

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 « 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 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, dev. 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

Éléments concernés et références

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

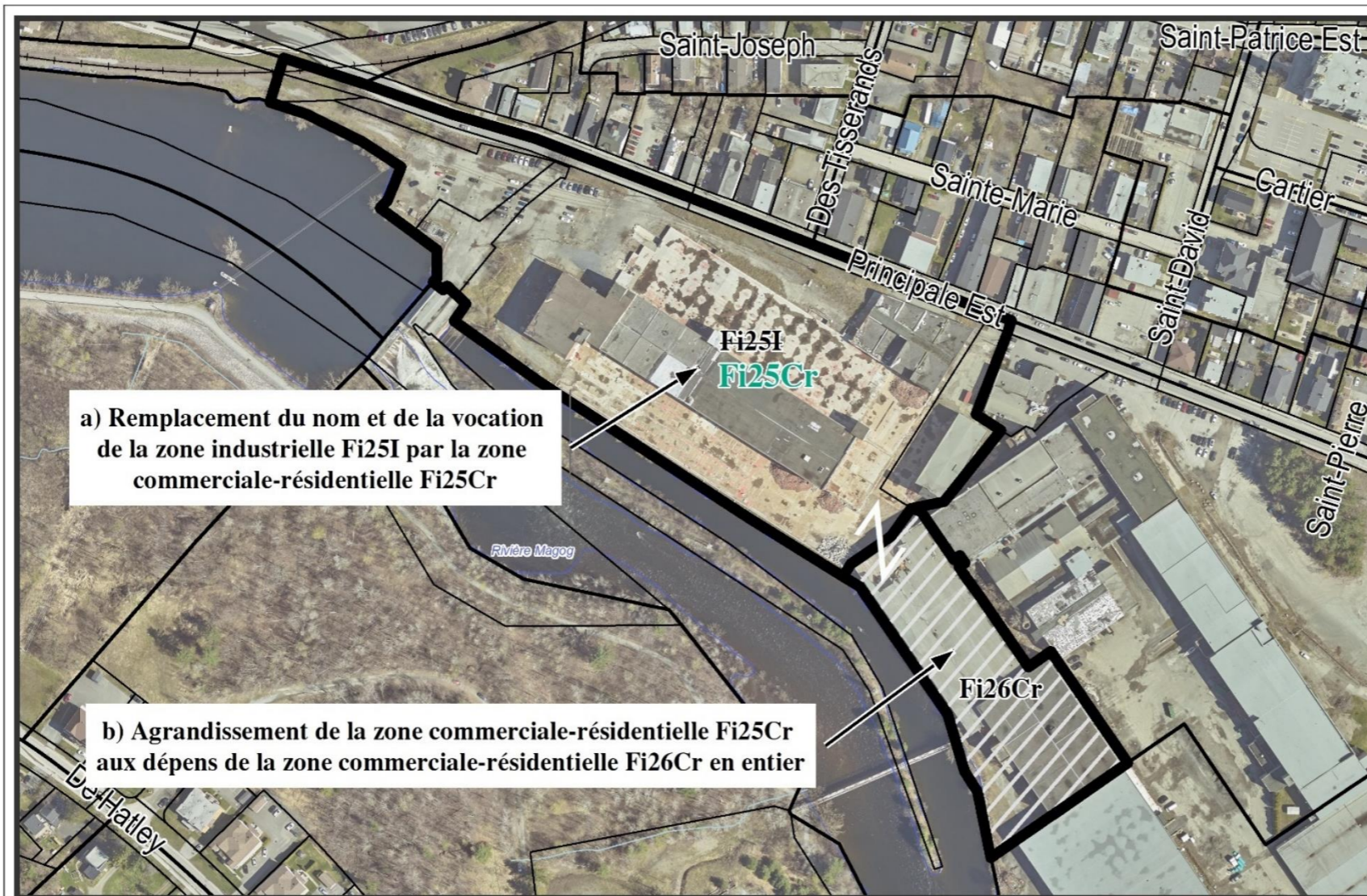
6

- 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



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

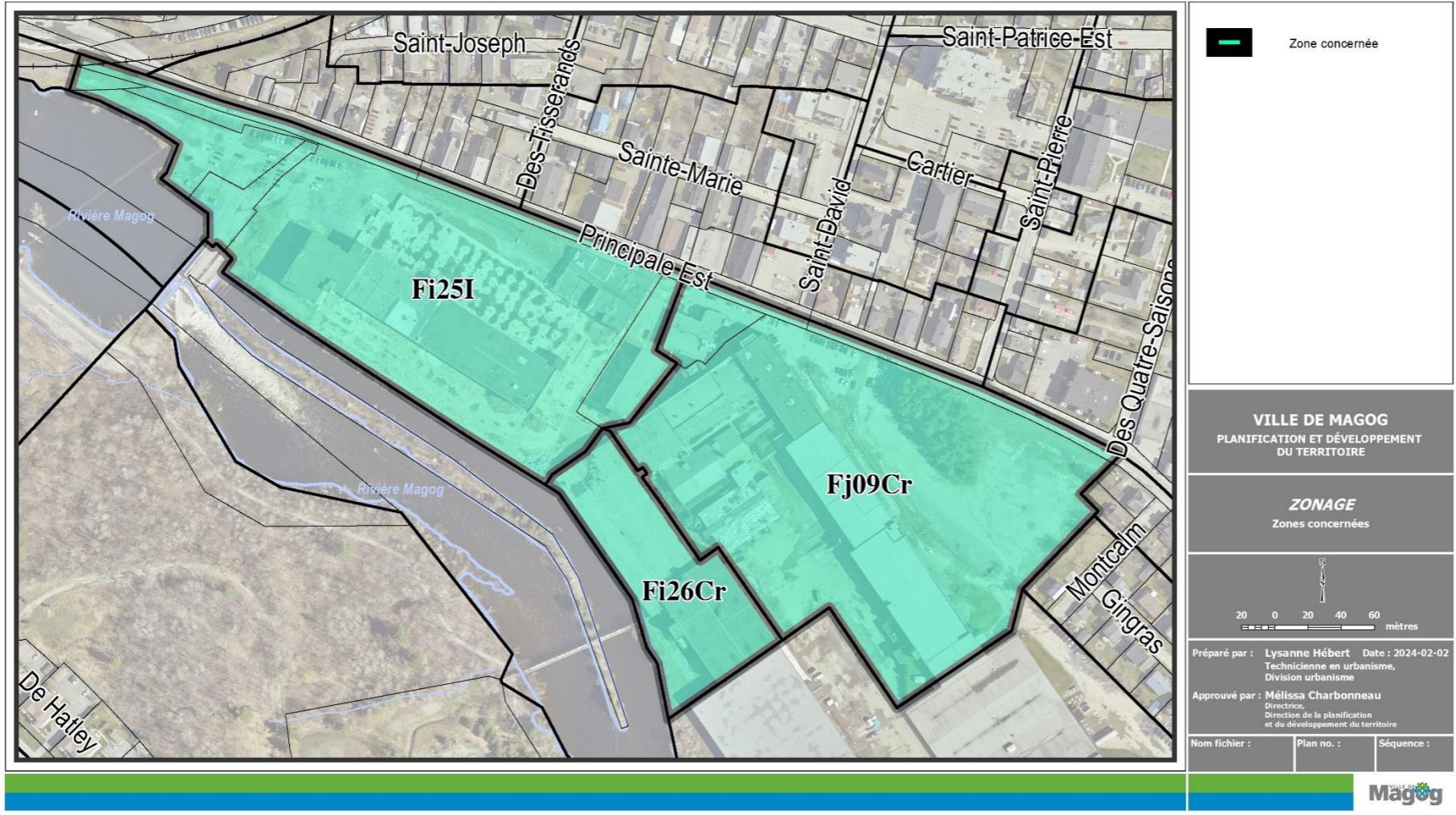
ZONAGE
 ANNEXE I - Règlement no. _____



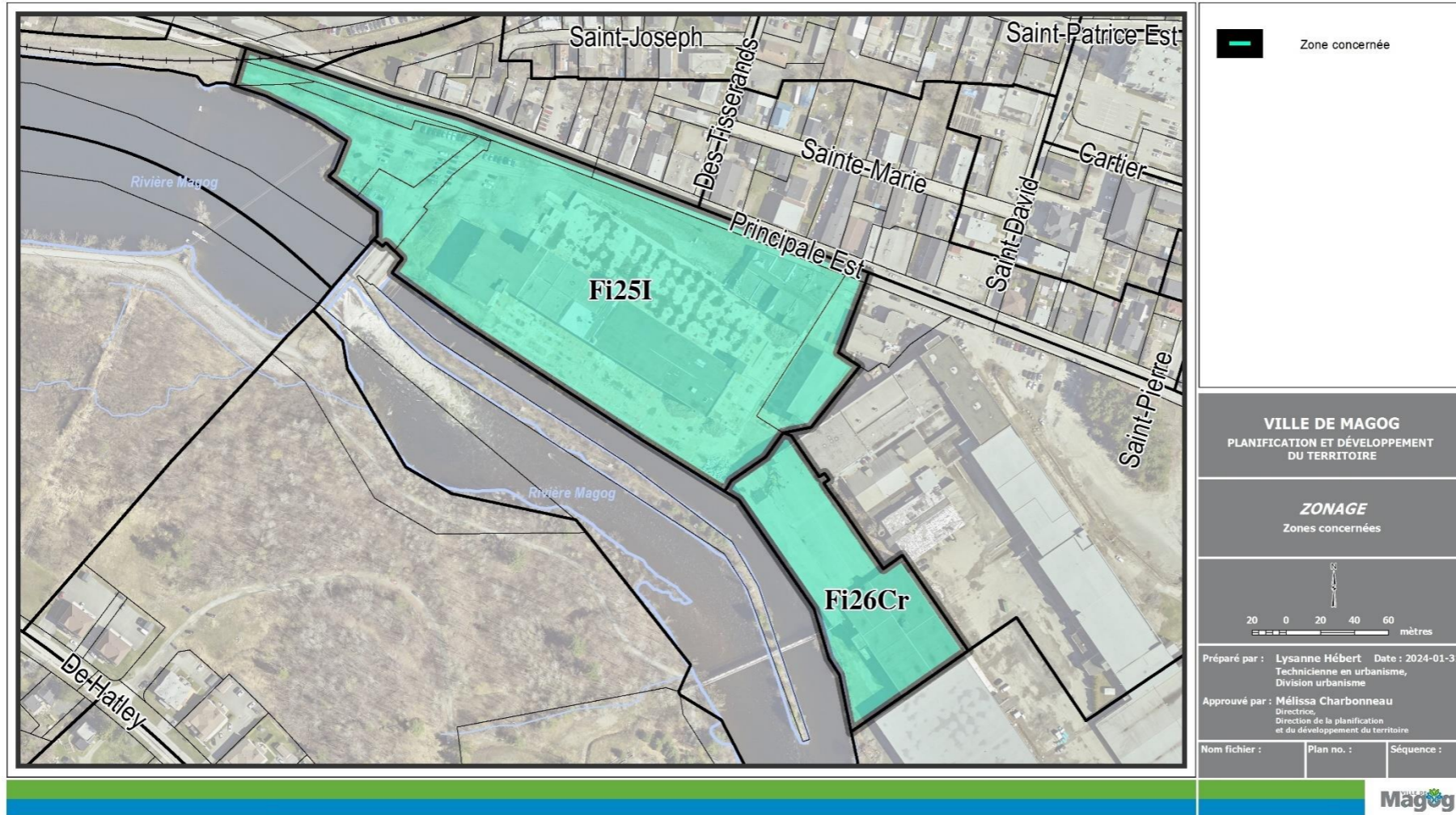
Préparé par : Lysanne Hébert Date : 2024-01-31
 Technicienne en urbanisme,
 Division urbanisme
 Approuvé par : Mélissa Charbonneau
 Coordonnatrice,
 Division urbanisme

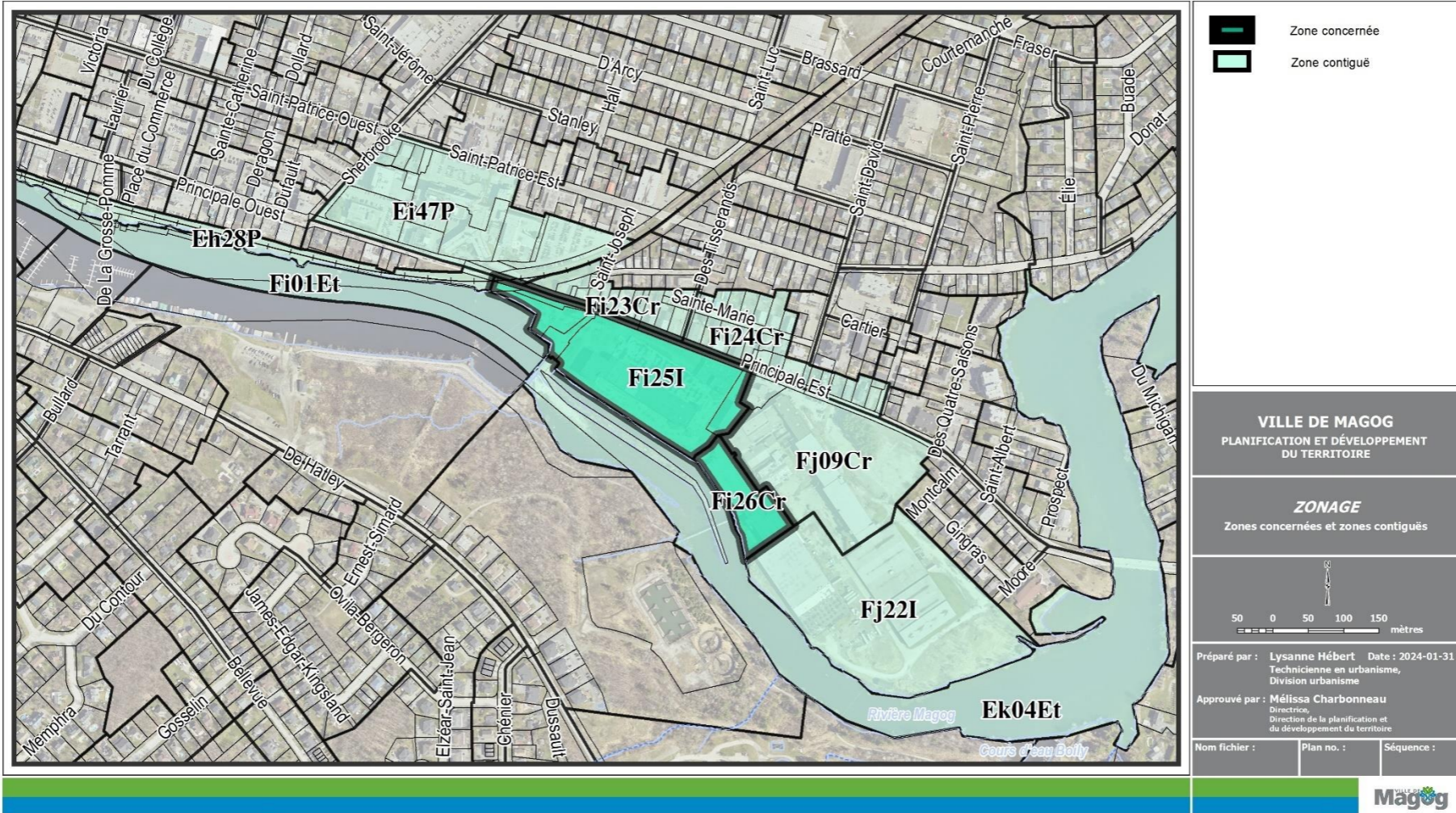
Nom fichier : Plan no. : Séquence :



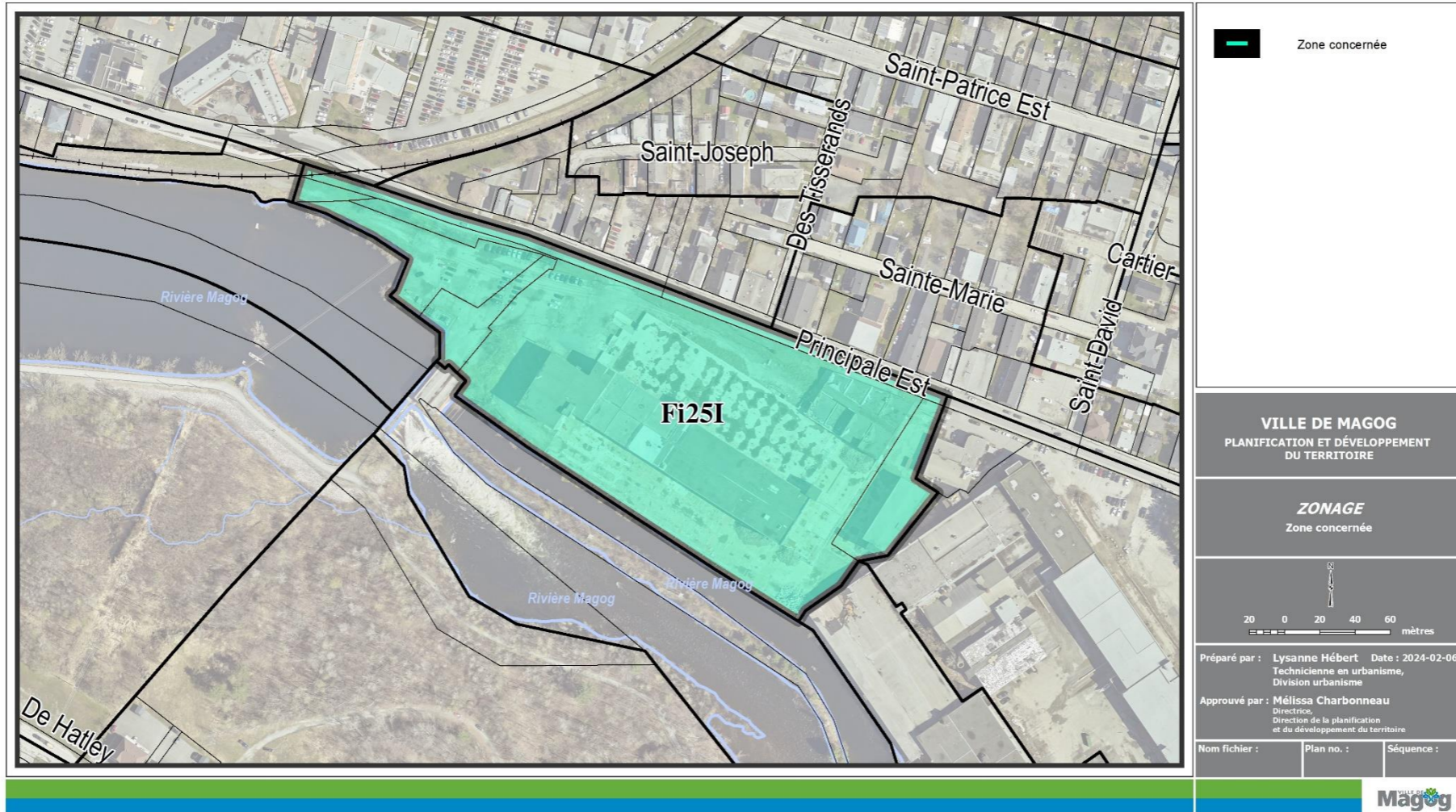


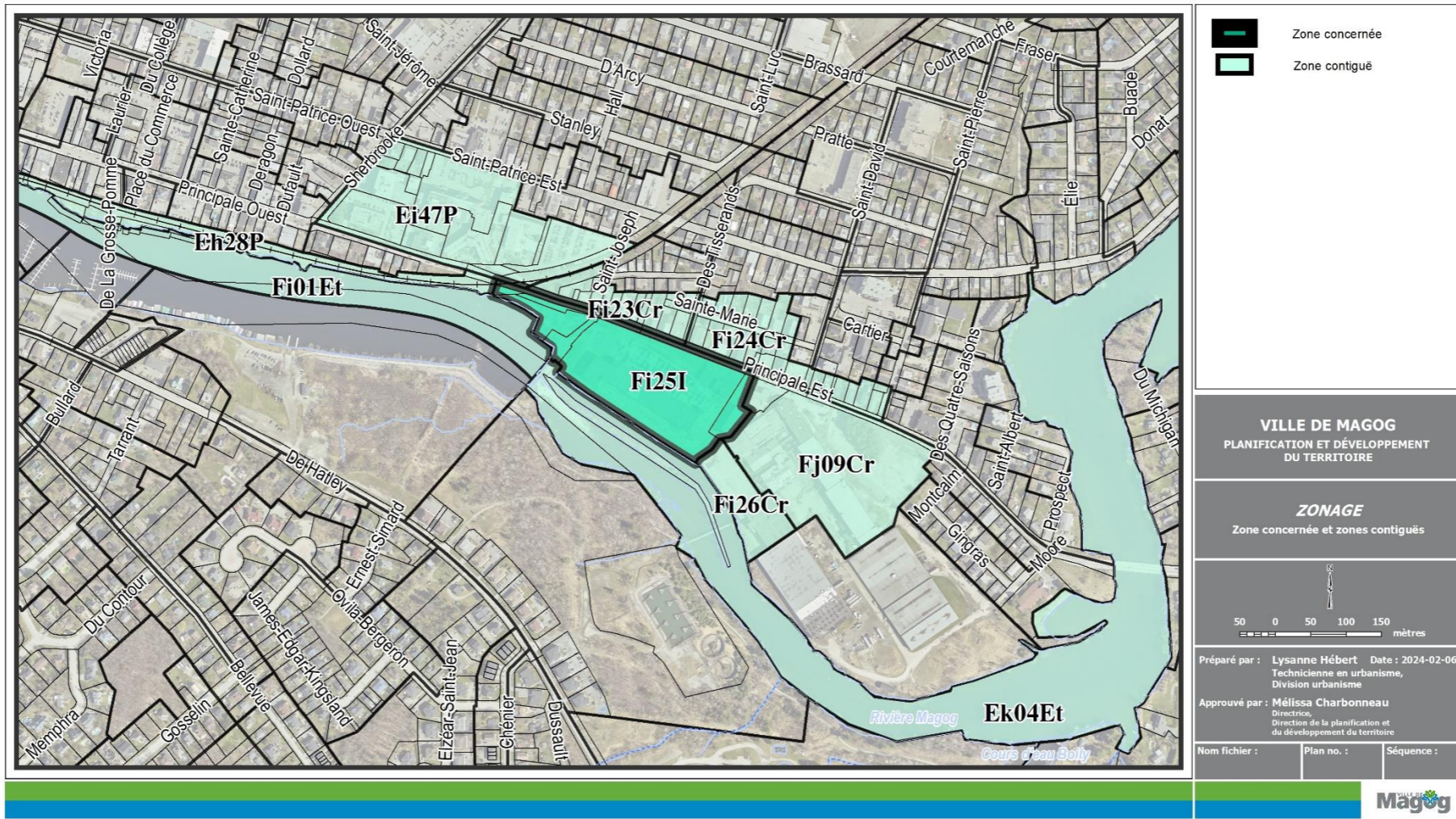
Art. 2, 3, 4, 5, 6b), 7a) et 7c)



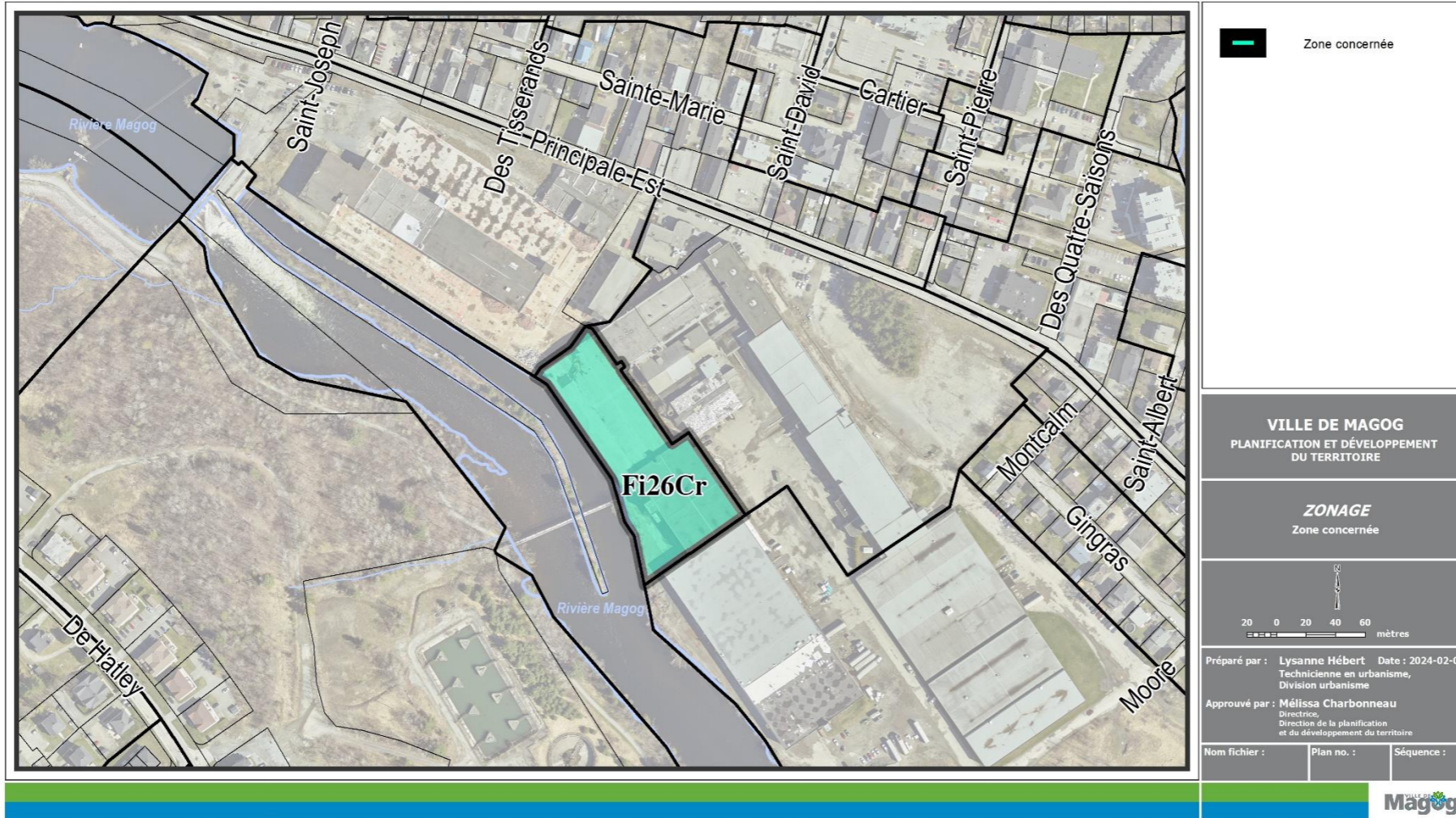


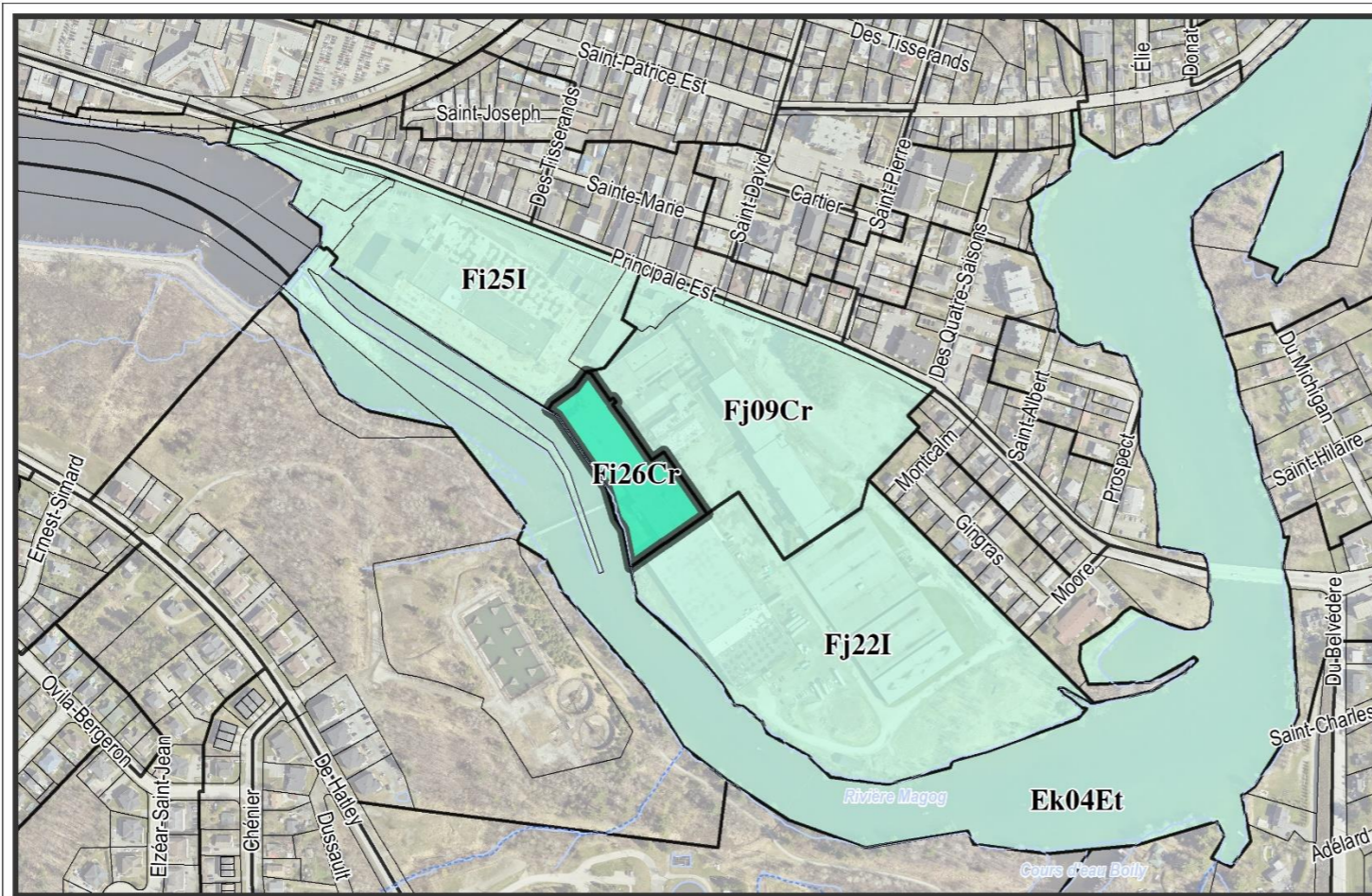
Art. 6a)





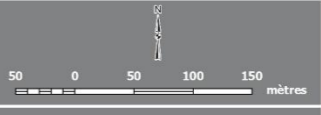
Art. 7b)





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 :

