres;
 - Abroger la marge arrière minimale de 10 mètres;
 - Abroger le pourcentage maximal d'occupation du terrain.

Ce règlement n'a pas requis d'approbation des personnes habiles à voter.

Ce règlement est entré en vigueur le 3 mai 2023, soit à la date de la délivrance d'un certificat de conformité par la MRC de Memphrémagog.

Ce règlement peut être consulté au Service du greffe situé au 7, rue Principale Est, à Magog, aux heures ordinaires de bureau et sur notre site internet au www.ville.magog.qc.ca/avispublics. Toutefois, pour plus d'informations concernant ce règlement, veuillez contacter la Division urbanisme au numéro 819 843-3333, poste 540.

Donné à Magog, le 17 mai 2023.

M^e Marie-Pierre Gauthier,
Greffière