

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

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 17 avril 2023 à 19 h 30, 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 Ville souhaite assurer le redéveloppement du secteur et privilégier une grande variété d'usages dans la zone commerciale résidentielle Fj09Cr et résidentielle Fj22R, dans le secteur des rues Montcalm, Moore et Principale Est;

ATTENDU QUE dans le cadre de la requalification du site, il y a lieu de favoriser une grande mixité des usages ainsi qu'une cohabitation harmonieuse entre ceux-ci;

ATTENDU QUE l'abrogation et la modification de certaines normes d'implantation faciliteront la conversion du site et sa mise en valeur;

ATTENDU QU'une partie de la zone commerciale résidentielle Fj09Cr longeant la rivière Magog ne fait pas partie du projet déposé et que les usages et normes d'implantation demeureront inchangés à cet endroit;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), lors de la séance du 3 avril 2023, 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 17 avril 2023;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 43 du Règlement de zonage 2368-2010 concernant l'aménagement des aires de stationnement est modifié au paragraphe b) du deuxième alinéa comme suit :
 - a) en remplaçant l'expression « de plus, dans la zone Fj09I, il est permis d'aménager des cases de stationnement sur un terrain adjacent pour desservir un usage situé dans les bâtiments 13 et 14; » par l'expression suivante :

« de plus, dans la zone Fj09Cr, il n'est pas nécessaire que le terrain appartienne au même propriétaire que celui du terrain de l'usage à desservir, à la condition que l'aire de stationnement soit située dans la zone Fj09Cr ou Fj22I; »
2. Le tableau VI de l'article 62 de ce règlement, intitulé « Zones se rapportant à chacun des feuillets du tableau VII concernant les normes spécifiques pour les enseignes par zone », est modifié comme suit :
 - a) en insérant, à la case correspondant à la ligne « Feuille 6 » et pour la colonne « Zones concernées » :

- i) entre l'expression « Fi25I, » et l'expression « Fj09Cr », l'expression « Fi26Cr, »;
 - ii) à la suite de l'expression « Fj09Cr », l'expression « , Fj22I »;
- b) en supprimant, à la case correspondant à la ligne « Feuillet 19 » et pour la colonne « Zones concernées », l'expression « Fj22R ».
3. L'article 69 de ce règlement concernant les kiosques temporaires pour la vente de produits saisonniers est modifié au premier alinéa en ajoutant le paragraphe k) suivant :
- « k) l'implantation d'un ou de plusieurs kiosques temporaires est autorisée pour permettre la tenue d'un marché extérieur dans les zones Fj09Cr et Fj22I, et ce, même s'il n'est pas un usage accessoire à un usage principal agricole ou commercial de type vente au détail ou restauration. L'étalage et la vente de produits d'artisanat et des activités d'animation culturelle sont également autorisés. Aucune superficie minimale ou maximale n'est applicable. »
4. L'annexe I de ce règlement concernant le plan de zonage est modifiée comme suit :
- a) en remplaçant la zone Fj22R par la zone Fj22I, comme montré à l'Annexe I du présent règlement
 - b) en agrandissant la zone Fj22I à même une partie de la zone Fj09Cr, comme montré à l'Annexe I du présent règlement;
 - c) en créant la nouvelle zone Fi26Cr à même la une partie de la zone Fj09Cr, comme montré à l'Annexe I du présent règlement.
5. L'annexe V de ce règlement concernant les grilles des usages et des normes d'implantation par zone est modifiée comme suit :
- a) en insérant, entre la colonne correspondant à la zone « Fi25I » et la colonne correspondant à la zone « Fj01P », une nouvelle colonne correspondant à la nouvelle zone « Fi26Cr » créée, laquelle présente les usages et normes suivantes :

Classes :

| | |
|---|-------------------|
| Commercial - C1.1 - Vente au détail (300 m ² ou moins) | X |
| Commercial - C1.2 - Vente au détail (plus de 300 m ²) | X ^{2,49} |
| Commercial - C3.2 - Hébergement commercial | X |
| Commercial - C5 - Activité sportive ou récréative intérieure | X |
| Commercial - C8 - Activité culturelle | X |
| Commercial - C12 - Restauration avec permis d'alcool ou non | X |
| Commercial - C13 - Restauration et bar | X |
| Commercial - C14 - Restauration rapide | X |
| Commercial - C15 - Restauration - épicerie fine | X |
| Commercial - C16.1 - Service Off. profes Qué + tech. profes | X |
| Commercial - C16.2 - Serv. personnel : coiffeur, esthé... | X |
| Commercial - C16.6 - École privée non institutionnelle | X |
| Public - P1 – Espace vert et aménagement paysager | X |
| Public - P2 – Parc et terrain de jeu | X |
| Public - P3 - Service public | X |
| Public - P4 - Utilité publique | X |
| Industriel - I1.2 - Recherche, dév. et fab. technologique | X |

Éléments régis :

| | |
|--|----|
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge avant minimale (m) | 10 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge latérale minimale (m) | 5 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge arrière minimale (m) | 10 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain | 50 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Hauteur maximale (m) ² | 15 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire) | 5 |

Éléments concernés et références

| | |
|--|---|
| Enseigne – Normes spécifiques, Tableau VII (feuillet n°) | 6 |
|--|---|

- b) en remplaçant, à la grille correspondant à la zone Fj09Cr, l'ensemble des éléments inscrits dans la colonne « Fj09Cr » par les éléments suivants :

Classes :

| | |
|---|----------------------|
| Habitation - H3.2 - Habitation multi. (9 et plus) | X |
| Commercial - C1.1 - Vente au détail (300 m ² ou moins) | X ¹⁴⁹ |
| Commercial - C1.2 - Vente au détail (plus de 300 m ²) | X ^{149,152} |
| Commercial - C3.2 - Hébergement commercial | X |
| Commercial - C5 - Activité sportive ou récréative intérieure | X |
| Commercial - C6 - Activité sportive ou récréative extérieure | X |
| Commercial - C8 - Activité culturelle | X |
| Commercial - C12 - Restauration avec permis d'alcool ou non | X |
| Commercial - C13 - Restauration et bar | X |
| Commercial - C14 - Restauration rapide | X ¹⁴¹ |
| Commercial - C15 - Restauration - épicerie fine | X |
| Commercial - C16.1 - Service Off. profes Qué + tech. profes | X |
| Commercial - C16.2 - Serv. personnel : coiffeur, esthé... | X |
| Commercial - C16.4 - Service traiteur, fabricant enseigne | X ¹¹⁵ |
| Commercial - C16.5 - Bur. entrepreneur, promoteur, développeur | X |
| Commercial - C16.6 - École privée non institutionnelle | X |
| Commercial - C16.7 - Spa, centre santé, soins personnels | X |
| Commercial - C17.9 - Stationnement privé | X |
| Commercial - C18.1 - Activité artisanale légère | X |
| Public - P1 – Espace vert et aménagement paysager | X |
| Public - P2 – Parc et terrain de jeu | X |
| Public - P3 - Service public | X |
| Public - P4 - Utilité publique | X |
| Industriel - I1.1 - Étab. (sans entreposage extérieur) | X ^{129,154} |
| Industriel - I1.2 - Recherche, dev. et fab. technologique | X ¹⁵³ |
| Habitation (secondaires) - HS4 - Service personnel et professionnel | X |

Éléments régis :

| | |
|--|-----------------|
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge avant minimale (m) | 0 ^{0o} |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge latérale minimale (m) | 0 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge arrière minimale (m) | 0 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Hauteur maximale (m) ² | 23 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire) | 5 |

Éléments concernés et références

| | |
|--|---|
| Enseigne – Normes spécifiques, Tableau VII (feuillet n°) | 6 |
|--|---|

c) en remplaçant, à la grille correspondant à la zone Fj22R :

- i) le nom de la zone par « Fj22I »;
- ii) l'ensemble des éléments inscrits dans la colonne « Fj22I » par les éléments suivants :

Classes :

| | |
|---|--------------------------|
| Commercial - C1.1 - Vente au détail (300 m ² ou moins) | X ¹⁴⁹ |
| Commercial - C1.2 - Vente au détail (plus de 300 m ²) | X ^{149,152} |
| Commercial - C16.1 - Service Off. profes Qué + tech. profes | X |
| Commercial - C16.5 - Bur. entrepreneur, promoteur, développeur | X |
| Commercial - C17.9 - Stationnement privé | X |
| Commercial - C18.1 - Activité artisanale légère | X |
| Commercial - C18.2 - Activité artisanale lourde | X |
| Commercial - C19 - Bureau entrepreneur (avec entreposage) | X ¹⁵⁵ |
| Public - P1 – Espace vert et aménagement paysager | X |
| Public - P2 – Parc et terrain de jeu | X |
| Public - P3 - Service public | X ¹⁵⁶ |
| Public - P4 - Utilité publique | X, |
| Industriel - I1.1 - Étab. (sans entreposage extérieur) | X ^{153,154} |
| Industriel - I1.2 - Recherche, dev. et fab. technologique | X ¹⁵³ |
| Industriel - I4 – Entrepôt | X ^{150,153,154} |
| Agricole - A1 - Culture du sol | X ¹⁵¹ |

Éléments régis :

| | |
|--|-----------------|
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge avant minimale (m) | 0 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge latérale minimale (m) | 0 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Marge arrière minimale (m) | 0 ^{Pp} |
| Normes implantation (bâtiment principal) - Hauteur maximale (m) ² | 15 |
| Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire) | 5 |

Éléments concernés et références

| | |
|--|---|
| Enseigne – Normes spécifiques, Tableau VII (feuillet n°) | 6 |
|--|---|

d) à la section des notes (en référence à la grille de spécifications des usages permis par zone) :

- i) en ajoutant les notes 149 à 154 suivantes :

« 149 – À l'exclusion des usages spécifiques suivants : un prêteur sur gages, un détaillant d'armes à feu, un établissement détaillant principalement des pièces de véhicules ou des produits du tabac ou du cannabis.

150 – L'entreposage et le remisage extérieurs sont prohibés. L'usage spécifique d'entrepôt d'embarcation, de véhicules légers, lourds ou récréatifs, de même que l'entreposage de matière contaminée ou de matières très combustibles, inflammables ou explosives en quantité suffisante pour constituer un risque particulier d'incendie tel que régi en vertu du règlement de construction en vigueur sont également interdits.

151 - L'agriculture en serre ainsi que la culture du cannabis sont prohibées.

152 - La superficie maximale par établissement commercial est de 4 500 m². L'entrée principale de l'établissement doit donner directement sur l'extérieur du bâtiment.

153 – S'il s'agit d'activités industrielles causant de manière soutenue ou de manière intermittente du bruit, des odeurs, de la poussière, de la chaleur ou quel qu'autres inconvénients ou risque pour la sécurité du voisinage immédiat ou s'il s'agit d'activités industrielles présentant de dangers d'explosion ou d'incendie ou s'il s'agit d'industries productrices ou utilisatrices de matières dangereuses ou finalement s'il s'agit d'industries d'entreposage de matières contaminées, une distance minimale de 6 mètres entre l'activité et la limite de la zone doit être respectée. Toute activité décrite au présent paragraphe est prohibée dans la zone Fj09Cr.

154 - Autorisé uniquement à l'intérieur d'un bâtiment existant au 1^{er} janvier 2023. Pour la zone Fj22I, la somme maximale de la superficie occupée par un ou plusieurs usages des classes « I1.1 - Étab. (sans entreposage extérieur) » ou « I4 – Entrepôt » est de 44 000 m².

155 - L'entreposage et le remisage extérieur sont prohibés.

156 – À l'exception des usages institutionnels. »

- e) à la section des notes (en référence à la grille de normes d'implantation) :
- i) en ajoutant, à la note « Z », la phrase suivante : « Cette disposition ne s'applique pas à la zone Fj09Cr. ».
 - ii) en ajoutant les notes « Oo » « Pp » suivante :

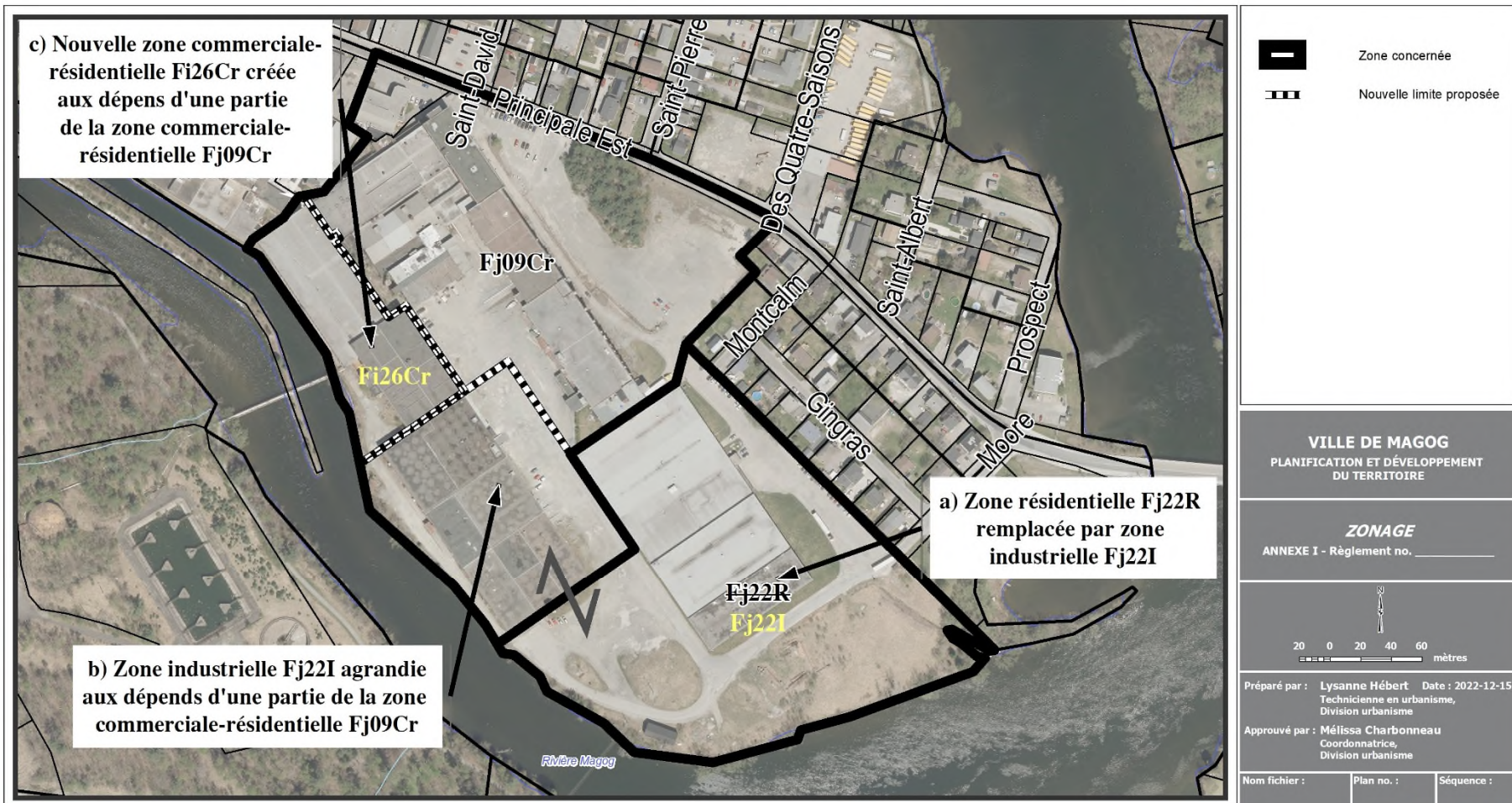
« Oo - La marge avant minimale sur la rue Principale Est est de 10 mètres.

Pp – Malgré cette norme, il doit être conservée une marge minimale de 22 mètres de la ligne délimitant la zone Fj08R, le cas échéant. »

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

Nathalie Pelletier, mairesse



Marie-Pierre Gauthier, greffière



c) Nouvelle zone commerciale-résidentielle Fi26Cr créée aux dépens d'une partie de la zone commerciale-résidentielle Fj09Cr

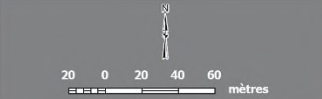
a) Zone résidentielle Fj22R remplacée par zone industrielle Fj22I

b) Zone industrielle Fj22I agrandie aux dépens d'une partie de la zone commerciale-résidentielle Fj09Cr

-  Zone concernée
-  Nouvelle limite proposée

VILLE DE MAGOG
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
 DU TERRITOIRE

ZONAGE
 ANNEXE 1 - Règlement no. _____

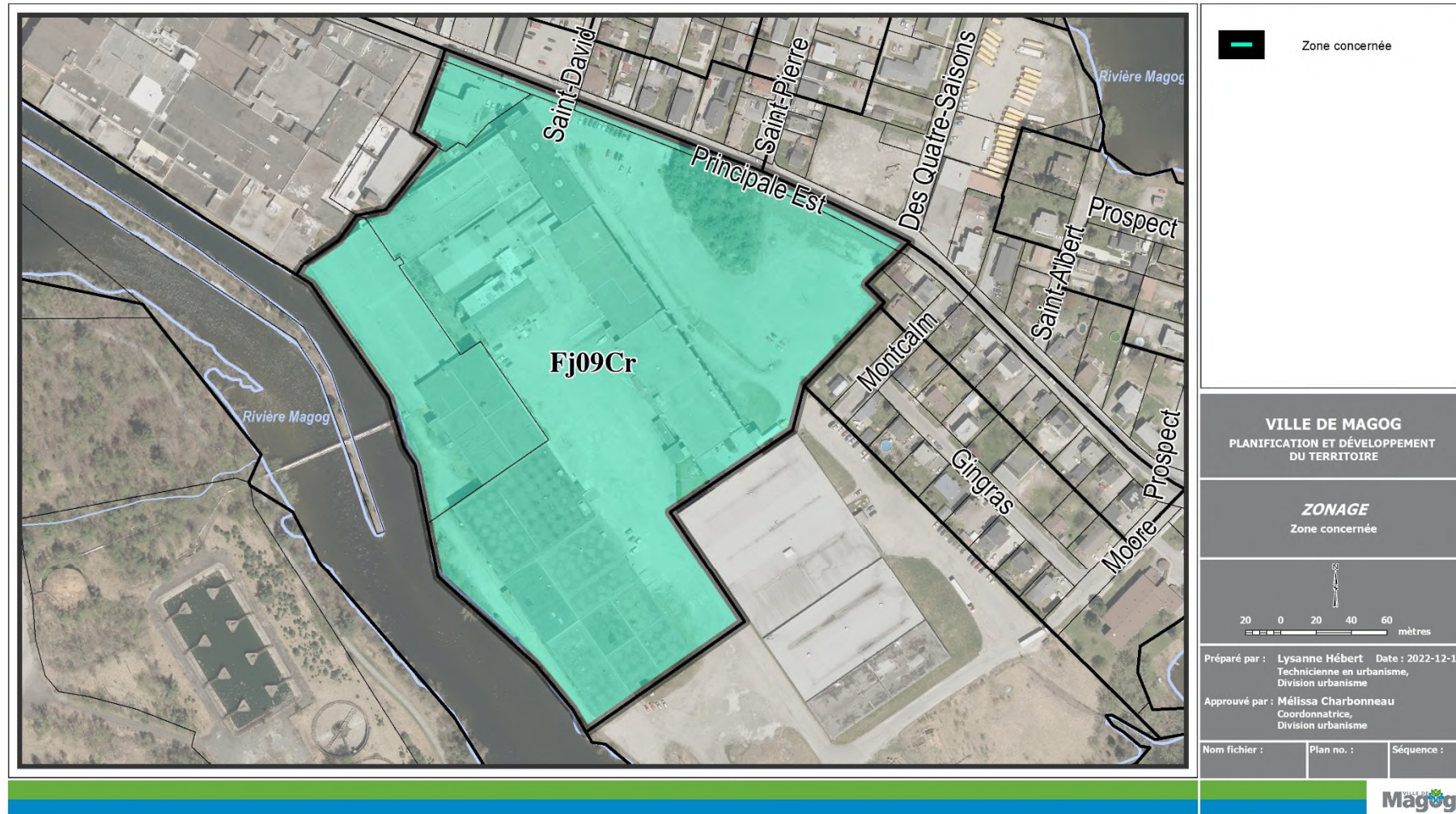


Préparé par : Lysanne Hébert Date : 2022-12-15
 Technicienne en urbanisme,
 Division urbanisme
 Approuvé par : Mélissa Charbonneau
 Coordonnatrice,
 Division urbanisme

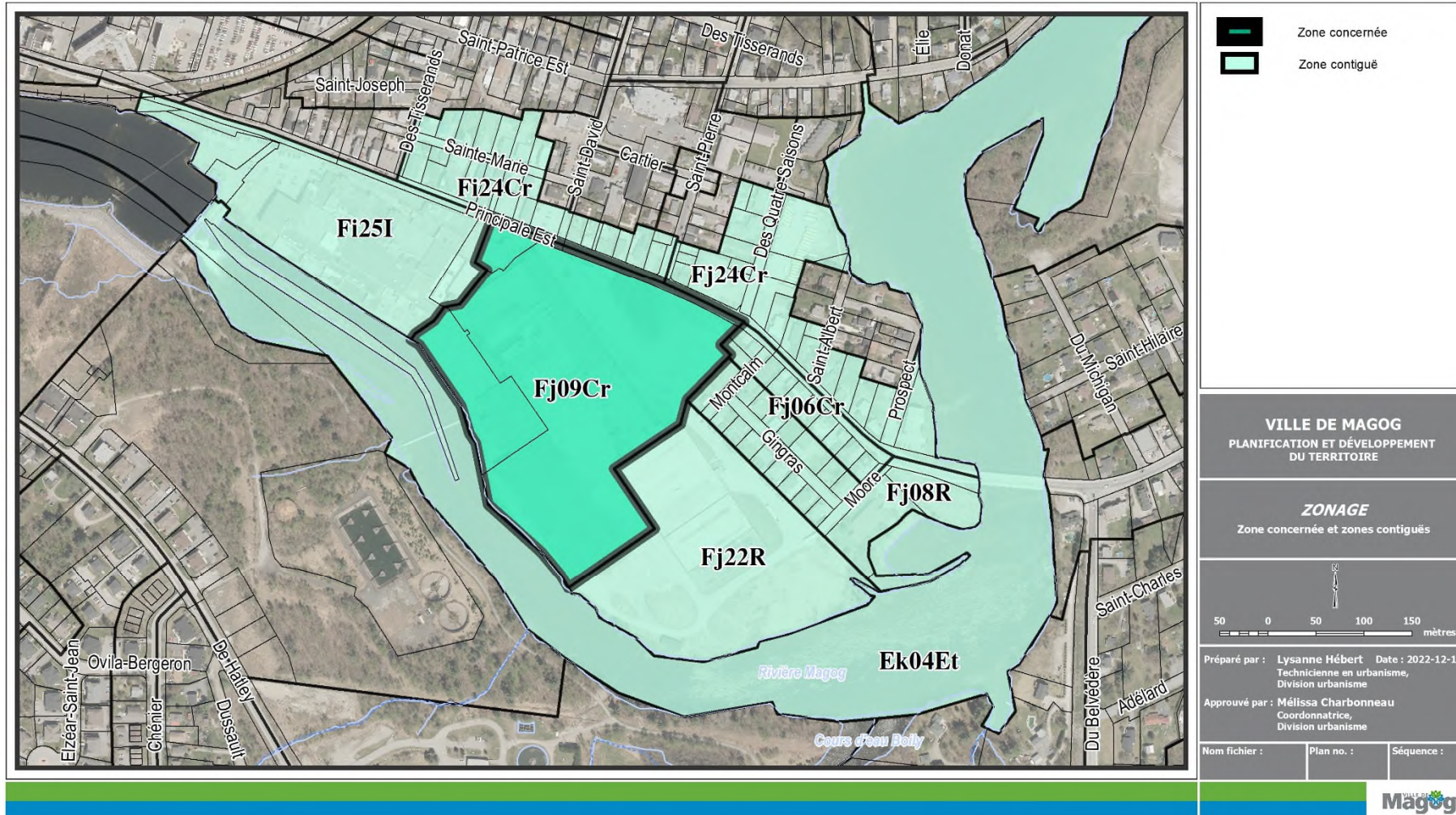
Nom fichier : Plan no. : Séquence :



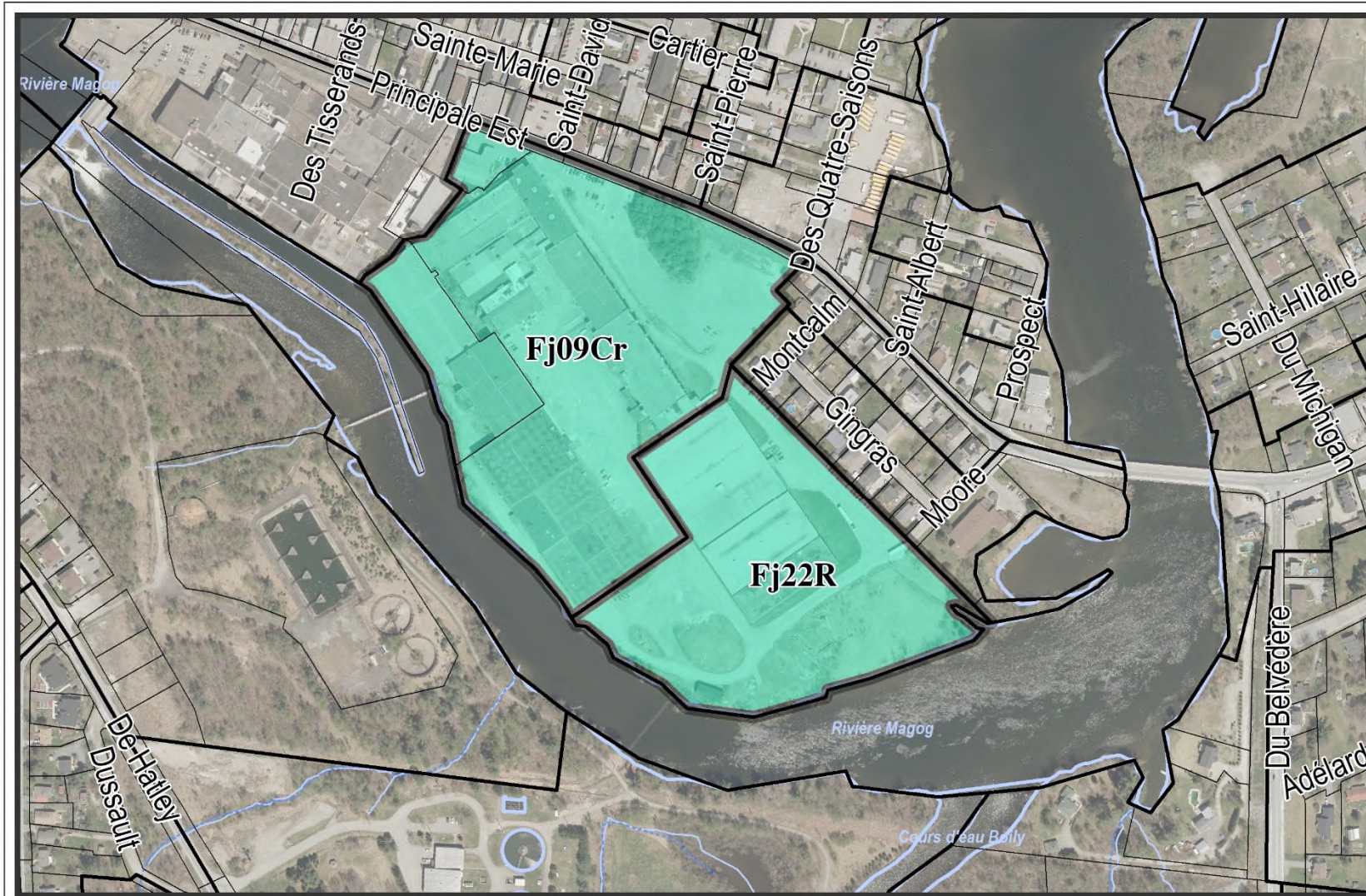
Articles 1, 2a), 3, 4c), 5a), 5b), 5d)




Articles 1, 2a), 3, 4c), 5a), 5b), 5d)



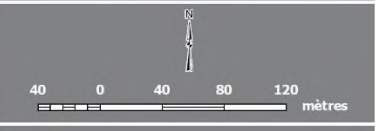
Articles 2b), 4a), 4b), 5c), 5d)



 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 : |
|---------------|------------|------------|

Articles 2b), 4a), 4b), 5c), 5d)

