

RÈGLEMENT 3485-2025-2

Modifiant le Règlement 3461-2024 sur les usages conditionnels concernant un nouvel usage admissible d'entrepreneur en construction, en excavation, en aménagement paysager, en déneigement, qui effectue de l'entreposage extérieur ou le stationnement de sa machinerie sur les lieux comme usage principal dans la zone H110, située sur le chemin Milletta, entre la rue Cynthia et le chemin de l'Axion

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le [REDACTED] à 19 h, 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 sur les usages conditionnels;

ATTENDU QU'une demande a été déposée afin de permettre un usage conditionnel d'entrepreneur en construction, en excavation, en aménagement paysager, en déneigement, qui effectue de l'entreposage extérieur ou le stationnement de sa machinerie sur les lieux comme usage principal, selon certaines conditions, dans la zone rurale H110, située sur le chemin Milletta, entre la rue Cynthia et le chemin de l'Axion;

ATTENDU QUE le règlement de zonage et de lotissement interdit ces usages dans la zone;

ATTENDU QUE la demande vise à permettre de plein droit, l'usage d'entrepreneur en construction, en excavation, en aménagement paysager, en déneigement, qui effectue de l'entreposage extérieur comme usage principal sur le chemin Milletta;

ATTENDU QUE l'entreprise souhaite poursuivre ses activités sur le site et assurer la pérennité de ses opérations, ce qui nécessite un agrandissement de ses installations, actuellement impossible en raison du zonage en vigueur;

ATTENDU QU'il a lieu d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages commerciaux et résidentiels dans le secteur;

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

ATTENDU QUE la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant son adoption lors de la séance du [REDACTED];

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

1. Le Règlement sur les usages conditionnels 3461-2024 est modifié par l'ajout de la section XVIII à la suite de la section XVII et se lit comme suit :

« SECTION XVIII ENTREPRENEUR EN CONSTRUCTION, EN EXCAVATION, EN AMÉNAGEMENT PAYSAGER OU EN DÉNEIGEMENT QUI EFFECTUE DE L'ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR OU LE STATIONNEMENT DE SA MACHINERIE SUR LES LIEUX (ZONE H110)

77.1. Admissibilité

Dans la zone H110, est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel, les usages suivants :

1. l'usage principal « entrepreneur en construction, en excavation, en aménagement paysager ou en déneigement qui effectue de l'entreposage extérieur ou le stationnement de sa machinerie sur les lieux » incluant les usages accessoires liés à l'usage principal;
2. l'usage secondaire « de concassage, tamisage et transformation de matières premières, incluant les agrégats et matériaux recyclés (béton, brique, asphalte), ainsi que l'entreposage extérieur de ces matériaux et de mélanges de terre ».

77.2 Renseignements, plans et documents exigés

Une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section doit être accompagnée des renseignements plans et documents exigés au Règlement sur les permis et certificats en vigueur et des renseignements, des plans et des documents suivants :

1. Un plan d'implantation démontrant l'emplacement des bâtiments (existants et projetés), les aires boisées existantes, les aires d'entreposage, les aires de stationnement, les accès au site et l'emplacement des clôtures;
2. Un plan de plantation démontrant notamment l'emplacement des bandes tampons, l'aménagement de la bande de protection riveraines et les écrans végétaux ainsi qu'une description des espèces végétales;
3. Un plan de gestion des eaux;
4. La description des opérations et des bâtiments comprenant notamment :
 - a) l'utilisation actuelle et projetée des bâtiments existants et projetés (identification de chaque bâtiment, de leur superficie et de leur usage);
 - b) l'emplacement des aires d'entreposage et de la machinerie;
 - c) l'horaire des opérations;
5. La description des mesures à mettre en place pour limiter le bruit, l'éclairage et les autres nuisances.

77.3 Critères d'évaluation

Les critères pour effectuer l'évaluation d'une demande concernant un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. Le respect du caractère résidentiel des terrains avoisinants est recherché, notamment par des mesures limitant les nuisances sonores, lumineuses et visuelles liées à l'usage;
2. Une prise en compte de l'environnement est favorisée, notamment par la protection des cours d'eau avec le maintien d'une bande de protection riveraine végétalisée;
3. L'intégration visuelle des aires d'entreposage extérieur et des opérations est assurée par des écrans végétaux, des clôtures opaques ou des aménagements architecturaux dissimulant les matières entreposées des propriétés voisines et des voies publiques ;

4. Les superficies imperméables sont minimisées pour favoriser le drainage naturel et la présence de verdure sur le terrain ;
 5. Les aires de stationnement, de manutention et d'entreposage sont situées à l'arrière ou sur les côtés des bâtiments pour réduire leur impact visuel depuis la rue et les terrains adjacents;
 6. Les accès au site sont aménagés de manière sécuritaire, en limitant le nombre et la largeur pour ne pas nuire à la circulation publique ;
 7. Des aménagements paysagers sont souhaités pour atténuer l'impact visuel des activités et assurer une transition harmonieuse avec l'environnement naturel et bâti;
 8. Une architecture harmonieuse et intégrée au milieu naturel et bâti est recherchée, notamment par :
 - a) des volumes proportionnés aux bâtiments environnants, avec une hauteur et une implantation qui limitent l'impact visuel sur les propriétés résidentielles;
 - b) l'utilisation de matériaux durables et esthétiquement cohérents avec l'environnement;
 - c) un traitement architectural des façades visibles depuis la voie publique ;
 9. L'éloignement des aires d'entreposage extérieur et des véhicules/machineries des limites des terrains résidentiels avoisinants est recherché. »
 - 10.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion :
Adoption :
Entrée en vigueur