

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

RÈGLEMENT 3440-2024

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 ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue
à l'hôtel de ville, le 15 avril 2024, 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 2 avril 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 15 avril 2024;

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)^{7, 8} » et pour la colonne « Classification des usages – Classes et catégories », à la suite de l'expression « Habitation multi. (9 et plus)^{7, 8} », 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 « Feuillet 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 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 ¹⁴¹
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 ¹⁵⁶
Public - P4 - Utilité publique	X,
Industriel - I1.2 - Recherche, dév. et fab. technologique	X ¹⁵³
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) ^z	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

- 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.

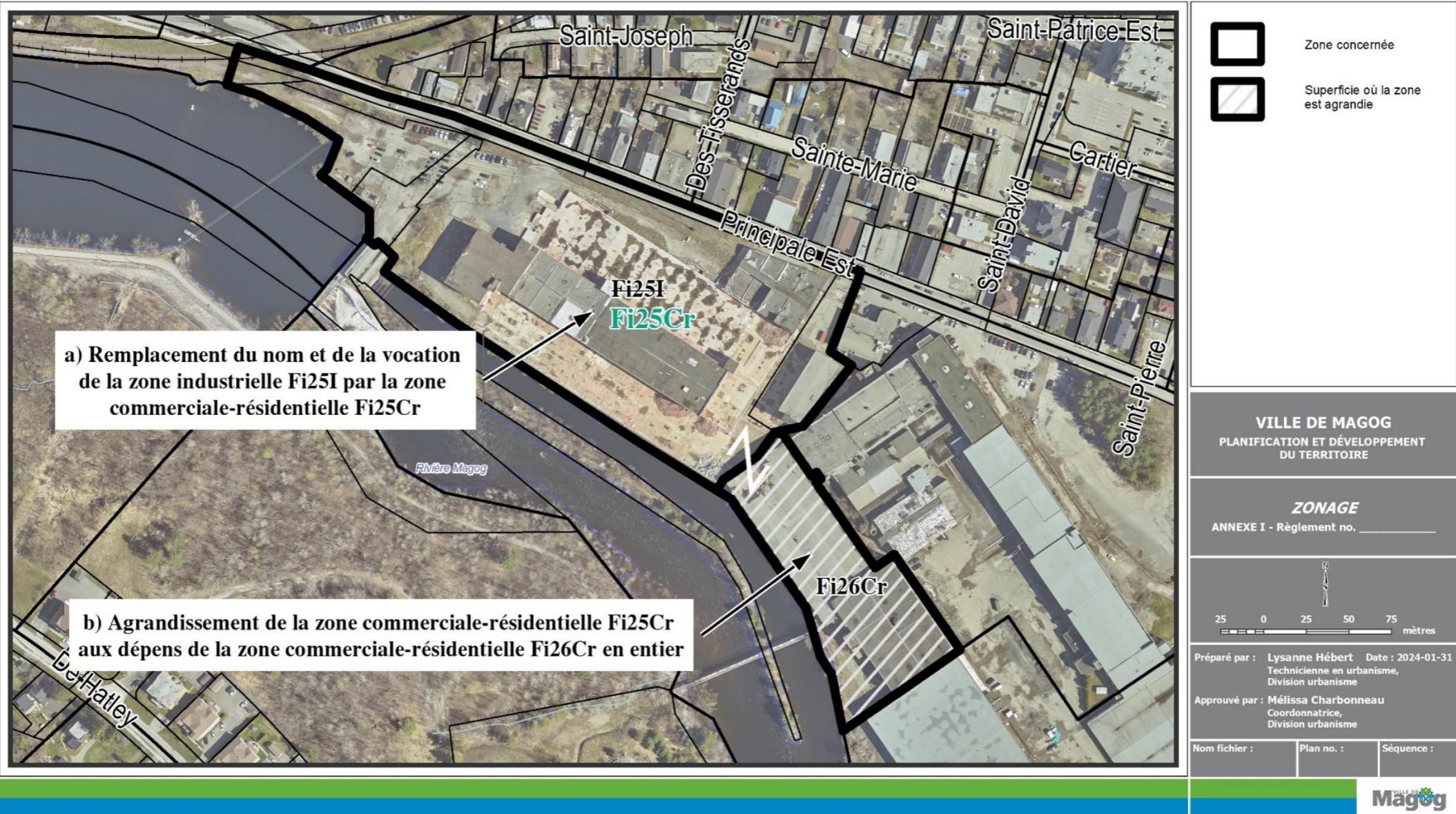
Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

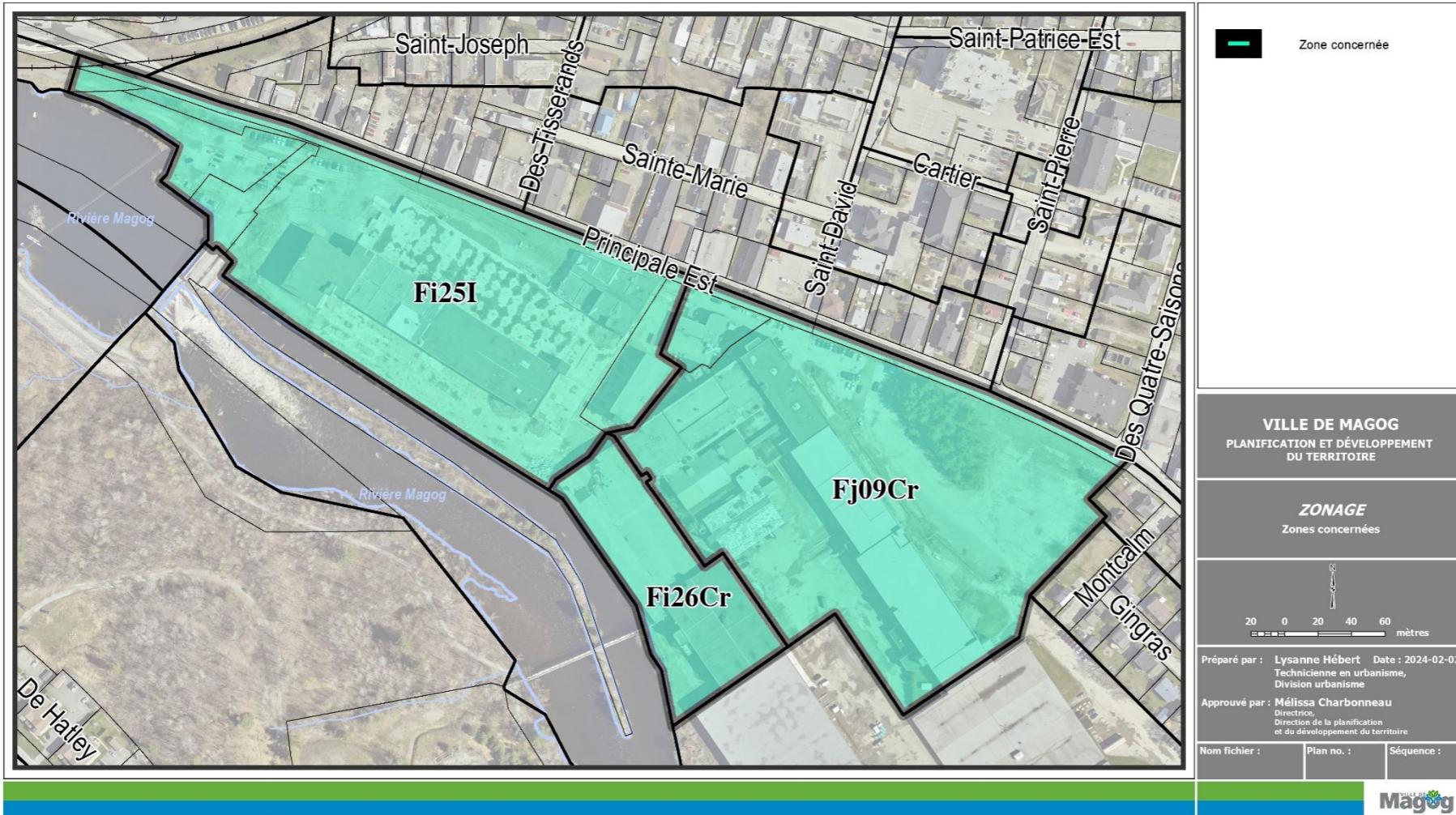
Avis de motion : 2 avril 2024

Adoption : 15 avril 2024

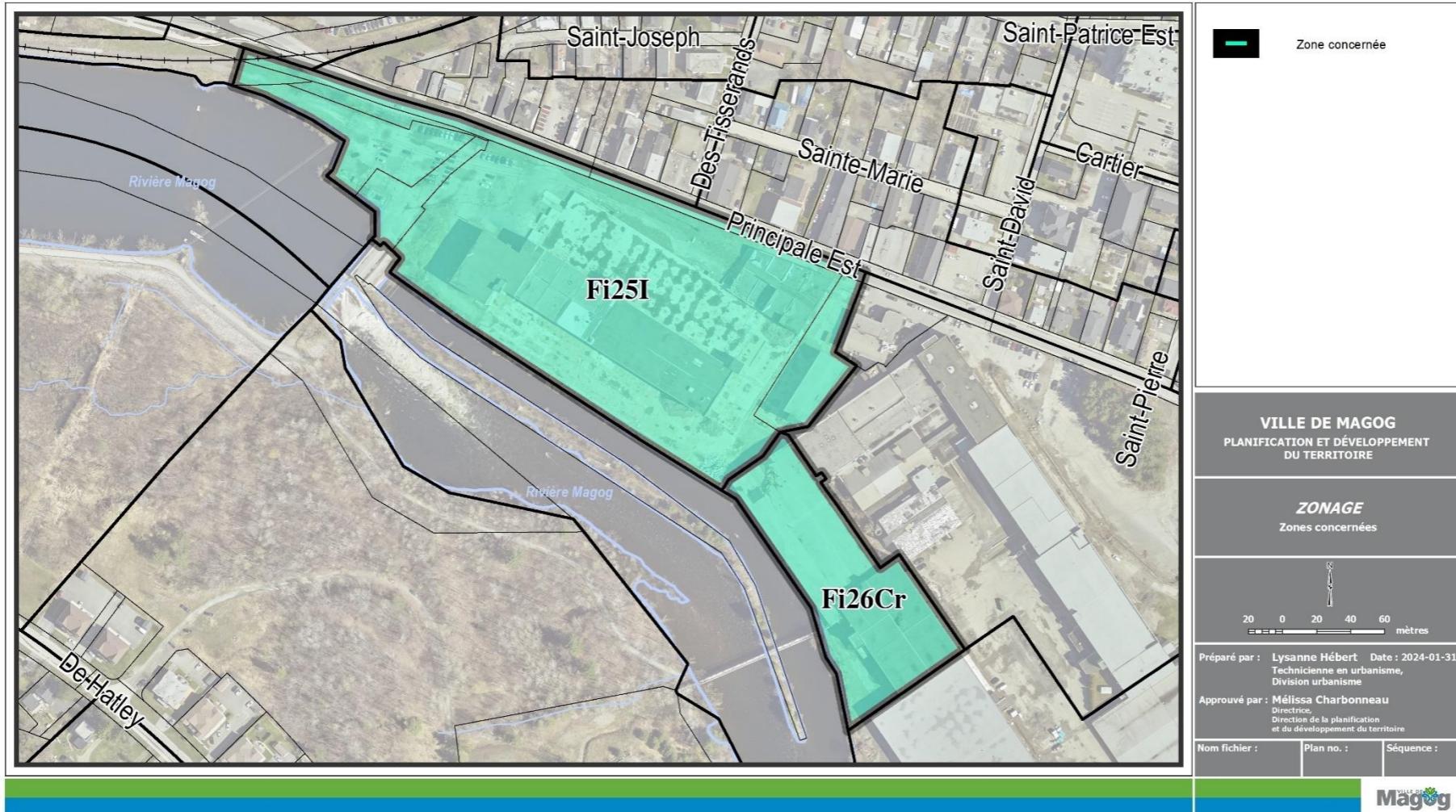
Entrée en vigueur : 2 mai 2024

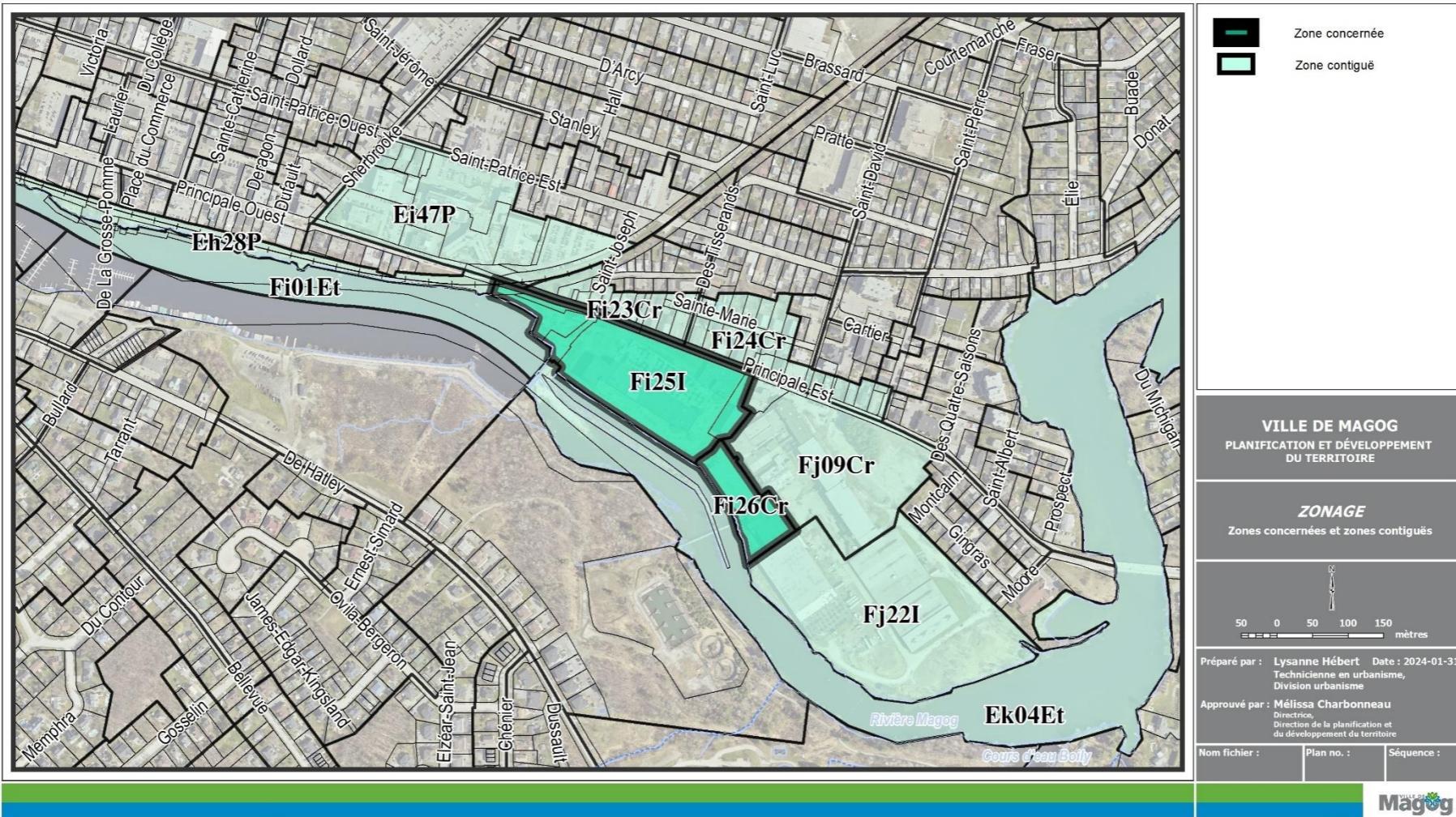


Art. 1

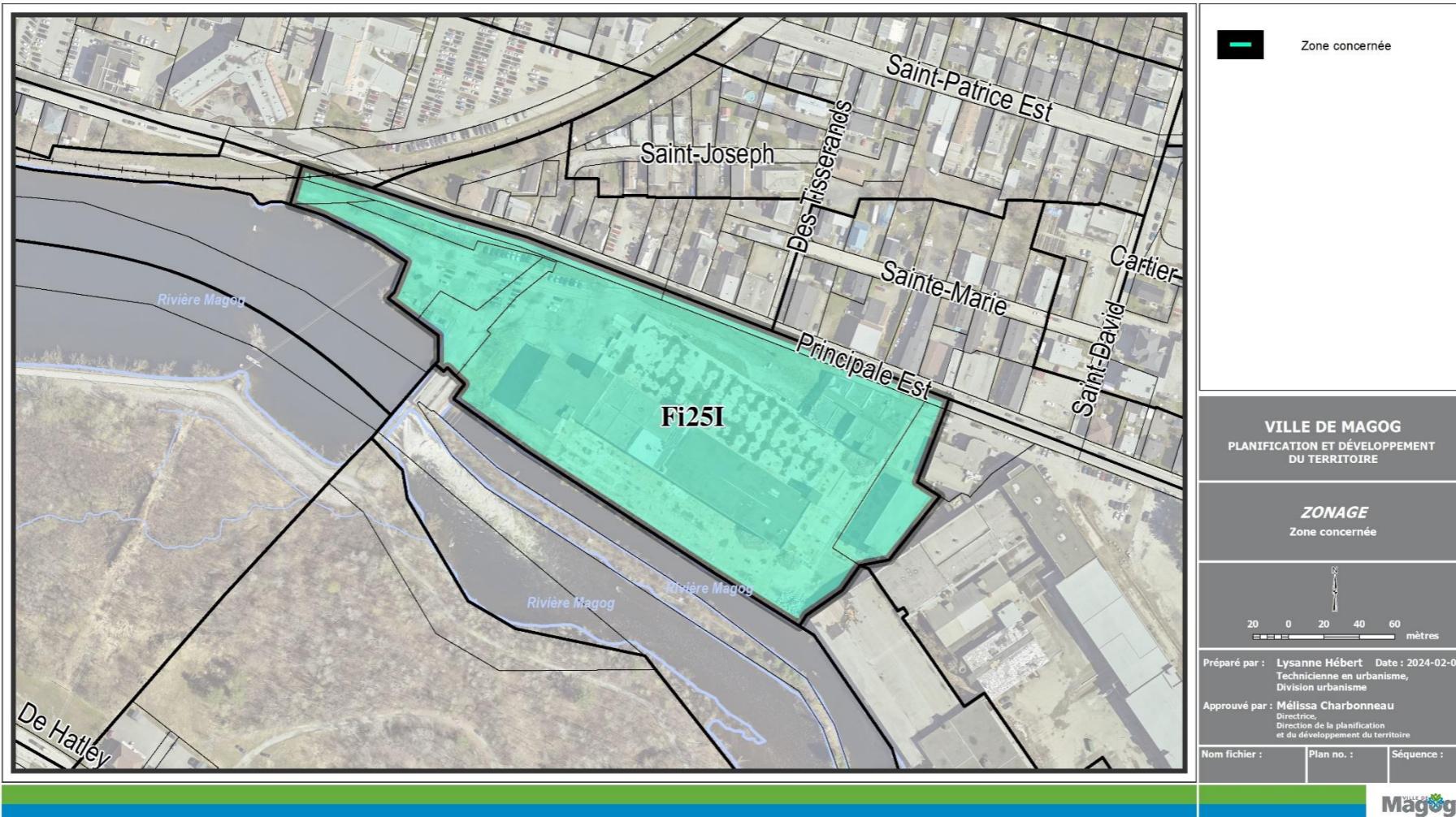


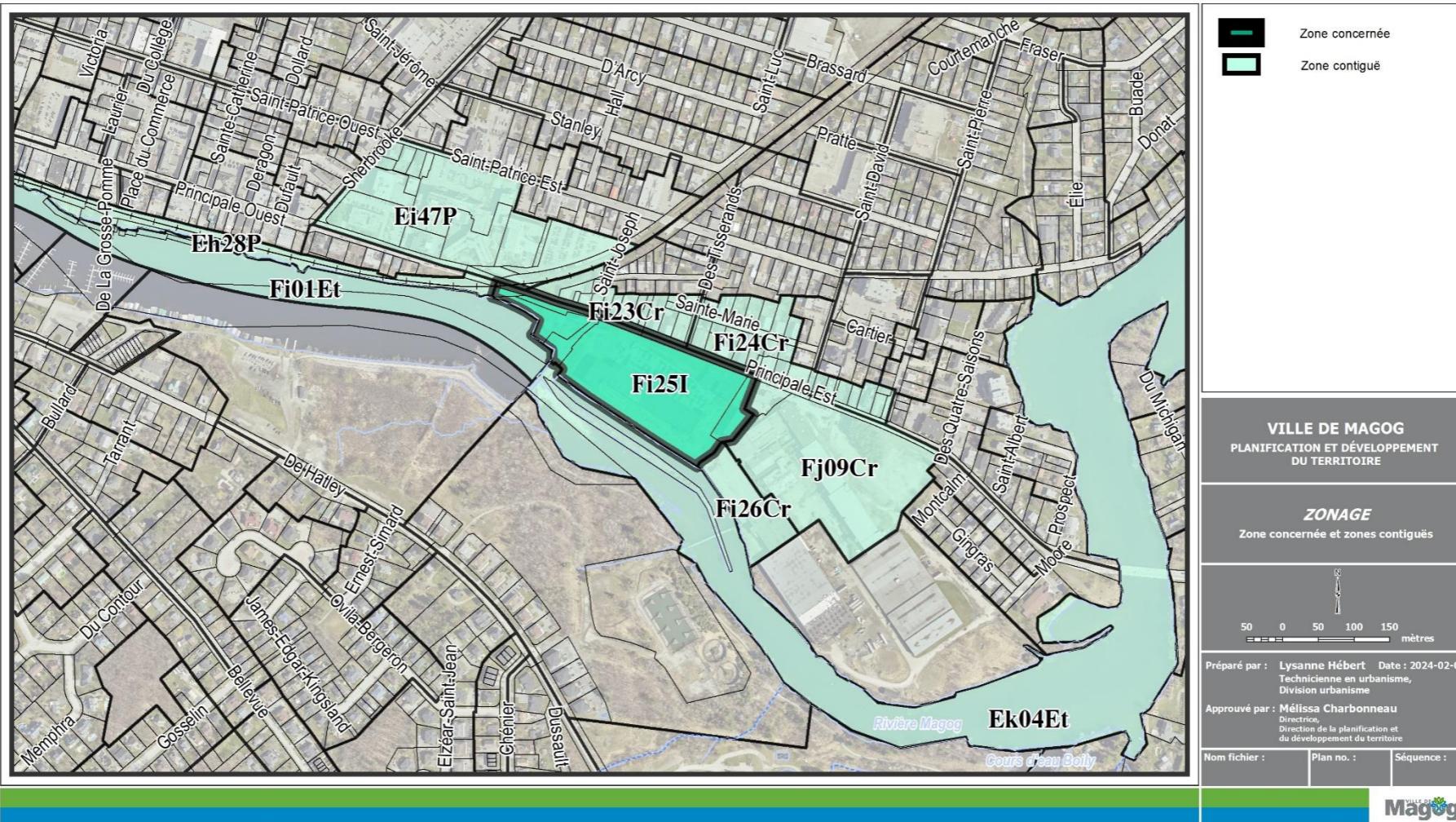
Art. 2, 3, 4, 5, 6b), 7a) et 7c)





Art. 6a)





Art. 7b)

