

AVIS PUBLIC
PROJET DE RÈGLEMENT 3440-2024-1
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT

Le conseil municipal a adopté, à la séance du 4 mars 2024, le projet de règlement 3440-2024-1 modifiant le Règlement de zonage 2368-2010 concernant les usages autorisés, les normes d'implantation ainsi que les limites et la vocation des zones Fi25I et Fi26Cr, dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile.

Les principaux objets de ce projet de règlement sont :

Article	Objet	Zones existantes concernées
1	Réduire le nombre minimal de cases de stationnement requises pour un usage d'habitation multifamiliale de 9 logements et plus à 1 case par logement dans la nouvelle zone commerciale résidentielle Fi25Cr, située dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile, et dans la zone commerciale résidentielle Fj09Cr, située dans le secteur des rues Montcalm, Moore et Principale Est.	Fi25I, Fi26Cr et Fj09Cr
2	Permettre, dans la nouvelle zone commerciale résidentielle Fi25Cr, située dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile, 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 à même la zone Fi25Cr ou sur le lot 3 143 290.	Fi25I, Fi26Cr
3	Remplacer les numéros de zones Fi25I et Fi26Cr par la zone Fi25Cr dans la section des normes d'affichage, sans modifier le type d'affichage déjà autorisé dans ce secteur, situé sur la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile.	Fi25I et Fi26Cr
4	Retirer l'exigence de la distance supplémentaire de 5 mètres à la rive applicable pour un bâtiment principal sur fondations permanentes pour la nouvelle zone Fi25Cr, située dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile.	Fi25I et Fi26Cr
5a)	Réduire, dans le cadre d'un projet d'ensemble, la distance minimale de tout bâtiment principal à une ligne latérale et arrière du terrain faisant partie du projet d'ensemble à 0 mètre au lieu de 4,5 mètres dans la nouvelle zone commerciale résidentielle Fi25Cr, située dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile.	Fi25I et Fi26Cr
5b)	Réduire la distance minimale entre les bâtiments à même un projet d'ensemble à 7 mètres au lieu de 9 mètres dans la nouvelle zone commerciale résidentielle Fi25Cr, située dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile.	Fi25I et Fi26Cr
6a)	Modifier le plan de zonage afin de remplacer le nom de la zone Fi25I par la zone Fi25Cr, changeant par le fait même la vocation de la zone d'industrielle à commerciale résidentielle dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile.	Fi25I
6b)	Modifier le plan de zonage afin d'agrandir la nouvelle zone commerciale résidentielle Fi25Cr aux à même la zone commerciale résidentielle Fi26Cr en entier, dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile, comme montré à l'annexe I du présent règlement.	Fi25I et Fi26Cr
7a) et 7c)	Modifier la vocation de la zone industrielle Fi25I afin qu'elle devienne commerciale résidentielle et porte le nom Fi25Cr, dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile. Les classes d'usages autorisées sont modifiées comme suit : <ul style="list-style-type: none"> - Ajout des usages suivants : <ul style="list-style-type: none"> - Habitation de 9 logements et plus - Service personnel et professionnel secondaire à l'habitation - Activité sportive ou récréative intérieure - Retrait du service au volant pour l'usage de restauration rapide; - Retrait de la possibilité que l'usage de recherche, développement et fabrication technologiques soit une industrie à risque Modifier les normes d'implantation comme suit :	Fi25I et Fi26Cr

	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre, pour un bâtiment principal, une hauteur jusqu'à 23 mètres au lieu de 15 mètres; - Réduire la marge avant minimale à 3 mètres au lieu 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. 	
7b)	Abroger la grille concernant la zone commerciale résidentielle Fi26Cr, zone qui est maintenant intégrée à la nouvelle zone commerciale résidentielle Fi25Cr, située dans le secteur de la rue Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile.	Fi26Cr

Ce projet de règlement concerne les zones Fi25I, Fi26Cr et Fj09Cr.

Ce projet de règlement, conformément à la loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue **le 26 mars 2024 à 19 h**, dans la salle du conseil municipal de l'hôtel de ville de Magog, au 7, rue Principale Est, Magog.

Au cours de cette assemblée publique de consultation, Madame la mairesse ou un membre du conseil désigné par elle expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer. Si vous avez des questions concernant ce projet, vous pouvez également nous faire parvenir, au cours de l'assemblée publique de consultation, vos questions via Facebook.

Ce projet de règlement contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de règlement, ainsi que les plans de la zone concernée et des zones contigües, le cas échéant, peuvent être consultés sur le site internet de la Ville de Magog au www.ville.magog.qc.ca/avispublics. Pour plus d'informations concernant ce projet de règlement, veuillez contacter la Division urbanisme, au numéro 819 843-3333, poste 540.

Le plan des zones concernées est également joint au projet de règlement qui accompagne le présent avis.

Donné à Magog, le 5 mars 2024



M^e Marie-Pierre Gauthier,
Greffière