CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 3500-2025-2

Modifiant le Règlement 3458-2024 de zonage et de lotissement afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel dans une partie des zones H301 et H302 dans le secteur des rues Lessard et Goudreau

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 3458-2024 de zonage et de lotissement;

ATTENDU QUE la Ville a reçu une demande de modification des grilles des usages et normes pour les zones H301 et H302 afin qu'un projet résidentiel puisse être réalisé, dans le secteur des rues Lessard et Goudreau;

ATTENDU QUE les modifications proposées visent à remplacer certaines normes d'implantation, la superficie et les dimensions minimales d'un lot ainsi qu'à modifier le nombre d'étages autorisé en assurant une intégration harmonieuse au secteur environnant;

ATTENDU QUE la diminution des marges de recul et des superficies minimales de terrain favorise un développement plus compact et cohérent avec les objectifs de densification du territoire, tout en améliorant l'accessibilité à la propriété par la réduction des coûts d'acquisition et en permettant une meilleure rentabilisation des infrastructures publiques;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, (RLRQ c. C-19), lors de la séance du , 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. L'annexe B intitulée « Grilles des usages et normes » du Règlement 3458-2025 de zonage et de lotissement est modifiée :

a) à la grille de la zone H301, par le remplacement de son contenu.

Le nouveau contenu de la grille de la zone H301 est décrit à l'annexe 1 du présent règlement.

b) à la grille de la zone H302, par le remplacement de son contenu.

Le nouveau contenu de la grille de la zone H302 est décrit à l'annexe 2 du présent règlement.

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

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Annexe 1 – Remplacement de la grille des usages et normes de la zone H301

Grilles des usages et normes
Règlement de zonage et de lotissement 3458-2024

Zone H301

Usages			A	B	C	D	E	F	G	H
Classe d'usages autorisée	H1	Habitation unifamiliale	X							
	H2	Habitation duplex ou triplex		X	X	X				
	H3	Habitation multifamiliale					X			
	HS3	Unité d'habitation accessoire		S			S			
	HS4	Service professionnel et personnel	S	S	S	S	S			
Bâtiment principal										
Structure		Isolée		X			X			
		Jumelée			X					
		Contiguë	X			X				
Norme d'implantation		Marge avant minimale (m)	4	5	5	5	6			
		Marge avant secondaire minimale (m)	3	4	4	4	4			
		Marge latérale minimale (m)	2(a)	2	2(a)	2	3			
		Somme des marges latérales (m)	-	-	-	4	6			
		Marge arrière minimale (m)	6	6	6	7	7			
Dimensions et architecture		Nombre d'étages minimal/maximal	2/3	2/3	2/3	2/3	2/6			
		Hauteur maximale (m)	-	-	-	-	-			
		% minimal d'occupation du terrain	-	-	-	-	-			
		% maximal d'occupation du terrain	-	-	-	-	-			
		Façade minimale (m)	-	-	-	-	-			
		Surface minimale d'implantation (m²)	-	-	-	-	-			
Contrainte		Réseau routier supérieur	X	X	X	X	X			
		Voie ferrée ou gazoduc	-	-	-	-	-			
Bâtiment accessoire										
% maximal d'occupation du terrain			-	-	-	-	-			
Superficie et dimensions minimales d'un lot										
Dimensions minimales		Superficie de terrain (m²)	168 (c)	350	325	325	1000			
	Largeur	Lot non riverain (m)	6 (d)	12	10	10	20			
		Lot riverain (m)	6 (d)	12	10	10	20			
		Largeur minimale LHE (m)	6 (d)	12	10	10	20			
	Profondeur	Lot non riverain (m)	-	-	-	-	-			
		Lot riverain (m)	45	45	45	45	45			

Secteur d'affichage
Sans distinction particulière

Dispositions particulières
(b)

Caractéristique de la zone	
Périmètre urbain	Oui
PIIA	En partie
Pôle récréo. d'intérêt régional	Non

Suite au verso

Notes	Zone H301

(a) Aucune marge latérale ne s'applique pour l'unité d'un bâtiment jumelé ou contiguë qui partage un mur mitoyen.

(b) Pour les lots adjacents à l'autoroute, sur une bande de terrain d'une profondeur minimale de 15 mètres calculée à partir de la limite de l'emprise de l'autoroute, aucune construction n'est autorisée et l'abattage d'arbres ou d'arbustes est soumis à l'obligation de conserver un minimum de 70% de la couverture boisée existante.

(c) 275 m² pour les unités d'extrémité.

(d) 9 m pour les unités d'extrémité.

Règlement modifiant cette grille	

Annexe 2 – remplacement de la grille des usages et normes de la zone H302

Magog

Grilles des usages et normes
Règlement de zonage et de lotissement 3458-2024

Zone H302

Usages				B	C	D	E	F	G	H
Classe d'usages autorisée	H1	Habitation unifamiliale	X	X	X					
	H2	Habitation duplex ou triplex				X	X(a)			
	H3	Habitation multifamiliale						X(b)		
	HS2	Logement accessoire	S	S						
	HS3	Unité d'habitation accessoire	S	S		S		S		
	HS4	Service professionnel et personnel	S	S	S	S	S	S		
Bâtiment principal										
Structure		Isolée	X			X		X		
		Jumelée		X			X			
		Contiguë			X					
Norme d'implantation		Marge avant minimale (m)	4	4	4	6	6	6		
		Marge avant secondaire minimale (m)	3	3	3	4	4	6		
		Marge latérale minimale (m)	0	1,5(c)	1,5(c)	3	3(c)	3		
		Somme des marges latérales (m)	3	-	-	-	-	7		
		Marge arrière minimale (m)	6	6	6	6	6	7		
Dimensions et architecture		Nombre d'étages minimal/maximal	2/3	2/3	2/3	2/3	2/3	2/3		
		Hauteur maximale (m)	-	-	-	-	-	-		
		% minimal d'occupation du terrain	-	-	-	-	-	-		
		% maximal d'occupation du terrain	-	-	-	-	-	-		
		Façade minimale (m)	-	-	-	-	-	-		
		Surface minimale d'implantation (m²)	-	-	-	-	-	-		
Contraintes		Réseau routier supérieur	X	X	X	X	X	X		
		Voie ferrée ou gazoduc	-	-	-	-	-	-		
Bâtiment accessoire										
% maximal d'occupation du terrain			-	-	-	-	-	-		
Superficie et dimensions minimales d'un lot										
Dimensions minimales		Superficie de terrain (m²)	308	250	168 (d)	600	450	1000		
	Largeur	Lot non riverain (m)	11	10	6 (e)	20	15	20		
		Lot riverain (m)	11	10	6 (e)	20	15	20		
		Largeur minimale LHE (m)	11	10	6 (e)	20	15	20		
	Profondeur	Lot non riverain (m)	-	-	-	-	-	-		
		Lot riverain (m)	45	45	45	45	45	45		

Secteur d'affichage
Sans distinction particulière

Dispositions particulières
(f)

Caractéristique de la zone	
Périmètre urbain	Oui
PIIA	Oui
Pôle récréo. d'intérêt régional	Non

Suite au verso

Notes	Zone H302

(a) Autorisé exclusivement pour une « Habitation duplex ».

(b) Un maximum de 4 logements est autorisé.

(c) Aucune marge latérale ne s'applique pour l'unité d'un bâtiment jumelé ou contiguë qui partage un mur mitoyen.

(d) 275 m² pour les unités d'extrémité.

(e) 9 m pour les unités d'extrémité.

(f) Pour les lots adjacents à l'autoroute, dans une bande de terrain d'une largeur minimale de 15 mètres, calculée à partir de l'emprise de l'autoroute, aucune construction n'est autorisée et l'abattage d'arbres ou d'arbustes est soumis à l'obligation de conserver au moins 70% de la couverture boisée existante.

Règlement modifiant cette grille	