



AVIS PUBLIC
PROJET DE RÈGLEMENT 3499-2025-1
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LE PROJET DE RÈGLEMENT 3499-2025-1

Le conseil municipal a adopté, à la séance du 18 août 2025, le projet de règlement 3499-2025-1 modifiant le Règlement 3458-2024 de zonage et de lotissement dans le but d’apporter des ajustements, modifications et corrections suivant son remplacement du printemps 2025.

Les principaux objets de ce projet de règlement sont :

Articles	Objet	Zones existantes concernées
1	Remplacer l’expression « grille de spécification » et ses variantes par l’expression « grille des usages et normes » afin d’utiliser toujours le même terme dans l’ensemble du règlement. (art. 19)	Toutes les zones du territoire
2	Remplacer l’expression « grille de spécification » et ses variantes par l’expression « grille des usages et normes » afin d’utiliser toujours le même terme dans l’ensemble du règlement. (art. 20)	Toutes les zones du territoire
3	Ajouter l’usage « Lieu de retour » en lien avec les lieux servant à rapporter un contenant consigné et se faire rembourser la consigne qui y est associée. Applicables dans tout secteur de la ville autorisant la classe d’usages « Vente au détail ou service (C1) », correspondant approximativement aux secteurs suivants : 1. De part et d’autre de la rue Sherbrooke (route 112); 2. Dans le secteur élargi du centre-ville; 3. De part et d’autre de la rue Principale Ouest (route 112), entre Bleu Lavande et le marais de la Rivière-aux-Cerises; 4. À l’intersection de la rue Principale Est (route 108) et de l’avenue de l’Ail-des-Bois; 5. Dans le secteur de la rue Cabana; 6. Dans le secteur de la rue Merry Nord (route 141), près de l’intersection avec les rues du Bruant-des-Marais et Vaillancourt; 7. De part et d’autre du chemin de la Rivière-aux-Cerises (route 141). (art. 69)	H122, M125, H130, H166, C172, M173, C177, C178, M180, C181, P182, M183, M184, P185, C201, M220, M221, M225, M234, M246, H248, M253, M254, M261, M262, M263, M264, M265, P266, M267, M268, H269, M270, M271, M272, M273, M275, H280, M305, C309, C310, M311, C404, C405, C406, M407, M410, H444 et M456
4	Ajouter des conditions à l’autorisation de la classe d’usages secondaires « Service artisanal léger (HS5) ». Applicable principalement à l’extérieur du périmètre urbain, dans les zones où la classe d’usages visée est autorisée. (art. 91)	H102, H103, H104, H105, H106, H107, H109, H110, H113, H115, H116, H117, H118, F119, H120, H122, H133, H142, H143, H144, H145, H146, H147, H148, H149, H150, H151, H152, H153, H154, H155, H156, H159, F186, D187, D188, D189, H190, F191, F192, A193, D194, A195, H196, F197, D198, C201, H204, H205, H206, H207, H208, H211, H212, H213, H215, H216, H217, H308, H322, H324, F325, H326, H327, M407, M410, H545, H502, H502-1, H503, H504, D505, D506, A507, D508, F509, D510, D511, F512, A513,

		H514, H516, H517, F518, A519, D520, H521, H522, H522-1, H523, H524, H527, F528, D529, F530, A531, D532, D534, D535, A536, H537, H537-1, H537-2, H537-3, D538, F539, F540, D541, A542, A543, D544, A545, F546, H547, H601, H602, D604, H605 et D606
5	Modifier l'emplacement de la condition relative aux nuisances pour de la classe d'usages secondaires « Service artisanal lourd (HS6) », passant des notes à la grille des usages et normes pour la zone à la description de la classification de l'usage secondaire et ajout d'une nouvelle condition pour exercer cet usage. Applicable dans certaines zones situées à l'extérieur du périmètre urbain, dans les zones où la classe d'usages « Service artisanal lourd (HS6) » est autorisée. (art. 92)	H109, H110, H212, H215, H308, H527 et H547
6	Ajouter la méthode de calcul de la hauteur d'un bâtiment situé sur un lot de coin ou un lot transversal et compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. (art.99)	Toutes les zones du territoire
7	Remplacer l'expression « grille de spécification » et ses variantes par l'expression « grille des usages et normes » afin d'utiliser toujours le même terme dans l'ensemble du règlement. (art. 175)	Toutes les zones du territoire
8	Retirer l'exigence d'aménager un ponceau uniquement au-dessus du lit du cours d'eau, car cela est techniquement impossible. (art. 224)	Toutes les zones du territoire localisées à l'extérieur du périmètre urbain
9	Autoriser pour un usage « « Habitation multifamiliale (H3) », un deuxième accès véhiculaire par terrain sous certaines conditions, alors que le maximum pour un usage résidentiel est d'un accès. (art. 230)	Toutes les zones du territoire
10	Abroger la norme concernant la distance d'un embranchement réalisé dans une aire de stationnement par rapport à une rue ainsi que la norme portant sur la longueur maximale d'un tronçon rectiligne d'un accès véhiculaire, le tout, sur un terrain compris à l'extérieur du périmètre urbain. (art. 233)	Toutes les zones comprises à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.
11	Reformuler les normes applicables à un usage sensible en bordure d'une voie ferrée, ajouter une norme spécifique lors de la construction d'un bâtiment principal adjacent à un terrain occupé par un bâtiment localisé à une distance moindre que la norme minimale exigée ainsi qu'une norme spécifique lors de la reconstruction d'un bâtiment existant. Applicable pour l'ensemble du territoire où se situe une voie ferrée ainsi qu'à 30 mètres du centre de l'emprise de celle-ci. (art. 306)	H103, H109, H110, H115, H117, F119, H120, H121, H122, H123, H124, M125, P126, P128, F141, H143, P168, C169, P170, C172, C177, C178, H179, M180, M184, P185, I236, I237, H238, H258, P259, I260, M264, P266, M267, M268, H269, M270, M271, H282, P283, H284, H286, I318, I319, I321, H322, A323, H326, H327, H328, H329, P330 et P402
12	Ajouter une précision pour confirmer quelle disposition a préséance entre les dispositions de la grille des usages et des normes ou les dispositions inscrites dans le règlement de zonage et de lotissement afin de déterminer les endroits concernés par la contrainte de bruit routier. Applicable aux secteurs de part et d'autre des autoroutes des Cantons-de-l'Est (A-10) et Joseph-Armand-Bombardier (A-55) et en partie des rues Sherbrooke (route 112), Principale Est (route 108), Principale Ouest (route 112), et Merry Nord et du chemin de la Rivière-aux-Cerises (route 141), dans les portions où la limite de vitesse est supérieure à 50 km/h. (art.310)	P101, H103, H104, H105, H106, P108, H109, H110, H111, H111-1, C112, C112-1, H113, H114, H114-1, H115, H116, H117, H118, F119, H121, H122, H123, H124, M125, P126, P128, H129, H130, H131, H132, H133, H156, H157, H158, P162,

		P168, C201, C202, C203, H204, H205, H206, H208, H209, H210, H211, H212, H213, H217, H219, M220, M221, I235, I236 I237, H301, H302, H303, H304, M305, H306, H307, H308, C309, C310, M311, H312, I317, I318, I319, I321, H324, P330, H452, H457, H458, H461, A507, D508, F509 et D510.
14	Remplacer l'expression « grille de spécification » et ses variantes par l'expression « grille des usages et normes » afin d'utiliser toujours le même terme dans l'ensemble du règlement. (art. 384)	Toutes les zones du territoire
15	Modifier les conditions encadrant le prolongement d'une rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation afin que l'ensemble des exigences s'appliquent de manière cumulative. Applicable dans toutes les zones comprises à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. (art.426)	Toutes les zones comprises à l'extérieur du périmètre urbain
16	Réduire la largeur minimale d'emprise de rue localisée à l'intérieur du périmètre urbain exigée pour une rue avec un réseau électrique hors-sol et une canalisation fermée des eaux de surface, passant de 15 m à 14 m. Applicable dans toutes les zones comprises à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. (art. 427)	Toutes les zones comprises à l'intérieur du périmètre urbain
17	Modifier la structure des normes applicables à la largeur et à la profondeur des lots partiellement et entièrement desservis localisés dans un corridor riverain. (art. 438)	Toutes les zones du territoire
18	Modifier le plan de zonage afin de créer la nouvelle zone M305-1 aux dépens d'une partie de la zone M305. Applicable dans le secteur situé aux abords de la rue Sherbrooke, au nord de la rue de l'Assomption, comme montré à l'annexe 1 du présent règlement. (Annexe A)	M305
19 a)	Abroger la condition relative aux nuisances pour de la classe d'usages secondaires « Service artisanal lourd (HS6) », applicable 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. (Annexe B)	H109
19 b)	Ajouter l'usage « Entrepreneur en construction, en excavation, en aménagement paysager ou en déneigement » en usage conditionnel dans la zone H110 et prévoir les normes d'implantation pour cet usage. Applicable 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. (Annexe B)	H110
19 c)	Modifier la date de référence visant à permettre un usage commercial dans la zone H113, passant du 1 ^{er} janvier 2000 au 6 mars 2025 (date d'entrée en vigueur du règlement de zonage et de lotissement). Applicable dans le secteur du chemin Milletta et des rues Principales Ouest, de l'Axiom et des Galets. (Annexe B)	H113
19 d)	Corriger une coquille orthographique dans le nom de l'usage secondaire « Service artisanal lourd (HS6) » mentionné dans la note de renvoi pour cet usage, applicable dans le secteur des rues du Ruisseau-Rouge et Carmen. (Annexe B)	H215
19 e)	Retirer le pourcentage d'occupation au sol minimal exigé dans la zone M225, comprise dans le secteur de la rue Sherbrooke, approximativement situé entre les rues Calixa-Lavallée et des Boisés. (Annexe B)	M225
19 f)	Abroger la condition relative aux nuisances pour de la classe d'usages secondaires « Service artisanal lourd (HS6) », applicable dans les secteurs : 1. Du chemin Milletta, près de la limite territoriale avec la municipalité d'Austin, de l'autoroute 10 et du chemin de fer; 2. De la rue Saint-Michel; 3. du chemin d'Ayer's Cliff (route 141), près l'ancien du lieu d'élimination de déchets désaffecté. (Annexe B)	H110, H212 et H527
19 g)	Ajouter l'usage « Établissement hôtelier » comme usage autorisé dans la zone M264. Applicable dans le secteur du centre-ville. (Annexe B)	M264

19 h)	Ajouter à la grille des usages et normes la nouvelle zone M305-1. Applicable dans le secteur situé aux abords de la rue Sherbrooke, au nord de la rue de l'Assomption, comme montré à l'annexe 2 du présent règlement. (Annexe B)	M305
19 i)	Abroger la condition relative aux nuisances pour de la classe d'usages secondaires « Service artisanal lourd (HS6) ». Applicable dans le secteur à l'est de la rue Saint-Michel et au nord de l'autoroute des Cantons-de-l'Est (A-10). (Annexe B)	H308
19 j)	Modifier l'indication que la zone I320 est incluse dans le périmètre urbain. Applicable dans le secteur situé à l'extrémité des rues Macpherson et Saint-Jacques Est. (Annexe B)	I320
19 k)	Permettre les habitations multifamiliales et retirer l'obligation d'avoir un usage commercial au rez-de-chaussée pour tous les types d'usages résidentiels dans la zone M456 située à l'intersection des rues Principale Est et de l'avenue de l'Ail-des-Bois. Indiquer que le calcul de la hauteur se fait par rapport à la rue Principale Est seulement, que les accès véhiculaires sont interdits sur l'avenue de l'Ail-des-Bois et préciser la localisation de la bande tampon devant être laissée à l'état naturel (Annexe B)	M456
19 l)	Corriger une coquille orthographique dans le nom de l'usage secondaire « Service artisanal lourd (HS6) » mentionné à la rubrique des usages, applicable dans le secteur du Club-Hermitage et Chérive compris entre le lac Memphrémagog et le chemin de Georgeville (route 247) et dans le secteur boisé situé entre et les chemins de Georgeville (route 247) et d'Ayer's Cliff (route 141) et les rues Langlois et Princesse. (Annexe B)	H502, H502-1, H503
19 m)	Retirer la zone H522-1 du paysage naturel d'intérêt supérieur, en concordance avec la modification du plan d'urbanisme en cours. Applicable dans le secteur Est des Villas de l'Anse (Annexe B)	H522-1
19 n)	Augmenter le pourcentage d'occupation au sol pour un bâtiment principal dans les zones H522 et 522-1, passant de 5 % à 15 %. Applicable dans le secteur de la Villas de l'Anse. (Annexe B)	H522, H522-1
19 o)	Retirer le doublon de l'usage AS3 « Hébergement à la ferme » présent dans la grille des usages et normes de la zone F539. Applicable dans le secteur au sud de l'intersection des chemins de Georgeville (route 247) et Gendron. (Annexe B)	F539
20 a) à f)	Ajouter la référence que les usages sensibles autorisés dans les zones concernées sont assujettis aux dispositions applicables en bordure du réseau routier supérieur. Applicable dans les certains secteurs situés de part et d'autre des autoroutes des Cantons-de-l'Est (A-10) et Joseph-Armand-Bombardier (A-55) et en partie des rues Sherbrooke (route 112), Principale Est (route 108), Principale Ouest (route 112), et Merry Nord et du chemin de la Rivière-aux-Cerises (route 141), dans les portions où la limite de vitesse est supérieure à 50 km/h. (Annexe B)	H110, H113, F119, H124, P128, H130, H131, H132, H133, P168, C201, I235, H312, I317, I132, H324, P330, H452, H457, H458, H461 A507, D508, F509 et D510
21 a) à h)	Ajouter ou modifier la mention pour certaines zones que même si l'usage « Culture et élevage » est permis, les installations d'élevage sont interdites. Le but est d'assurer une conformité au schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog. Applicable dans certains secteurs le long du chemin des Pères, au nord de la rue Sherbrooke, sur le chemin d'Ayer's Cliff, sur la rue Principale Est, sur la rue de Hatley, sur la rue du Belvédère, sur le chemin Miller Nord, sur le chemin de Fitch Bay, sur le chemin Bunker et sur le chemin de Georgeville. (Annexe B)	H143, H144, H145, H146, D187, D188, D189, D194, D198, H308, H324, H327, H441, H442, D505, D506, D508, D510, D511, D520, D529, D532, D534, D535, D538, D541, D544, D604 et D606

Ce projet de règlement, conformément à la loi, fera l'objet d'une assemblée publique de consultation qui sera tenue **le 9 septembre 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. 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 27 août 2025

M^e Marie-Pierre Gauthier,
Greffière