

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE MAGOG**

**RÈGLEMENT 3440-2024-2**

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

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 QU'**il est dans l'intérêt de la Ville et de ses citoyens de modifier les  
dispositions du règlement de zonage;

**ATTENDU QUE** la Ville souhaite assurer la rénovation du secteur de la rue  
Principale Est, sur le site de l'ancienne Dominion Textile et privilégier une grande  
variété d'usages dans les zones Fi25I et Fi26Cr, dans ce secteur;

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

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

**ATTENDU QUE** conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, RLRQ  
c. C-19, lors de la séance du 2024, un avis de motion a été préalablement  
donné et le projet de règlement a été déposé;

**ATTENDU QU'**un membre du conseil a mentionné l'objet du règlement et les  
changements, s'il y a lieu, entre le projet déposé et le règlement soumis avant son  
adoption lors de la séance du ;

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

1. Le tableau IV de l'article 42 du Règlement de zonage 2368-2010, intitulé  
« Nombre minimal de cases de stationnement requis selon la classification  
des usages » est modifié comme suit :

a) en ajoutant, à la case correspondant à la ligne « Habitation – Habitation  
multi. (9 et plus)<sup>7, 8</sup> » et pour la colonne « Classification des usages –  
Classes et catégories », à la suite de l'expression « Habitation multi. (9 et  
plus)<sup>7, 8</sup> », l'expression « , 10 » en exposant;

b) en ajoutant, à la section des notes, à la suite de la note 9, la note 10  
suivante :

« 10 – Dans les zones Fi25Cr et Fj09Cr, malgré les exigences minimales  
calculées à partir du tableau IV selon la classification des usages, le  
nombre minimal de cases de stationnement requis pour la classe H3.2  
est réduit à 1 case par logement. Aucune case de stationnement  
supplémentaire n'est requise pour les visiteurs. »

2. L'article 43 de ce règlement concernant l'aménagement des aires de  
stationnement est modifié au deuxième alinéa en ajoutant, à la suite du  
paragraphe a), l'expression suivante : « de plus, dans la zone Fi25Cr, 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 à même la zone Fi25Cr ou sur le lot 3 143 290 du Cadastre du Québec; ».

3. 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 en remplaçant, à la case correspondant à la ligne « Feuille 6 » et pour la colonne « Zones concernées », l'expression « Fi25I, Fi26Cr » par l'expression « Fi25Cr ».
4. L'article 90 de ce règlement concernant les constructions ou ouvrages à proximité d'un cours d'eau est modifié au deuxième alinéa en ajoutant, à la suite de l'expression « niveau 1 », l'expression « et pour la zone Fi25Cr ».
5. L'article 107 de ce règlement concernant les projets d'ensemble est modifié au premier alinéa comme suit :
  - a) en ajoutant, à la suite du paragraphe c), l'expression suivante : « , à l'exception de la zone Fi25Cr où cette distance est réduite à 0 mètre. »;
  - b) en ajoutant, au paragraphe e), à la suite de l'expression « 9 mètres », l'expression suivante : « , à l'exception de la zone Fi25Cr où cette distance est réduite à 7 mètres. ».
6. L'annexe I de ce règlement concernant le plan de zonage est modifiée comme suit :
  - a) en remplaçant le nom et la vocation de la zone « Fi25I » par « Fi25Cr », comme montré à l'Annexe I du présent règlement;
  - b) en agrandissant la zone Fi25Cr à même la zone Fi26Cr en entier, comme montré à l'Annexe I du présent règlement.
7. L'annexe V de ce règlement concernant les grilles des usages et des normes d'implantation par zone est modifiée comme suit :
  - a) en remplaçant, à la grille correspondant à la zone Fi25I :
    - i) le nom de la zone par « Fi25Cr »;
    - ii) l'ensemble des éléments inscrits dans la colonne « Fi25Cr » par les éléments suivants :

#### **Classes :**

Habitation – H3.2 – Habitation multi. (9 et plus)	X
Commercial - C1.1 - Vente au détail (300 m <sup>2</sup> ou moins)	X
Commercial - C1.2 - Vente au détail (plus de 300 m <sup>2</sup> )	X <sup>2,49</sup>
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 <sup>141</sup>
Commercial - C15 - Restauration - épicerie fine	X
Commercial - C16.1 - Service Off. profes Qué + tech. profes	X
Commercial - C16.2 - 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 <sup>156</sup>
Public - P4 - Utilité publique	X,
Industriel - I1.2 - Recherche, dév. et fab. technologique	X <sup>153</sup>
Habitation (secondaires) – HS2 – Logement secondaire	X

#### **Éléments régis :**

Normes implantation (bâtiment principal) - Marge avant minimale (m)	3
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) <sup>2</sup>	23
Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire)	5

## **Éléments concernés et références**

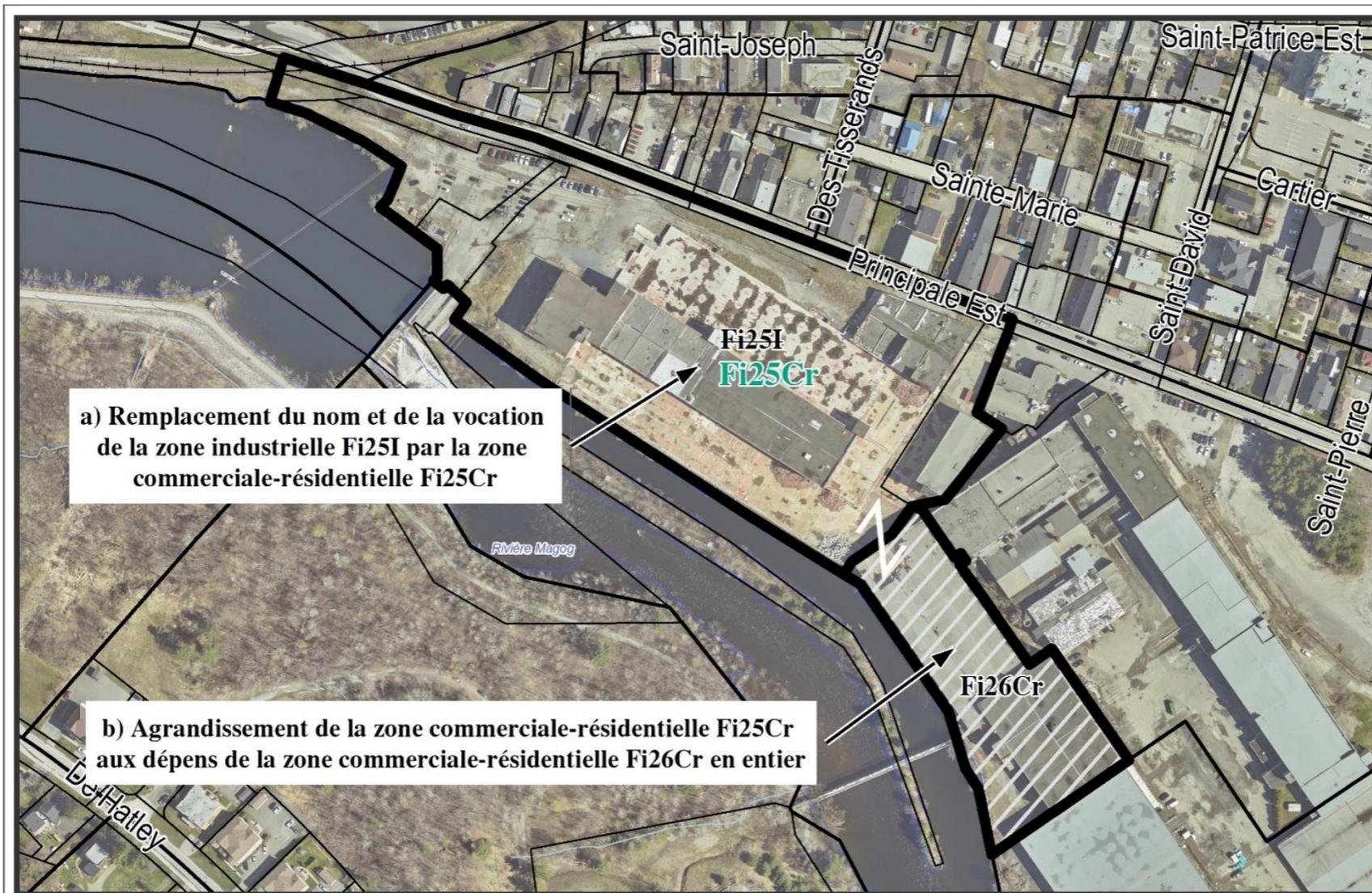
Enseigne – Normes spécifiques, Tableau VII (feuillelet n°)

6

- b) en abrogeant, à la grille correspondant à la zone Fi26Cr, la colonne entière correspondant à la zone « Fi26Cr »;
  - c) en remplaçant, à la section des notes (en référence à la grille de spécifications des usages permis par zone), à la note 153, l'expression « la zone Fj09Cr » par « les zones Fi25Cr et Fj09Cr ».
8. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière



a) Remplacement du nom et de la vocation de la zone industrielle Fi25I par la zone commerciale-résidentielle Fi25Cr

b) Agrandissement de la zone commerciale-résidentielle Fi25Cr aux dépens de la zone commerciale-résidentielle Fi26Cr en entier

 Zone concernée  
 Superficie où la zone est agrandie

**VILLE DE MAGOG**  
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT  
 DU TERRITOIRE

**ZONAGE**  
 ANNEXE I - Règlement no. \_\_\_\_\_



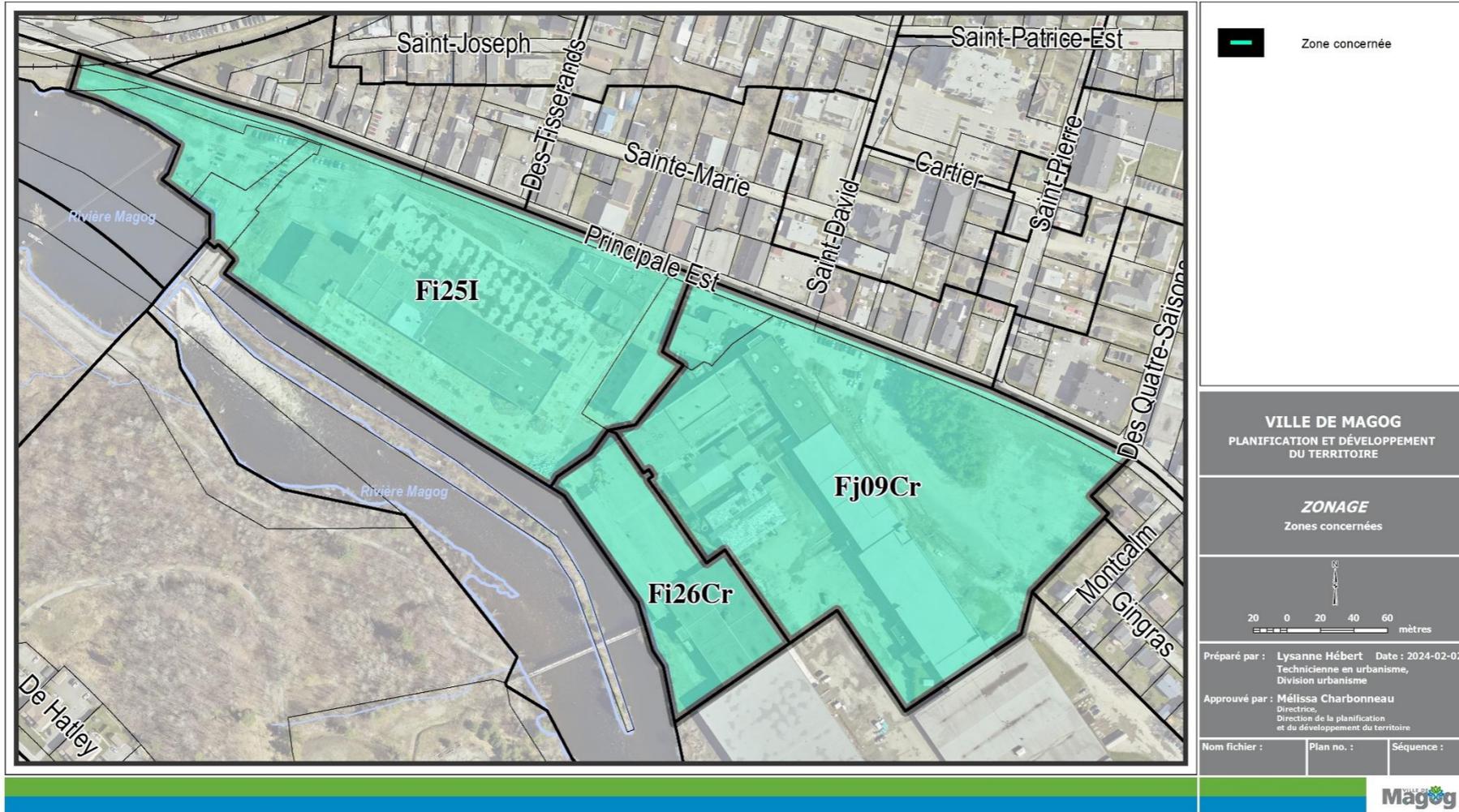
Préparé par : Lysanne Hébert Date : 2024-01-31  
 Technicienne en urbanisme,  
 Division urbanisme

Approuvé par : Mélissa Charbonneau  
 Coordonnatrice,  
 Division urbanisme

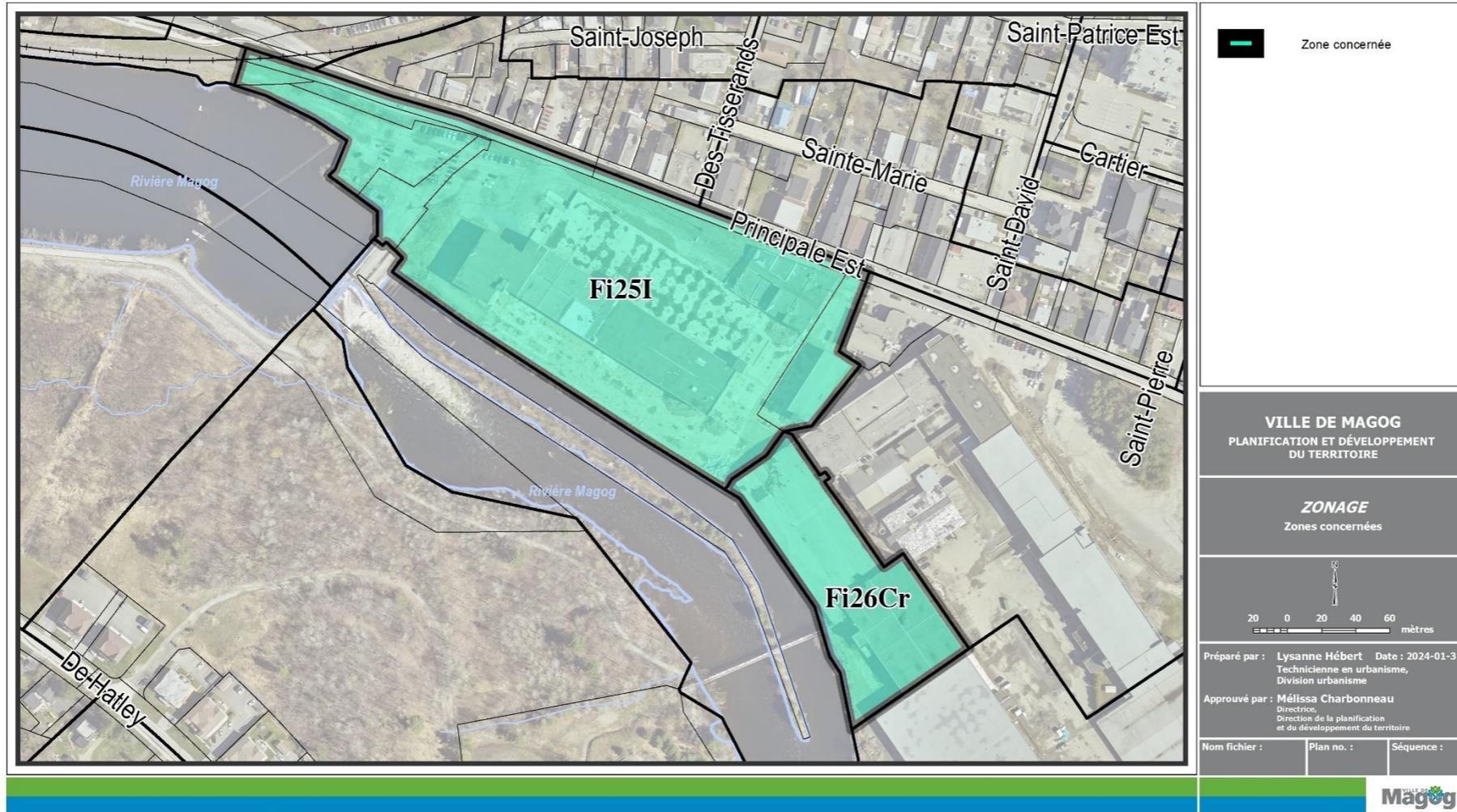
Nom fichier :      Plan no. :      Séquence :

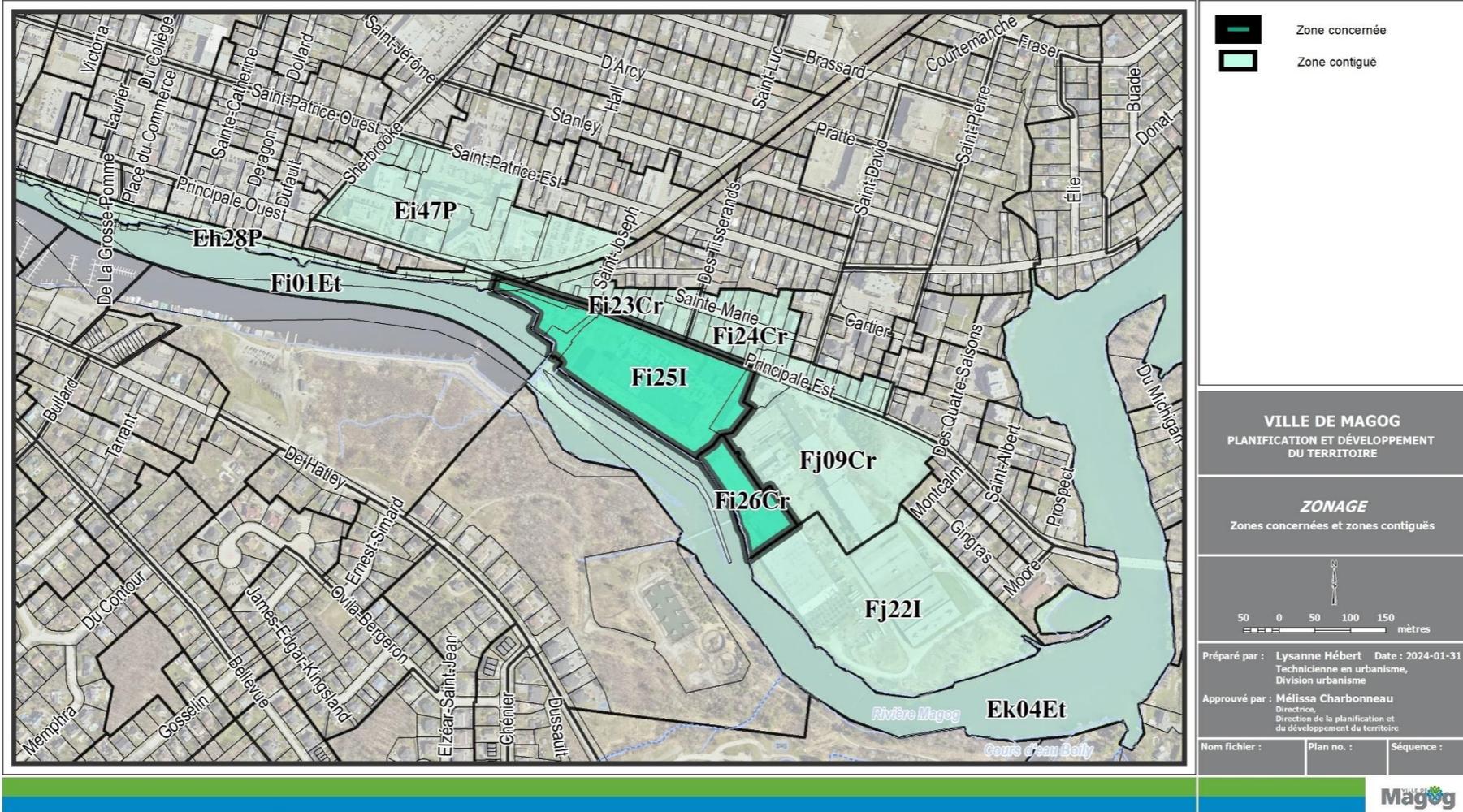


Art. 1

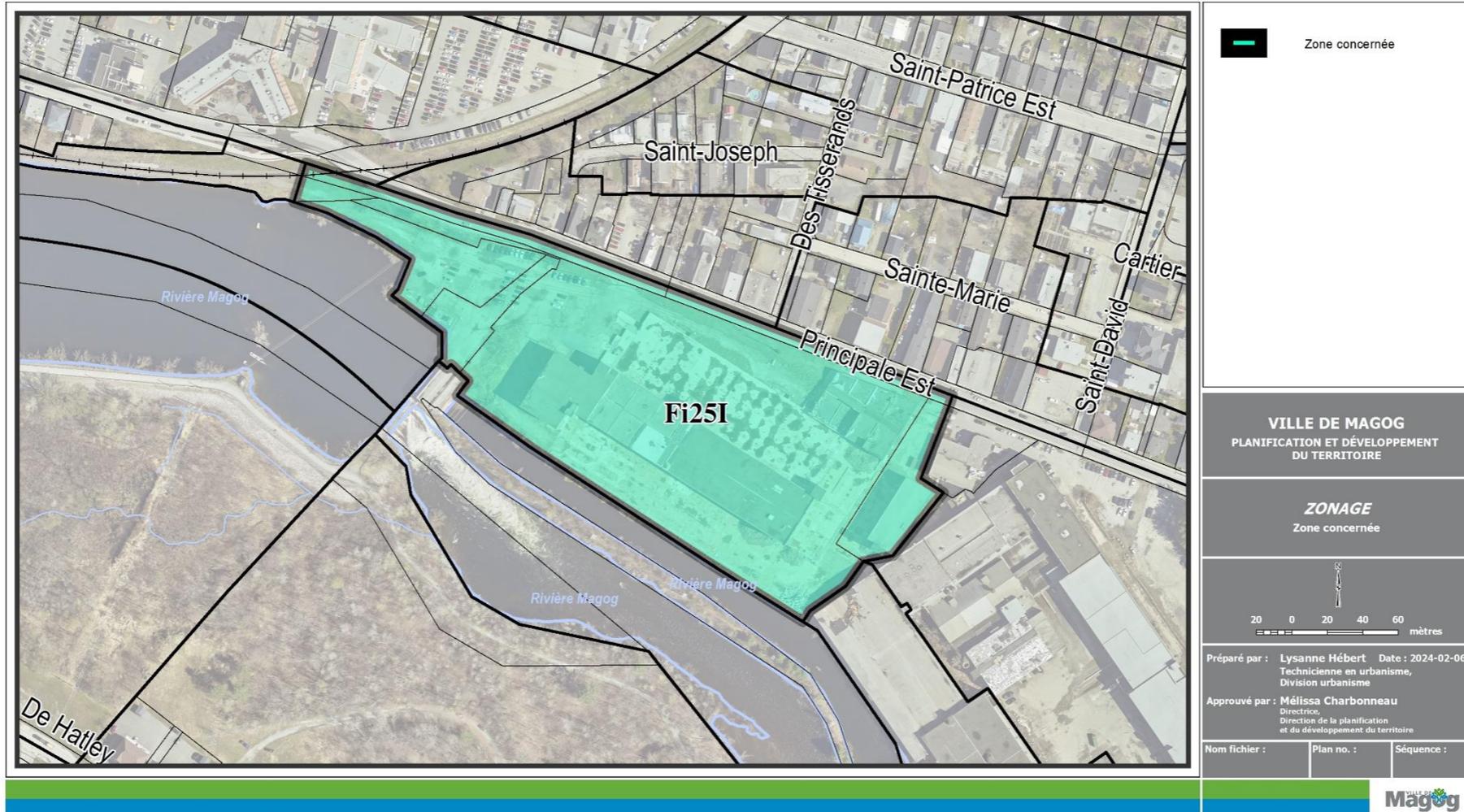


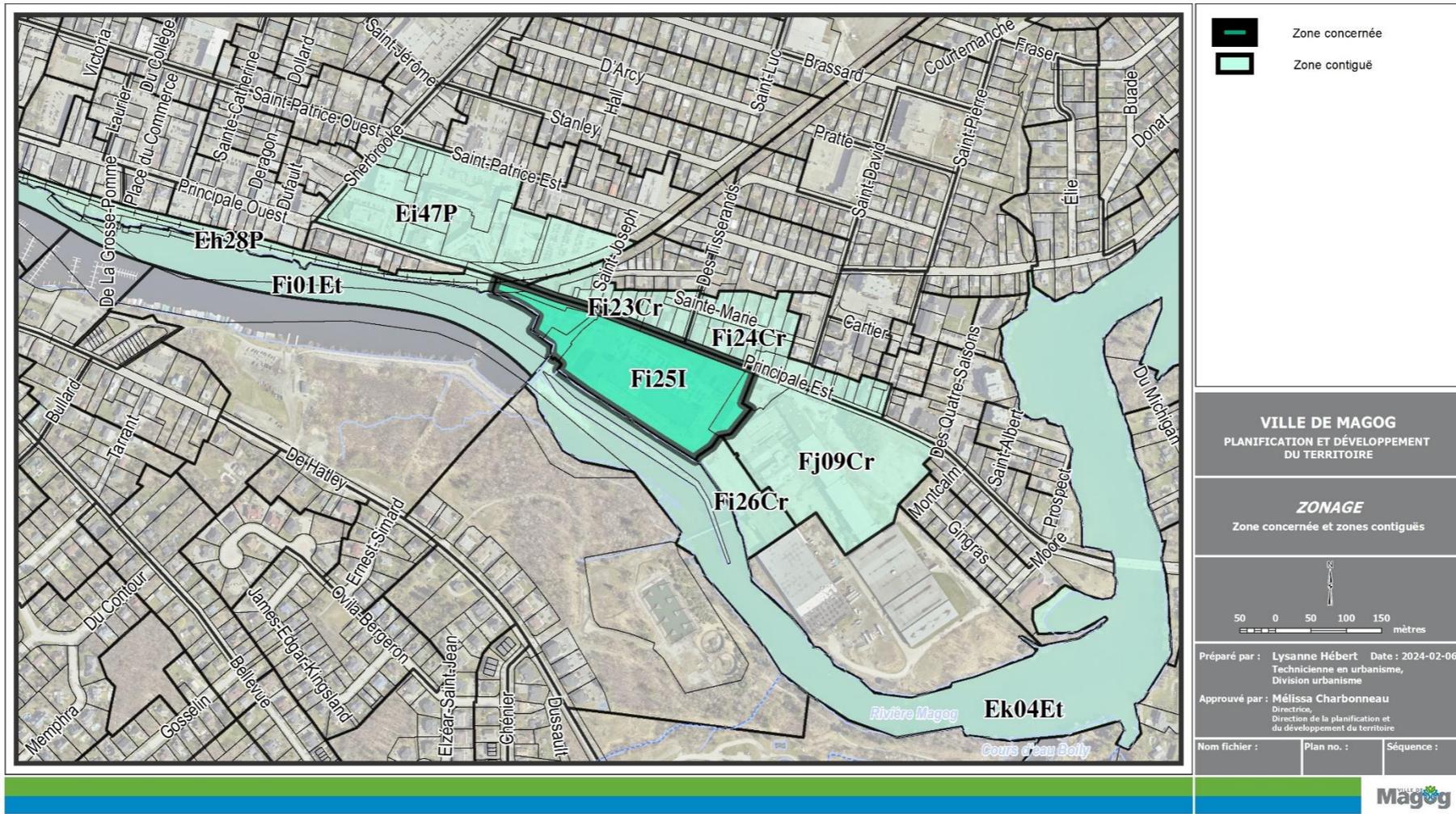
Art. 2, 3, 4, 5, 6b), 7a) et 7c)



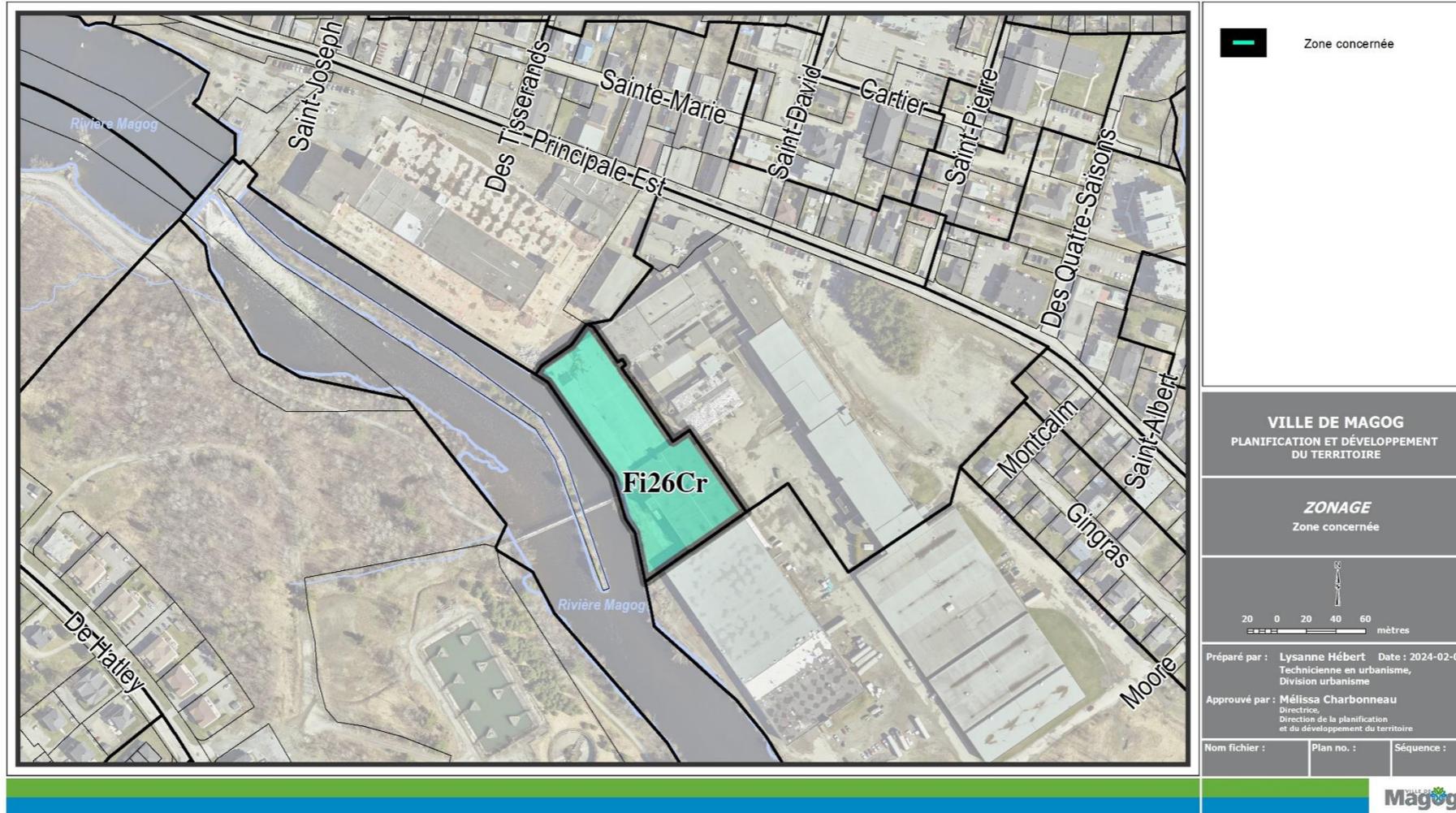


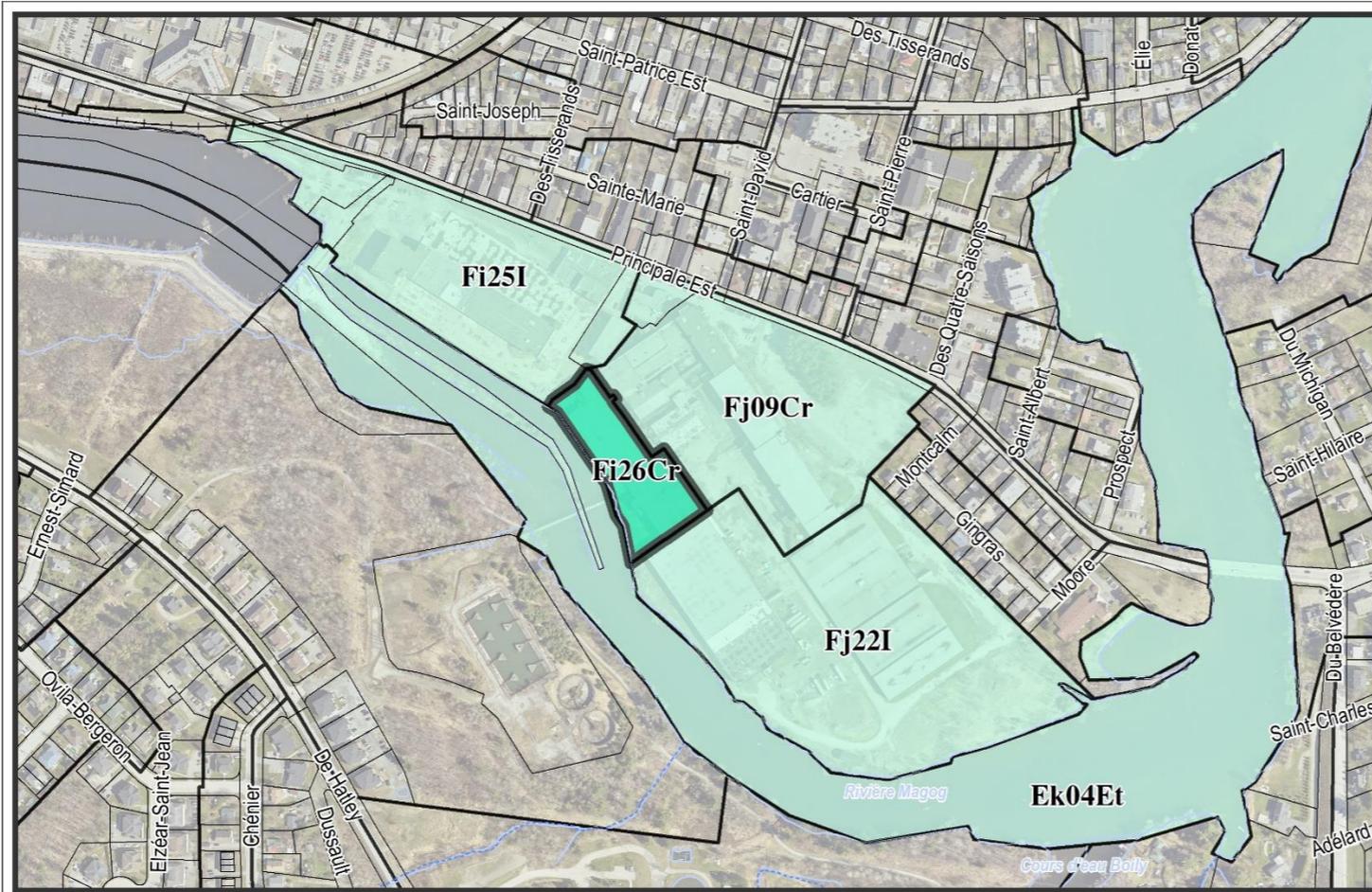
Art. 6a)





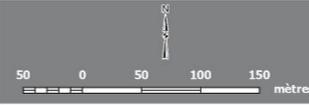
Art. 7b)





**VILLE DE MAGOG**  
 PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT  
 DU TERRITOIRE

**ZONAGE**  
 Zone concernée et zones contiguës



Préparé par : **Lysanne Hébert** Date : 2024-02-06  
 Technicienne en urbanisme,  
 Division urbanisme

Approuvé par : **Mélissa Charbonneau**  
 Directrice,  
 Direction de la planification et  
 du développement du territoire

Nom fichier : Plan no. : Séquence :

