

**AVIS PUBLIC**  
**PROJET DE RÈGLEMENT 3486-2025-1**  
**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION**

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT 3486-2025-1**

Le conseil municipal a adopté, à la séance du 5 mai 2025, le projet de règlement 3486-2025-1 modifiant le Règlement de zonage et de lotissement 3458-2024 concernant divers sujets.

Les principaux objets de ce projet de règlement sont :

<b>Article</b>	<b>Objet</b>	<b>Zones existantes concernées</b>
1	Modifier la zone concernée par la disposition particulière à l'extension de certains usages dérogatoires à l'extérieur d'un bâtiment dans le secteur compris entre le secteur de la Villas-de-l'Anse, le lac Memphrémagog, la limite territoriale avec la municipalité du Canton de Stanstead et le chemin de Georgeville (route 247).	H537
2	Ajouter la précision des normes d'implantation qui s'appliquent à un usage, ouvrage et équipement autorisé dans toutes les zones du territoire.	Toutes les zones du territoire
3	Modifier les zones assujetties aux dispositions applicables travaux forestiers à l'extérieur du périmètre d'urbanisation afin d'inclure toutes les zones comprises à l'intérieur des paysages naturels d'intérêt supérieur à la norme et pour reformuler la norme portant sur les travaux forestiers suivants sont autorisés dans une bande de 10 mètres située de part et d'autre de l'emprise du chemin du Mont-Orford.	H196-1, H521, H537 et D604
4	Modifier les dispositions relatives aux quais afin de préciser le nombre maximal permis selon la situation et la largeur maximale autorisée, en plus de préciser le nombre de plates-formes flottantes permis selon la situation dans tout secteur situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau où il est possible d'installer un quai ou une plate-forme flottante.	Toutes les zones du territoire
5	Inverser les mesures applicables selon la pente de la rive de façon que les normes respectent les exigences gouvernementales.	Toutes les zones du territoire
6	Reformuler les dispositions applicables à toute construction, démolition ou reconstruction d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire sur fondations permanentes et la limite du littoral d'un lac ou d'un cours d'eau dans tout secteur situé en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau.	Toutes les zones du territoire
7	Reformuler et ajouter des précisions aux dispositions applicables à la construction, au déplacement ou au remplacement d'un bâtiment principal à proximité de la rive d'un cours d'eau ou d'un lac dans le secteur débutant au Club-Hermitage jusqu'à la limite territoriale avec la municipalité du Canton de Stanstead compris entre le lac Memphrémagog et le chemin de Georgeville (route 247).	H502, H521, H522, H537
8 a)	Modifier le plan de zonage afin d'agrandir la zone résidentielle H110 aux dépens d'une partie de la zone résidentielle H109, dans le secteur du chemin Milletta, près de la limite territoriale avec la municipalité d'Austin, de l'autoroute 10 et du chemin de fer, comme montré à l'annexe 1 du présent règlement.	H109 H110
8 b)	Modifier le plan de zonage afin d'agrandir la zone industrielle I318 aux dépens d'une partie des zones industrielles I317 et I319, dans le secteur du parc industriel, comme montré à l'annexe 2 du présent règlement.	I317 I318 I319

8 c)	Modifier le plan de zonage afin de créer la nouvelle zone résidentielle H502-1 aux dépens d'une partie de la zone résidentielle H502, dans le secteur du Club-Hermitage et Chérive compris entre le lac Memphrémagog et le chemin de Georgeville (route 247), comme montré à l'annexe 3 du présent règlement.	H502
8 d)	Modifier le plan de zonage afin de créer la nouvelle zone résidentielle H522-1 aux dépens d'une partie de la zone résidentielle H522, dans le secteur de la Villas-de-l'Anse compris entre le lac Memphrémagog et le chemin de Georgeville (route 247), comme montré à l'annexe 4 du présent règlement.	H522
8 e)	Modifier le plan de zonage afin de créer la nouvelle zone résidentielle H537-1 aux dépens d'une partie de la zone résidentielle H537, dans le secteur compris entre le secteur de la Villas-de-l'Anse, le lac Memphrémagog, la limite territoriale avec la municipalité du Canton de Stanstead et le chemin de Georgeville (route 247), comme montré à l'annexe 5 du présent règlement.	H537
8 f)	Modifier le plan de zonage afin de créer les nouvelles zones résidentielles H537-2 et H537-3 aux dépens d'une partie de la zone résidentielle H537, dans le secteur compris entre le secteur de la Villas-de-l'Anse, le lac Memphrémagog, la limite territoriale avec la municipalité du Canton de Stanstead et le chemin de Georgeville (route 247), comme montré à l'annexe 6 du présent règlement.	H537
9 a)	Augmenter le pourcentage maximal d'occupation du terrain pour un bâtiment principal, passant de 15 % à 25 % dans le secteur de la rue du Flanc-Sud.	H102
9 b) i), ii) et iii) 2)	Réaliser plusieurs modifications dans le secteur compris entre la rue Principale Ouest, la limite territoriale avec la municipalité d'Austin et l'autoroute 10 : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajouter les usages H3 Habitation multifamiliale, avec un maximum de 22 logements et HS4 Service professionnel et personnel</li> <li>- Augmenter le pourcentage maximal d'occupation du terrain pour un bâtiment principal, passant de 15 % à 25 %.</li> </ul>	H103
9 b) iii) 1)	Remplacer l'expression « Hébergement commercial » par « Hébergement touristique afin d'utiliser les mêmes termes que la Loi et le règlement sur l'hébergement touristique provincial dans le secteur compris entre la rue Principale Ouest, la limite territoriale avec la municipalité d'Austin et l'autoroute 10.	H103
9 c)	Remplacer l'usage « Plan d'asphalte » par les usages de « Fabrication de ciment et produits de béton » dans le secteur du parc industriel situé où les rues Pomerleau, Tanguay et Louis-Faucher.	I235
9 d) i) et iii)	Ajouter les usages « I1 Indus. tech, recherche », « Barrage » et « Antenne et tour de télécommunication » dans le secteur du chemin du Barrage.	I237
9 d) ii)	Augmenter la superficie minimale de terrain, passant de 20 000 m <sup>2</sup> à 5 000 m <sup>2</sup> , dans le secteur du chemin du Barrage.	I237
9 e)	Ajouter l'usage « I1 Indus. tech, recherche » avec la possibilité de l'usage accessoire « entreposage extérieur », admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel dans le secteur de la rue Florent.	I260
9 f) i), iv) 1)	Ajouter les usages « Restauration », « Vente au détail de biens courants », « Vente au détail de biens semis-courants », « Pratique d'activités sportives intérieures », « Formation spécialisée », « Service professionnel dans le domaine de la santé » et « Location d'articles pour la pratique d'activités sportives » dans le secteur de l'école secondaire de La Ruche.	P227
9 f) ii), iv) 2)	Réaliser plusieurs modifications dans le secteur de l'école secondaire La Ruche afin de :	P227

et 3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Retirer l'exigence de fenestration minimale pour un bâtiment principal;</li> <li>- Supprimer l'obligation d'un nombre de cases de stationnement minimum et maximum d'exigé pour les usages « Aréna » et « École secondaire »;</li> <li>- Permettre l'aménagement d'une aire de stationnement à une distance de 0 m d'une limite arrière et latérale.</li> </ul>	
9 f) iii), iv) 4)	Modifier les normes d'implantation pour un bâtiment principal et l'emplacement des appareils mécaniques, équipements fixes ou conteneur à matières résiduelles dans les cours selon les aménagements réalisés dans le secteur de l'école secondaire La Ruche. (Annexe B)	P227
9 g)	Modifier l'emplacement d'une note de renvoi dans la grille des usages et des normes afin d'améliorer la visibilité de la note dans le secteur de la rue Sherbrooke situé entre le viaduc de l'autoroute 55 et la limite du territoire avec la Ville de Sherbrooke. (Annexe B)	M311
9 h)	Ajouter l'exigence de la préservation du boisé naturel entre le milieu résidentiel et industriel dans le secteur de la rue Lizotte.	H316
9 i) i)	Remplacer, à la grille des usages et des normes de la zone I317, la référence à la zone résidentielle limitrophe concernée par l'obligation d'un écran végétal dans le secteur du parc industriel situé près de la rue Lizotte et du boulevard Poirier.	I317
9 i) ii) iii) et iv) 1)	<p>Réaliser plusieurs modifications dans le secteur du parc industriel situé près de la rue Lizotte afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'ajouter l'usage « Antenne et tour de télécommunication »;</li> <li>- d'ajouter la référence à plusieurs dispositions particulières applicables à la zone</li> </ul>	I317
9 i) iv) 2)	Ajouter l'exigence de préserver un boisé naturel lorsque le terrain à usage industriel est limitrophe à un terrain résidentiel dans le secteur du parc industriel situé près de la rue Lizotte et du boulevard Poirier.	I317
9 j) i), ii)	Ajouter les usages « I3 Industrie lourde » et « Antenne et tour de télécommunication » et augmenter la hauteur maximale permise pour un bâtiment principal, passant de 15 m à 20 m, et interdire et l'entreposage extérieur dans le secteur du parc industriel situé entre l'autoroute 55 et le boulevard Poirier.	I318
9 j) iii) et iv)	Modifier les dispositions particulières attribuables aux certains usages afin d'alléger les normes architecturales et l'obligation de masquer par un écran visuel le quai de chargement et de déchargement de l'autoroute, en plus d'interdire les bâtiments en forme de dôme, d'une arche ou de demi-cylindre dans le secteur du parc industriel situé entre l'autoroute 55 et le boulevard Poirier.	I318
9 k)	Ajouter l'usage « I3 Industrie lourde » dans le secteur compris approximativement entre l'autoroute 55, la rue Saint-Patrice Est la rue Custeau et la rivière Magog.	I321
9 l)	Supprimer la référence aux paysages naturels d'intérêt supérieur dans le secteur dans le secteur du Club-Hermitage et Chérive compris entre le lac Memphrémagog et le chemin de Georgeville (route 247).	H502
9 m)	Ajouter à la grille des usages et des normes la nouvelle zone H502-1, dans le secteur du Club-Hermitage et Chérive compris entre le lac Memphrémagog et le chemin de Georgeville (route 247), comme montré à l'annexe 3 du présent règlement.	H502
9 n)	Ajouter le mot « naturel » à l'expression « paysage d'intérêt supérieur » afin de lire la bonne référence à la section visée dans la grille des usages et des normes de la zone H521 dans le secteur de la rue de la pointe Drummond.	H521
9 o)	Ajouter à la grille des usages et des normes la nouvelle zone H522-1, dans le secteur de la Villas-de-l'Anse compris entre le	H522

	lac Memphrémagog et le chemin de Georgeville (route 247), comme montré à l'annexe 3 du présent règlement.	
9 p)	Retirer la superficie maximale de plancher réservée à l'aire de production pour un nouveau bâtiment industriel dans le secteur du chemin d'Ayer's Cliff (route 141) sur l'ancien lieu d'élimination de déchets désaffecté.	C526
9 q)	Ajouter à la grille des usages et des normes les nouvelles zones H537-1, H537-2 et H537-3, dans le secteur compris entre le secteur de la Villas-de-l'Anse, le lac Memphrémagog, la limite territoriale avec la municipalité du Canton de Stanstead et le chemin de Georgeville (route 247), comme montré à l'annexe 3 du présent règlement.	H537

Ce projet de règlement concerne toutes les zones du territoire.

Ce projet de règlement, conformément à la loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue **le 13 mai 2025 à 19 h**, dans la salle du conseil municipal de l'hôtel de ville de Magog, au 7, rue Principale Est, Magog.

Au cours de cette assemblée publique de consultation, Madame la mairesse ou un membre du conseil désigné par elle expliquera le projet de règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer. Si vous avez des questions concernant ce projet, vous pouvez également nous faire parvenir, au cours de l'assemblée publique de consultation, vos questions via Facebook.

Ce projet de règlement contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Ce projet de règlement, ainsi que les plans de la zone concernée et des zones contigües, le cas échéant, peuvent être consultés sur le site internet de la Ville de Magog au [www.ville.magog.qc.ca/avispublics](http://www.ville.magog.qc.ca/avispublics). Pour plus d'informations concernant ce projet de règlement, veuillez contacter la Division urbanisme, au numéro 819 843-3333, poste 540.

Les plans des zones concernées sont joints au projet de règlement qui accompagne le présent avis.

Donné à Magog, le 6 mai 2025

M<sup>e</sup> Marie-Pierre Gauthier,  
Greffière