

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 3499-2025

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

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 29 septembre 2025 à 19 h, 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 et de lotissement;

ATTENDU QUE l'entrée en vigueur du nouveau règlement de zonage et de lotissement, le 6 mars 2025, nécessite des ajustements techniques, orthographiques et administratifs, ainsi que diverses modifications visant à clarifier, préciser et enrichir le contenu du règlement;

ATTENDU QUE certaines modifications sont requises afin d'assurer la conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog, notamment en ce qui concerne les usages complémentaires à l'usage résidentiel, les usages agricoles hors des zones agricoles et forestières, le prolongement de rues à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, les exemptions liées aux zones de bruit routier, ainsi que les dimensions des lots desservis dans le corridor riverain;

ATTENDU QUE divers ajustements sont nécessaires incluant la révision des conditions applicables aux usages sensibles en bordure de voie ferrée, l'ajout d'un deuxième accès pour les habitations multifamiliales (H3), le retrait de certaines dispositions relatives aux aires de stationnement hors périmètre urbain, la précision de la méthode de calcul de la hauteur d'un bâtiment sur un lot de coins et le retrait de l'exigence d'un ponceau au-dessus du lit d'un cours d'eau en raison de son impossibilité technique;

ATTENDU QUE des modifications spécifiques sont proposées pour encadrer ou permettre certains usages, notamment l'ajout de l'usage « Lieu de retour » dans la classification des usages, la révision des conditions pour les classes « Service artisanal lourd (HS6) » et « Service artisanal léger (HS5) », la réduction de la largeur minimale d'emprise de rue à l'intérieur du périmètre urbain dans certaines situations et confirmer que la zone I320 est située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

ATTENDU QU'il est pertinent de retirer le pourcentage minimal d'occupation du terrain, dans la zone M225, dans le secteur de la rue Sherbrooke, approximativement située entre les rues Calixa-Lavallée et des Boisés;

ATTENDU QU'il est approprié d'ajouter l'usage « Établissement hôtelier » comme usage autorisé dans la zone M264, située dans le secteur de la rue Principale Ouest, au centre-ville;

ATTENDU QUE la création de la zone M305-1 à partir de la zone M305, accompagnée de sa grille des usages et normes, est opportune afin de permettre l'usage « Industrie légère (I2) » et de retirer l'usage « Habitation duplex ou triplex (H2) » sur une portion de la rue Sherbrooke située au nord de l'autoroute 55;

ATTENDU QU'il est nécessaire de modifier la date de référence autorisant un usage commercial dans la zone H113, passant du 1er janvier 2000 au 6 mars 2025 dans le secteur du chemin de l'Axion;

ATTENDU QU'il est pertinent d'ajouter l'usage « Entrepreneur en construction, en excavation, en aménagement paysager ou en déneigement » en usage conditionnel dans la zone H110 et prévoir des normes d'implantation pour cet usage sur le chemin Milletta;

ATTENDU QU'il est opportun de permettre les habitations unifamiliales à l'intersection de la rue Principale ouest et de l'avenue de l'Ail-des-Bois afin de bien encadrer l'entrée du projet domiciliaire ainsi que de réviser certaines normes d'implantation;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, (RLRQ c. C -19), lors de la séance du 15 septembre 2025, 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 29 septembre 2025;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 19 intitulé « Bâtiment à usage mixte » de la section IV intitulée « Dispositions interprétatives relatives à la grille des usages et normes » du Règlement 3458-2024 de zonage et de lotissement est modifié au deuxième alinéa par le remplacement du mot « spécifications » par l'expression « usages et normes ».
2. L'article 20 intitulé « Règles d'interprétation de la grille des usages et normes » de la section IV intitulée « Dispositions interprétatives relatives à la grille des usages et normes » de ce règlement est modifié au premier alinéa par le remplacement du mot « spécifications » par l'expression « usages et normes ».
3. L'article 69 intitulé « Classe d'usages « Vente au détail ou service (C1) » » de la section III intitulée « Usages principaux du groupe « Commerce (C) » » de ce règlement est modifié au 2^e alinéa par l'ajout du vingt-quatrième paragraphe suivant :
« 24. un lieu de retour de contenants consignés. »
4. L'article 91 intitulé « Classe d'usages secondaires « Service artisanal léger (HS5) » » de la section VII intitulée « Usages secondaires » de ce règlement est modifié :
 - a) au premier alinéa, par l'abrogation de la dernière phrase suivante « L'entreposage, l'étalage ou le remisage extérieurs sont interdits. »;
 - b) au deuxième alinéa, par le remplacement de son contenu. Le nouveau contenu du deuxième alinéa se lit maintenant comme suit :
« Les usages de cette classe sont assujettis aux conditions suivantes :
 1. doit être sur le même terrain que celui occupé par une habitation isolée faisant partie de la classe d'usages « Habitation unifamiliale (H1) »;
 2. l'entreposage, l'étalage et le remisage extérieurs sont interdits;

3. les activités causant de manière soutenue ou de manière intermittente du bruit, des odeurs et de la poussière sont interdites;
 4. ne présenter aucun danger d'explosion ou d'incendie;
 5. ils doivent occuper une superficie brute de plancher n'excédant pas 30 % de la superficie habitable de plancher du logement ni 50 % de la superficie totale des bâtiments accessoires, sans excéder 50 m²; »
 6. l'exploitant de l'établissement commercial à domicile ou le travailleur autonome doit demeurer dans le logement où l'usage est exercé. »
5. L'article 92 intitulé « Classe d'usages secondaires « Service artisanal lourd (HS6) » » de la section VII intitulée « Usages secondaires » de ce règlement est modifié au troisième alinéa par l'ajout des paragraphes 10 et 11 suivants :
- « 10. les activités causant de manière soutenue ou de manière intermittente du bruit, des odeurs et de la poussière sont interdites;
11. ils doivent ne présenter aucun danger d'explosion ou d'incendie. »
6. L'article 99 intitulé « Calcul de la hauteur en mètres d'un bâtiment dans le périmètre d'urbanisation » de la section I intitulée « Dispositions générales relatives aux normes d'implantation » de ce règlement est modifié au deuxième alinéa par :
- a) Le remplacement de l'expression « , du côté sur lequel est attribué son numéro civique » par l'expression « donnant sur la rue »;
 - b) L'ajout des deux phrases suivantes à la suite de la dernière phrase :
« Dans le cas d'un lot transversal, le calcul de la hauteur se fait en prenant exclusivement la façade du bâtiment sur laquelle est attribué son numéro civique. Dans le cas d'un lot de coins, le calcul de la hauteur se fait en prenant la moyenne de la hauteur de chacune des façades du bâtiment donnant sur une rue. »
7. L'article 175 intitulé « Dispositions particulières applicables à l'étalage extérieur » de la section XVI intitulée « Étalage commercial extérieur » de ce règlement est modifié au premier paragraphe du premier alinéa par le remplacement de l'expression « de spécifications » par l'expression « des usages et normes ».
8. L'article 224 intitulé « Passage d'un cours d'eau » de la section XXV intitulée « Travaux forestiers » de ce règlement est modifié par l'abrogation de l'expression « ,aménagé au-dessus du lit du cours d'eau. ».
9. L'article 230 intitulé « Nombre d'accès » de la section II intitulée « Aménagement, localisation et dimension d'un accès véhiculaire » de ce règlement est modifié au premier alinéa par l'ajout de la phrase suivante à la suite de la première phrase :
- « Spécifiquement pour la classe d'usage résidentiel « Habitation multifamiliale (H3) », un deuxième accès véhiculaire par terrain est autorisé lorsque les deux conditions suivantes sont réunies :
1. Le lot possède une largeur minimale de 25 mètres;
 2. Le deuxième accès dessert exclusivement un stationnement souterrain. »
10. L'article 233 intitulé « Aménagement d'un accès véhiculaire à l'extérieur du périmètre urbain » de la section II intitulée « Aménagement, localisation et

dimension d'un accès véhiculaire » de ce règlement est modifié au premier alinéa par :

- a) l'abrogation du premier paragraphe;
- b) l'abrogation du cinquième paragraphe.

- 11.** L'article 306 intitulé « Dispositions générales » de la section II intitulée « Dispositions applicables en bordure d'une voie ferrée » de ce règlement est modifié par le remplacement de son contenu. Le nouveau contenu se lit maintenant comme suit :

« Dans le territoire d'application, un bâtiment occupé ou destiné à être occupé par un usage sensible doit être implanté à une distance minimale de 30 mètres mesurée à partir du centre de l'emprise ferroviaire.

Malgré le premier alinéa, la distance minimale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1. à un nouveau bâtiment destiné à être occupé par un usage sensible, lorsqu'un bâtiment principal occupé par un usage sensible est déjà érigé sur un terrain adjacent à une distance moindre. Dans ce cas, le nouveau bâtiment peut être implanté à une distance égale ou supérieure à celle du bâtiment existant, mesurée à partir du centre de l'emprise ferroviaire;
- 2. à un bâtiment existant occupé par un usage sensible en date du 6 mars 2025. Toutefois, l'agrandissement d'un tel bâtiment doit être implanté à une distance égale ou supérieure à celle du bâtiment existant, mesurée à partir du centre de l'emprise ferroviaire, dans le cas où l'agrandissement est occupé par un usage sensible;
- 3. à un bâtiment qui est reconstruit à la suite de la démolition d'un bâtiment existant, qu'il ait été occupé ou non par un usage sensible, à la condition que le nouveau bâtiment soit implanté à une distance égale ou supérieure à celle du bâtiment démoli, mesurée à partir du centre de l'emprise ferroviaire;
- 4. dans les zones M264 et P266 :
 - a) à un bâtiment existant en date du 6 mars 2025 et qui fait l'objet d'un changement d'usage, passant d'un usage non sensible à un usage sensible;
 - b) à un bâtiment construit après le 6 mars 2025 sur un terrain qui était vacant à cette date, qu'il soit destiné ou non à être occupé par un usage sensible. »

- 12.** L'article 310 intitulé « Domaine d'application » de la section IV intitulée « Dispositions applicables en bordure du réseau routier supérieur » de ce règlement est modifié au premier alinéa par l'ajout de la phrase suivante à la suite de la première phase :

« En cas de contradiction entre les dispositions de la présente section et la présence ou l'absence d'un « X » à la ligne « Réseau routier supérieur » dans la grille des usages et des normes de l'annexe B, les dispositions du présent article ont préséance : »

- 13.** L'article 311 intitulé « Réduction du bruit routier » de la section IV intitulée « Dispositions applicables en bordure du réseau routier supérieur » de ce règlement est modifié par l'ajout d'un cinquième alinéa qui se lit comme suit :
- « Malgré ce qui précède, un usage sensible implanté sur un terrain dont plus de 50 % de la superficie se situe à l'extérieur d'une zone de bruit routier n'est pas soumis aux études acoustiques et aux mesures de mitigation. »
- 14.** L'article 384 intitulé « Dispositions particulières pour la construction d'un abri à bateau amovible, d'un quai et d'une plate-forme flottante » de la section I intitulée « Dispositions relatives aux interventions sur les rives et le littoral » de ce règlement est modifié au deuxième paragraphe du deuxième alinéa par le remplacement du mot « spécifications » par l'expression « usages et normes ».
- 15.** L'article 426 intitulé « Ouverture et prolongement d'une rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation » de la section II intitulée « Normes de lotissement » de ce règlement est modifié au deuxième paragraphe du premier alinéa par le remplacement de l'expression « une rue d'un développement existant et pour des fins d'utilité publique » par l'expression « une rue d'un développement existant ou pour des fins d'utilité publique ou de sécurité publique ».
- 16.** L'article 427 intitulé « Largeur d'une rue à l'intérieur du périmètre d'urbanisation » de la section II intitulée « Normes de lotissement » de ce règlement est modifié au premier paragraphe du premier alinéa par le remplacement du chiffre « 15 » par le chiffre « 14 ».
- 17.** L'article 438 intitulé « Exceptions aux normes de la grille des usages et normes » de la section III intitulée « Les lots » de ce règlement est modifié au premier alinéa par :
- a) l'ajout, au quatrième paragraphe, de l'expression « , une largeur minimale, mesurée à la limite du littoral, de 25 m et une profondeur moyenne minimale de 75 m pour un lot riverain ou de 50 m pour un lot non riverain » à la suite de l'expression « et de 25 m pour un lot non riverain »;
 - b) l'abrogation du contenu du cinquième paragraphe;
 - c) le remplacement du contenu du sixième paragraphe. Le contenu du sixième paragraphe se lit maintenant comme suit :

« 6. pour un lot desservi situé à l'intérieur d'un corridor riverain, une profondeur moyenne minimale de 45 m. La profondeur moyenne peut être de 30 m lorsqu'il s'agit d'un terrain compris entre la rive et une rue existante au 4 janvier 1999 ou lorsqu'il s'agit d'un terrain déjà subdivisé sur les plans de renvoi au cadastre. »
- 18.** L'annexe A intitulée « Plan de zonage » de ce règlement est modifiée par la création de la nouvelle zone multifonctionnelle M305-1 aux dépens d'une partie de la zone multifonctionnelle M305.
- Le tout comme illustré à l'annexe 1 du présent règlement.
- 19.** L'annexe B intitulée « Grilles des usages et normes » de ce règlement est modifiée :
- a) à la grille de la zone H109 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « HS6 Service artisanal lourd » de la colonne A, par l'abrogation de la note de renvoi « (c) »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'abrogation du contenu de la note de renvoi « (c) »;

- b) à la grille de la zone H110 :
- i) à la rubrique « Usage », par l'ajout d'une nouvelle ligne intitulée « C7 Commerce lourd » immédiatement en dessous de la ligne intitulée « AS2 Service de repas à la ferme » et d'un « UC(c) » vis-à-vis la colonne « C » pour cette nouvelle ligne;
 - ii) à la rubrique intitulée « Bâtiment principal » et vis-à-vis la colonne « C » par l'ajout :
 - 1) d'un « X » vis-à-vis la ligne intitulée « Isolée »;
 - 2) du chiffre « 10 » vis-à-vis la ligne intitulée « Marge avant minimale (m) »;
 - 3) du chiffre « 5 » vis-à-vis la ligne intitulée « Marge avant secondaire minimale (m) »;
 - 4) du chiffre « 5 » vis-à-vis la ligne intitulée « Marge latérale minimale (m) »;
 - 5) du symbole « - » vis-à-vis la ligne intitulée « Somme des marges latérales (m) »;
 - 6) du chiffre « 10 » vis-à-vis la ligne intitulée « Marge arrière minimale (m) »;
 - 7) du chiffre « 12 » vis-à-vis la ligne intitulée « Hauteur maximale (m) »;
 - 8) de l'expression « V/G » vis-à-vis la ligne intitulée « Voie ferrée ou gazoduc »;
 - 9) du symbole « - » vis-à-vis les lignes intitulées :
 - a. « Nombre d'étages minimal/maximal »;
 - b. « % minimale d'occupation du terrain »;
 - c. « % maximale d'occupation du terrain »;
 - d. « Façade minimale (m) »;
 - e. « Surface minimale d'implantation (m²) »;
 - f. « Réseau routier supérieur ».
 - iii) à la rubrique intitulée « Bâtiment accessoire » et vis-à-vis la colonne « C » par l'ajout du symbole « - » vis-à-vis la ligne intitulée « % maximale d'occupation du terrain »;
 - iv) à la rubrique « Superficie et dimensions minimales d'un lot » et vis-à-vis la colonne « C » par l'ajout :
 - 1) du chiffre « 3 000 » vis-à-vis la ligne intitulée « superficie de terrain (m²) »;
 - 2) du chiffre « 50 » vis-à-vis la section intitulée « Largeur » et pour les lignes intitulées :
 - a. « Lot non riverain (m) »;
 - b. « Lot riverain (m) »
 - 3) du chiffre « 30 » vis-à-vis la section intitulée « Largeur » et pour la ligne intitulée « Largeur minimale LHE (m) »;
 - 4) du chiffre « 50 » vis-à-vis la section intitulée « Profondeur » et pour la ligne intitulée « Lot non riverain (m) »;
 - 5) du chiffre « 75 » vis-à-vis la section intitulée « Profondeur » et pour la ligne intitulée « Lot riverain (m) »;
 - v) à la rubrique intitulée « Note » par l'ajout de la nouvelle note « (c) » et de son contenu. Le contenu de la note « (c) » se lit comme suit :

« (c) Est admissible à une demande d'autorisation d'usage conditionnel l'usage « Entrepreneur en construction, en excavation, en aménagement paysager ou en déneigement ». Des conditions d'admissibilités plus spécifiques sont prévues au règlement relatif aux usages conditionnels. »;

- c) à la grille de la zone H113, à la rubrique « Note », à la note de renvoi (a), par le remplacement de l'expression « 1^{er} janvier 2000 » par l'expression « 6 mars 2025 »;
- d) à la grille de la zone H215, à la rubrique « Note », à la note de renvoi (a), par le remplacement du mot « artisanale » par le mot « artisanal »;
- e) à la grille de la zone M225, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « % minimal d'occupation du terrain », du chiffre « 15 » par le symbole « - » vis-à-vis les colonnes « A » et « B »;
- f) à la grille des zones H110, H212 et H527 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « HS6 Service artisanal lourd » de la colonne A, par l'abrogation de la note de renvoi « (a) »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'abrogation du contenu de la note de renvoi « (a) »;
- g) à la grille de la zone M264, à la rubrique « Note » par le remplacement du contenu de la note « (f) ». Le nouveau contenu de la note « (f) » se lit comme suit :

« (f) Seuls les usages « Résidence de tourisme » et « Établissement hôtelier » sont spécifiquement autorisés. »
- h) par l'ajout, à la suite de la grille M305, de la nouvelle grille M305-1.

Le tout tel que décrit à l'annexe 2 du présent règlement.
- i) à la grille de la zone H308 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « HS6 Service artisanal lourd » de la colonne A, par l'abrogation de la note de renvoi « (b) »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'abrogation du contenu de la note de renvoi « (b) »;
- j) à la grille de la zone I320, à la rubrique « Caractéristique de la zone », remplacer à la ligne intitulée « Périmètre urbain » le mot « Non » par le mot « Oui »;
- k) à la grille de la zone M456 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « H1 Habitation unifamiliale » de la colonne A, par le remplacement de la note de renvoi « (a) » par la note de renvoi « (e) »;
 - ii) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « H2 Habitation duplex ou triplex » de la colonne B, par le remplacement de la note de renvoi « (a) » par la note de renvoi « (e) »;
 - iii) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « H3 Habitation multifamiliale » de la colonne B, par le remplacement des notes de renvoi « (a) » et « (b) » par la note de renvoi « (e) »;
 - iv) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « C1 Vente au détail ou service » des colonnes A et B, par l'ajout de la note de renvoi « (f) », à la suite de l'expression « X(c) »;
 - v) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « P1 Communautaire de proximité » de la colonne C, par l'ajout de la note de renvoi « (f) », à la suite de l'expression « X »;

- vi) à la rubrique intitulée « Bâtiment principal » et vis-à-vis la colonne B par l'ajout de la note de renvoi « (a) » vis-à-vis la ligne intitulée « Hauteur maximale (m) »;
 - vii) à la rubrique « Dispositions particulières », par l'ajout de la note de renvoi « (b) »;
 - viii) à la rubrique « Note », par :
 - 1) le remplacement de la note de renvoi « (a) »;
« a) Le calcul de la hauteur maximale en mètres d'un bâtiment principal s'effectue depuis le niveau de la couronne de la rue Principale Est seulement et ce, même pour un lot de coin.
 - 2) le remplacement de la note de renvoi « (b) »;
« b) Aucun accès véhiculaire n'est permis sur l'avenue de l'Ail-des-Bois »
 - 3) l'ajout, à la note de renvoi « (d) », de la phrase suivante :
« Dans le cas où une ligne électrique existante est située dans cette bande de terrain, la distance est calculée à partir de la limite sud de la servitude électrique. »
 - 4) l'ajout de la nouvelle note de renvoi « (e) » et de son contenu. Le contenu de la note « (e) » se lit comme suit :
« Lorsque situé au rez-de-chaussée, l'usage résidentiel peut occuper jusqu'à 75 % de la superficie de ce niveau. »
 - 5) l'ajout de la nouvelle note de renvoi « (f) » et de son contenu. Le contenu de la note « (f) » se lit comme suit :
« Lorsque situé au rez-de-chaussée, l'usage doit obligatoirement occuper la façade ou une partie de la façade donnant sur la rue Principale Est. »
 - l) aux grilles des zones H502, H502-1 et H503, à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « HS5 Service artisanal léger », par le remplacement du mot « artisanale » par le mot « artisanal »;
 - m) à la grille de la zone H522-1 :
 - i) à la rubrique « Dispositions particulières », par l'abrogation de la note de renvoi « (d) »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'abrogation du contenu de la note de renvoi « (d) »;
 - n) aux grilles des zones H522 et H522-1, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « % maximal d'occupation du terrain », du chiffre « 5 » par le chiffre « 15 » vis-à-vis les colonnes « A » et « B »;
 - o) à la grille de la zone F539, à la rubrique « Usage », par l'abrogation du contenu de la deuxième ligne intitulée « AS3 Service d'hébergement à la ferme ».
- 20.** L'annexe B intitulée « Grilles des usages et normes » de ce règlement est modifiée :
- a) à la grille des zones H110, H113, P128, H132, C201, I235, H324, P330, H457, D508 et D510, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « Réseau routier supérieur », du symbole « - » par un « X » vis-à-vis la colonne « A »;

- b) à la grille de la zone F119, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « Réseau routier supérieur », du symbole « - » par un « X » vis-à-vis la colonne « B »;
- c) à la grille des zones H131, P168, I317, I321, H458, A507 et F509, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « Réseau routier supérieur », du symbole « - » par un « X » vis-à-vis les colonnes « A » et « B »;
- d) à la grille des zones H133 et H461, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « Réseau routier supérieur », du symbole « - » par un « X » vis-à-vis les colonnes « A », « B » et « C »;
- e) à la grille des zones H312 et H452, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « Réseau routier supérieur », du symbole « - » par un « X » vis-à-vis les colonnes « A », « B », « C » et « D »;
- f) à la grille des zones H124 et H130, à la rubrique « Bâtiment principal », par le remplacement à la ligne intitulée « Réseau routier supérieur », du symbole « - » par un « X » vis-à-vis les colonnes « A », « B », « C », « D » et « E ».

21. L'annexe B intitulée « Grilles des usages et normes » de ce règlement est modifiée :

- a) à la grille de la zone H143, à la rubrique « Note », », à la note de renvoi (b), par le remplacement de son contenu. Le nouveau contenu de la note (b) se lit maintenant comme suit :
« (b) Les installations d'élevages sont interdites. »
- b) à la grille des zones H144, H145 et H146, à la rubrique « Note », », à la note de renvoi (a), par le remplacement de son contenu. Le nouveau contenu de la note (a) se lit maintenant comme suit :
« (a) Les installations d'élevages sont interdites. »
- c) à la grille des zones D187, D189, D194, H308, H327, D508, D510, D520, D529 et D534 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « A1 Culture et élevage » de la colonne B, par l'ajout de la note de renvoi « (c) » à la suite du « X »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'ajout du contenu de la note de renvoi « (c) » suivant :
« (c) Les installations d'élevages sont interdites. »
- d) à la grille des zones D188 et D198 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « A1 Culture et élevage » de la colonne B, par l'ajout de la note de renvoi « (d) » à la suite du « X »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'ajout du contenu de la note de renvoi « (d) » suivant :
« (d) Les installations d'élevages sont interdites. »
- e) à la grille de la zone H324 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « A1 Culture et élevage » de la colonne B, par l'ajout de la note de renvoi « (a) » à la suite du « X »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'ajout du contenu de la note de renvoi « (a) » suivant :
« (a) Les installations d'élevages sont interdites. »

- f) à la grille de la zone H441, à la rubrique « Note », », à la note de renvoi (e), par le remplacement de son contenu. Le nouveau contenu de la note (e) se lit maintenant comme suit :
« (a) Les installations d'élevages sont interdites. »
- g) à la grille de la zone H442, à la rubrique « Note », », à la note de renvoi (d), par le remplacement de son contenu. Le nouveau contenu de la note (d) se lit maintenant comme suit :
« (a) Les installations d'élevages sont interdites. »
- h) à la grille des zones D505, D506, D511, D532, D535, D538, D541, D544, D604 et D606 :
 - i) à la rubrique « Usage », vis-à-vis la ligne intitulée « A1 Culture et élevage » de la colonne B, par l'ajout de la note de renvoi « (b) » à la suite du « X »;
 - ii) à la rubrique « Note », par l'ajout du contenu de la note de renvoi « (b) » suivant :
« (b) Les installations d'élevages sont interdites. »

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

Nathalie Pelletier, mairesse

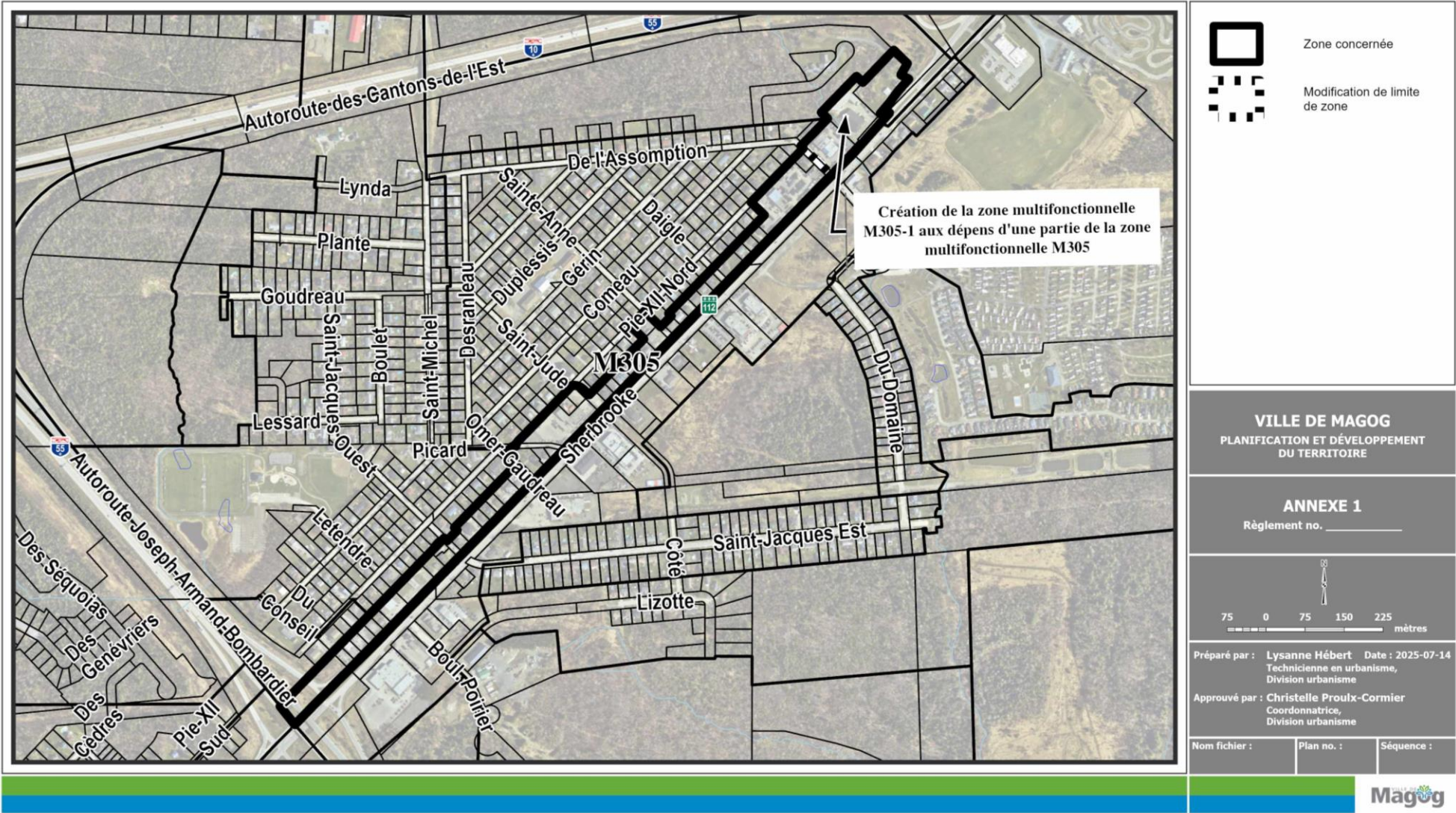
Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion : 15 septembre 2025

Adoption : 29 septembre 2025

Entrée en vigueur : 2 octobre 2025

Annexe 1 - Création de la nouvelle zone multifonctionnelle M305-1 aux dépens d'une partie de la zone multifonctionnelle M305



Annexe 2 - Création de la nouvelle grille des usages et norme pour la nouvelle zone multifonctionnelle M305-1

Magog		Grilles des usages et normes										Zone M305-1			
Règlement de zonage et de lotissement 3458-2024															
Usages															
		A	B	C	D	E	F	G	H						
Classe d'usages autorisée	H3	Habitation multifamiliale	X												
	HS3	Unité d'habitation accessoire	S												
	HS4	Service professionnel et personnel	S												
	C1	Vente au détail ou service		X											
	C5	Commerce relié aux véh. ou équip.		X											
	I2	Industrie légère			X(a)(b)										
Bâtiment principal												Secteur d'affichage			
Structure	Isolée		X	X	X								Axe commercial régional		
	Jumelée														
	Contiguë														
Norme d'implantation	Marge avant minimale (m)		10	10	10								Dispositions particulières		
	Marge avant secondaire minimale (m)		5	5	5										
	Marge latérale minimale (m)		5	5	5										
	Somme des marges latérales (m)		10	10	10										
	Marge arrière minimale (m)		6	6	6										
Dimensions et architecture	Nombre d'étages minimal/maximal		2/2	1/2	1/2								-		
	Hauteur maximale (m)		-	-	-										
	% minimal d'occupation du terrain		-	-	-										
	% maximal d'occupation du terrain		50	50	50										
	Façade minimale (m)		10	10	10										
	Surface minimale d'implantation (m²)		100	100	100										
Contrainte	Réseau routier supérieur		X	X	X								Caractéristique de la zone		
	Voie ferrée ou gazoduc		-	-	-										
Bâtiment accessoire															
% maximal d'occupation du terrain			10	10	10								Périmètre urbain	Oui	
Superficie et dimensions minimales d'un lot															
Dimensions minimales	Superficie de terrain (m²)			1000	1000	1000									
	Largeur	Lot non riverain (m)		20	20	20								PIIA	En partie
		Lot riverain (m)		20	20	20									
		Largeur minimale LHE (m)		20	20	20									
	Profondeur	Lot non riverain (m)		-	-	-								Pôle récréo. d'intérêt régional	Non
		Lot riverain (m)		45	45	45									
Suite au verso															

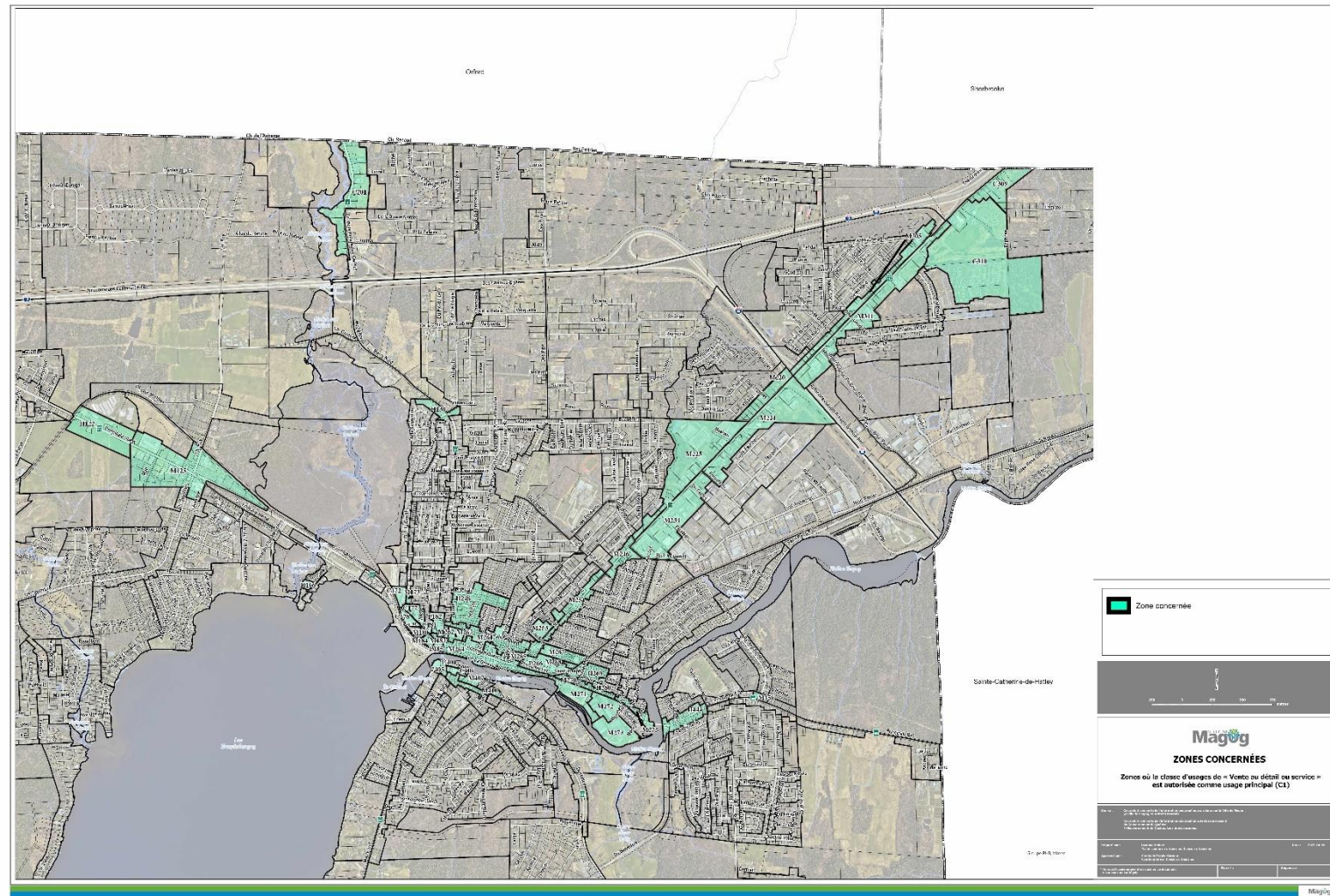
(a) Cet usage est autorisé sans superficie maximale pour un bâtiment construit avant le 18 novembre 2024 et occupé par un usage autre que ceux du groupe «Habitatation (H)». Dans les autres situations, la superficie de cet usage est limité à 200 m² par établissement.

(b) Les activités industrielles causant de manière soutenue ou de manière intermittente du bruit, des odeurs, de la poussière, de la chaleur, ou présentant des dangers d'explosion ou d'incendie par l'utilisation massive de matières dangereuses sont interdites.

Règlement modifiant cette grille	

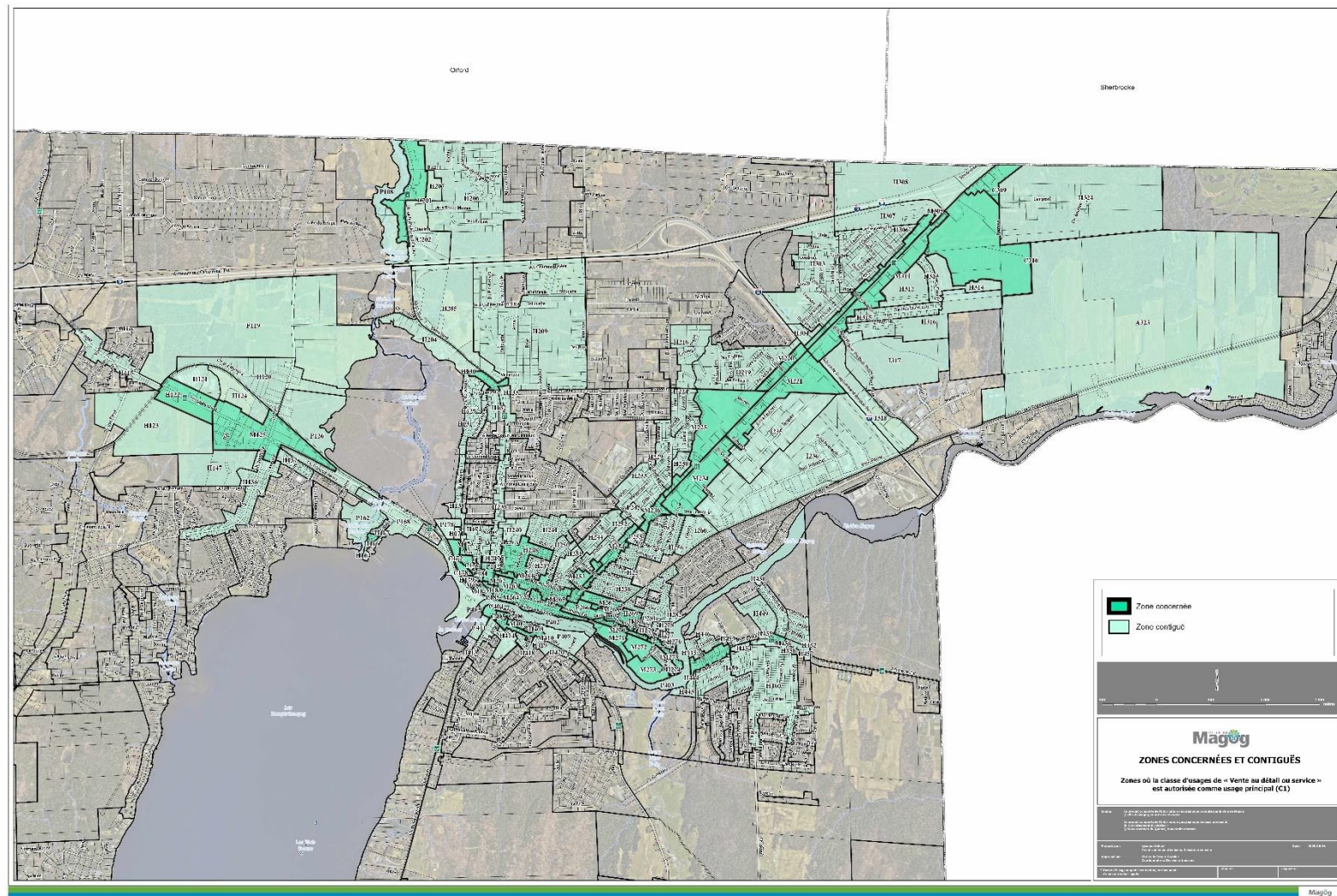
Zones concernées : Article 3

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)



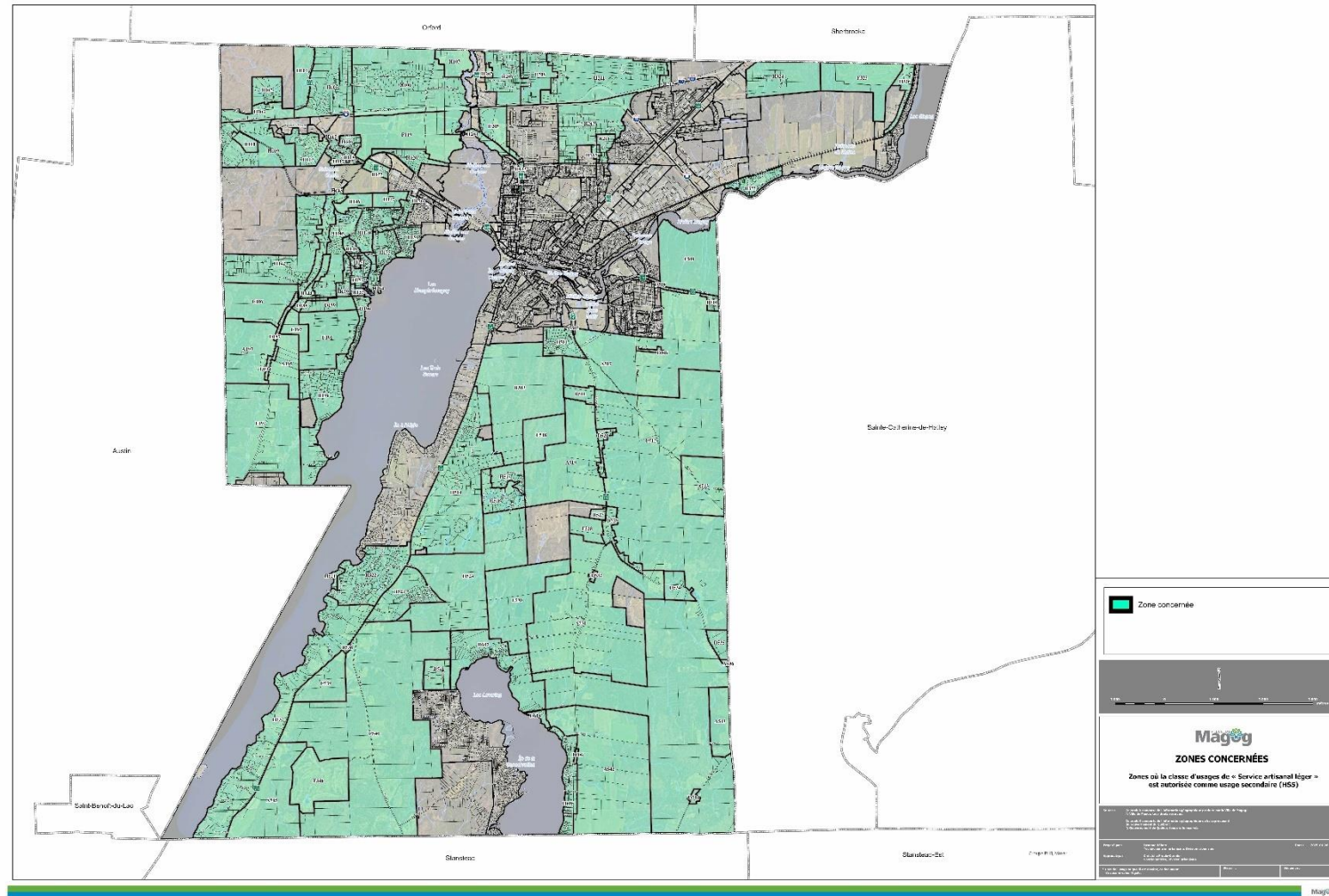
Zones concernées et zones contiguës : Article 3

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)



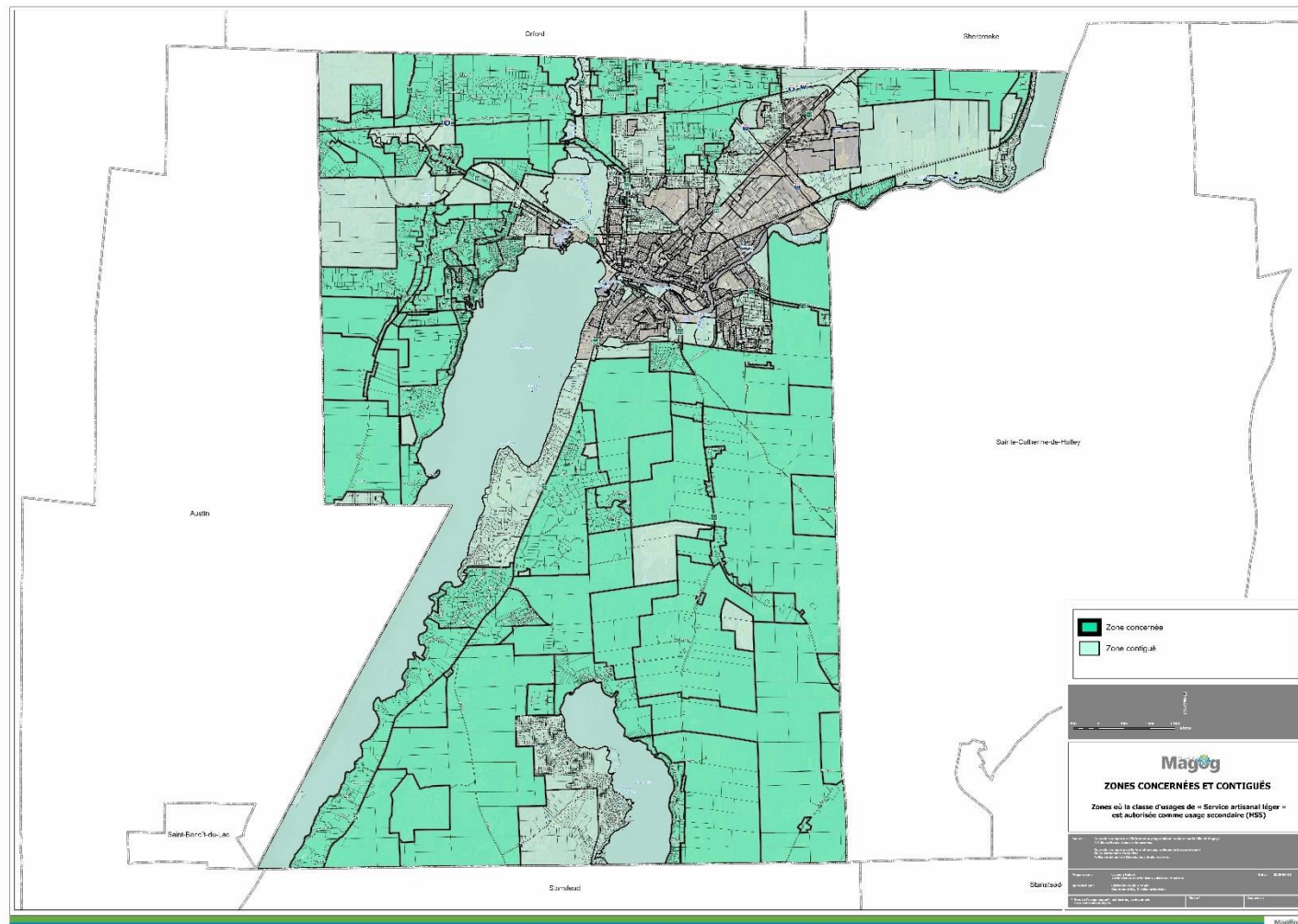
Zones concernées : Article 4

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)

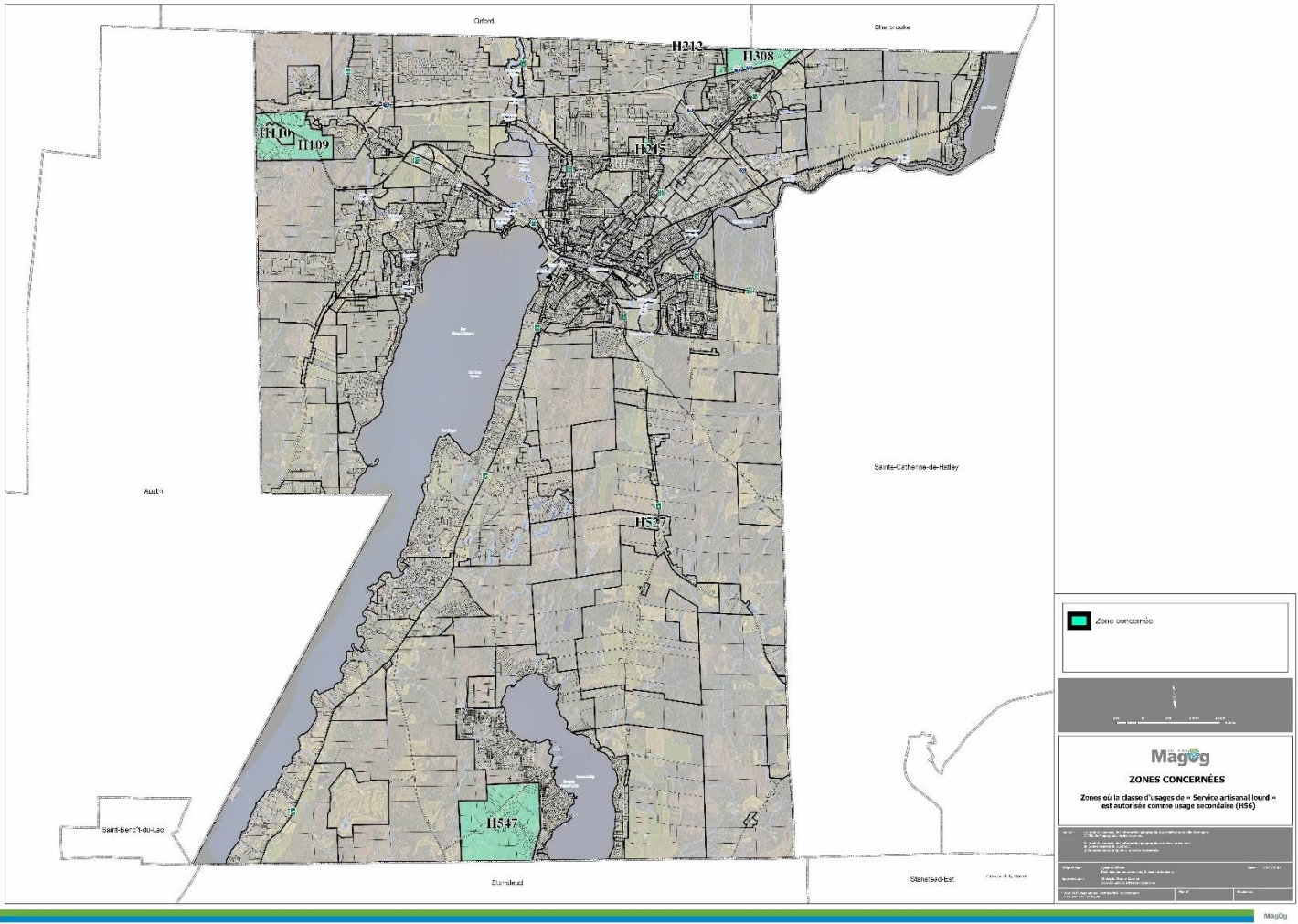


Zones concernées et zones contiguës : Article 4

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)

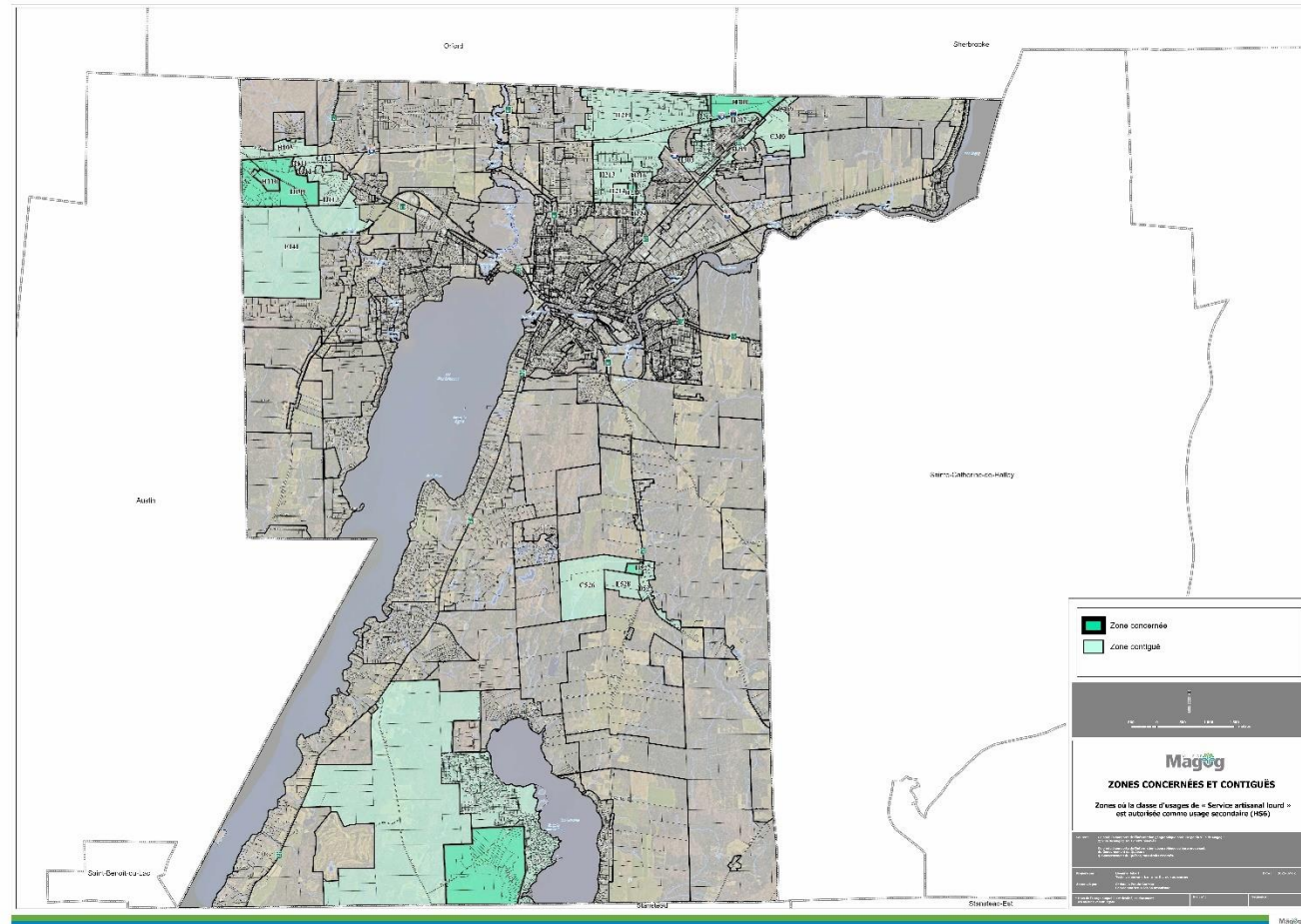


Zones concernées : Article 5
(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)



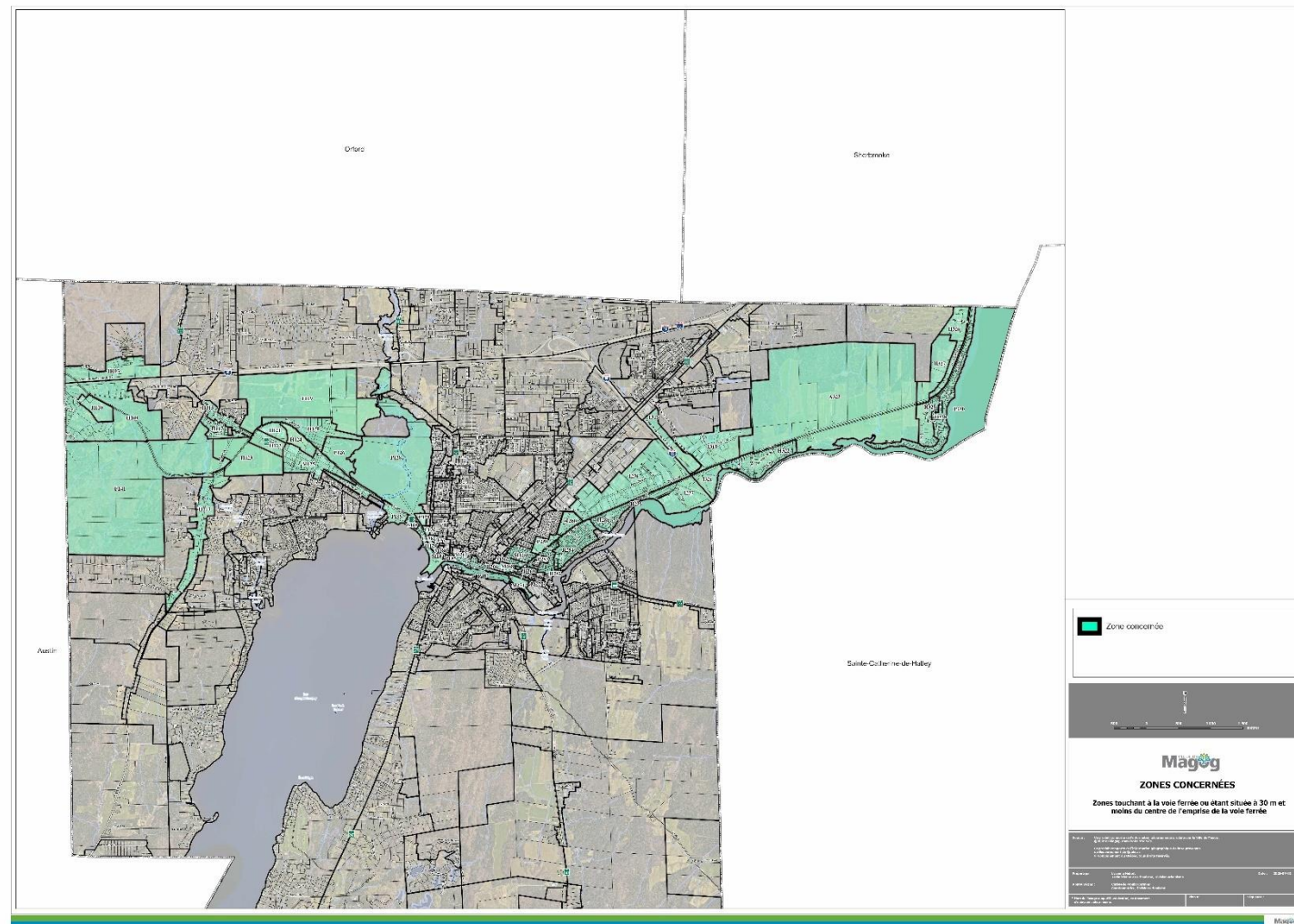
Zones concernées et zones contiguës : Article 5

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)



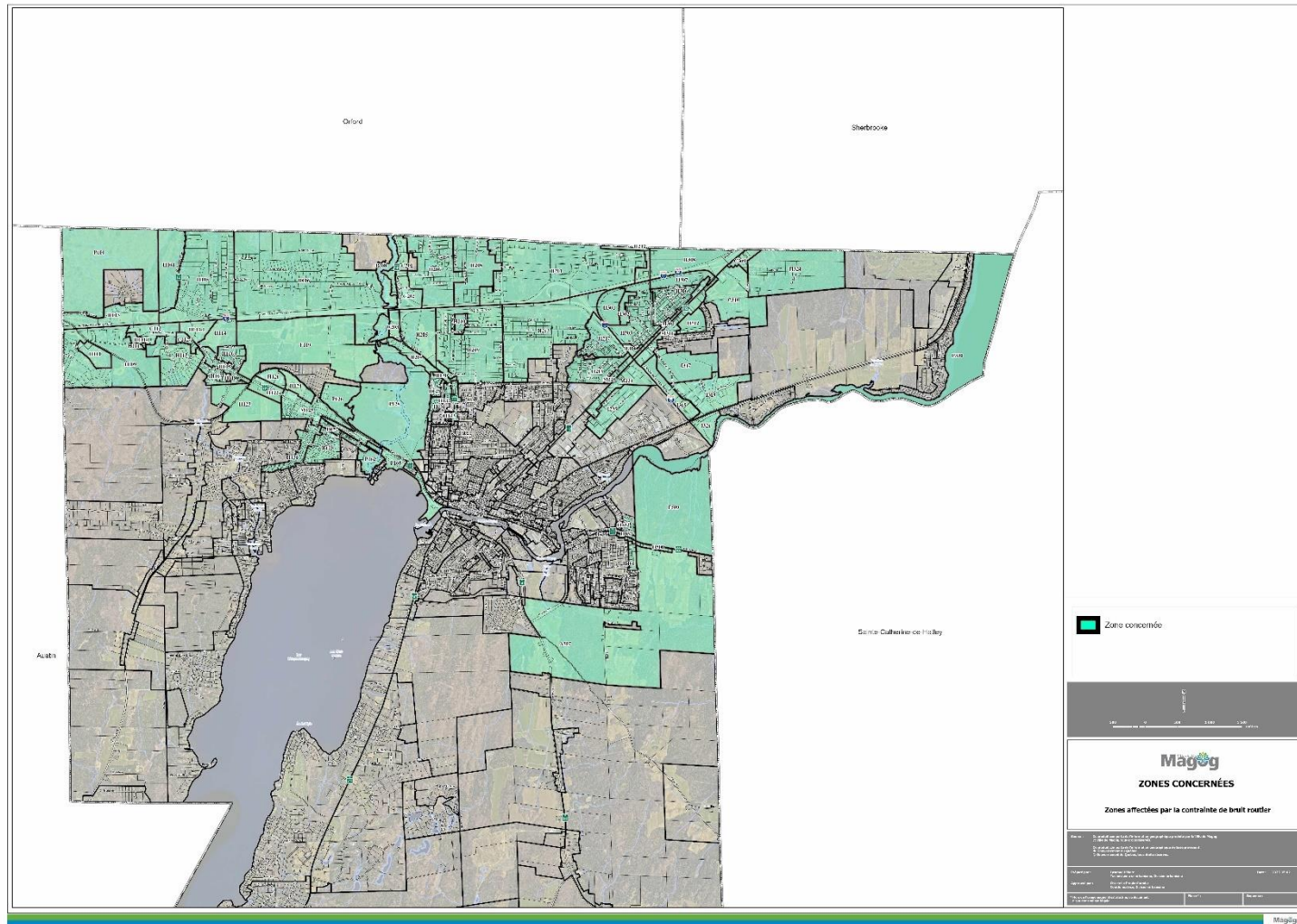
Zones concernées : Article 11

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)



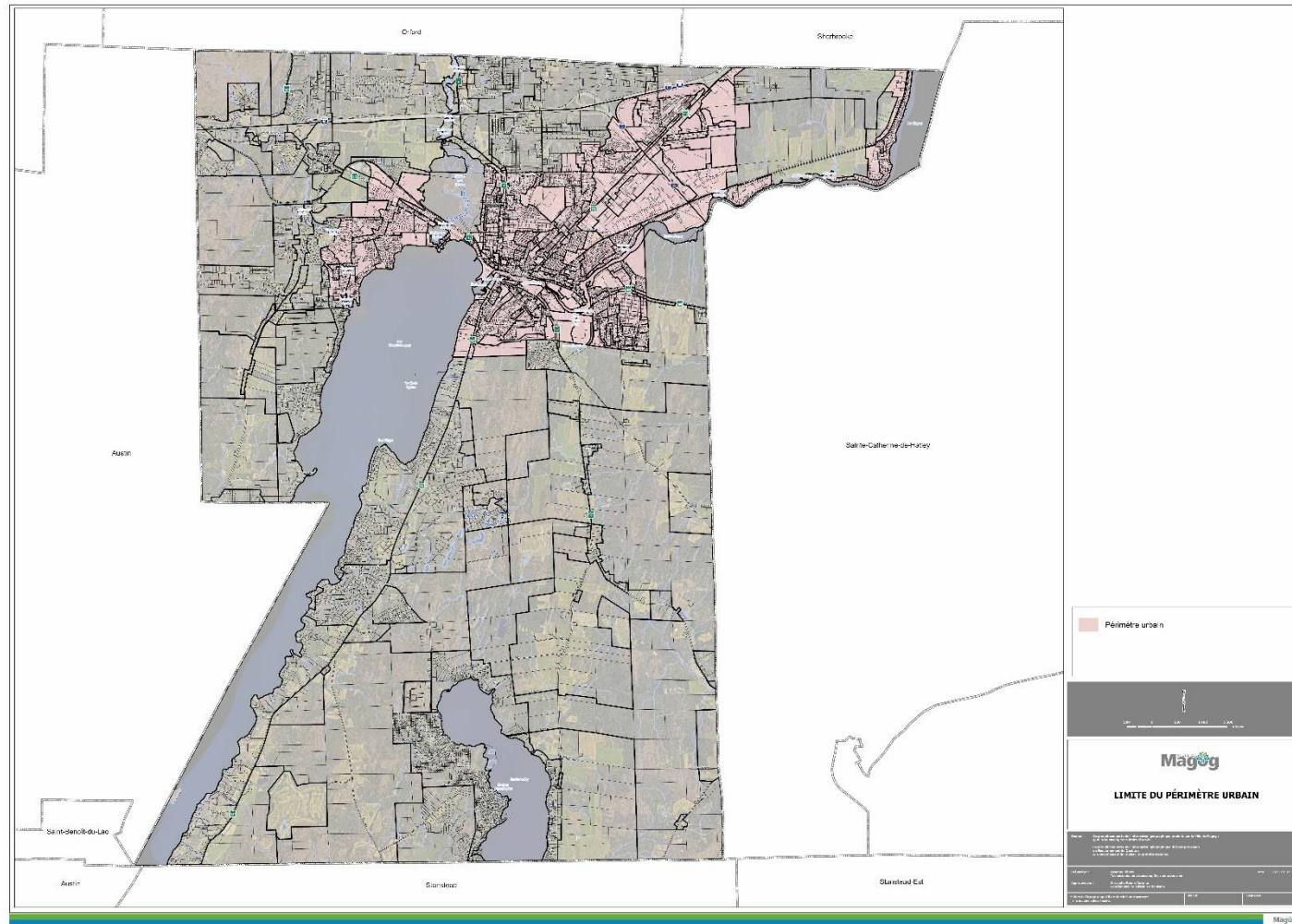
Zones concernées : Articles 12 et 13

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)

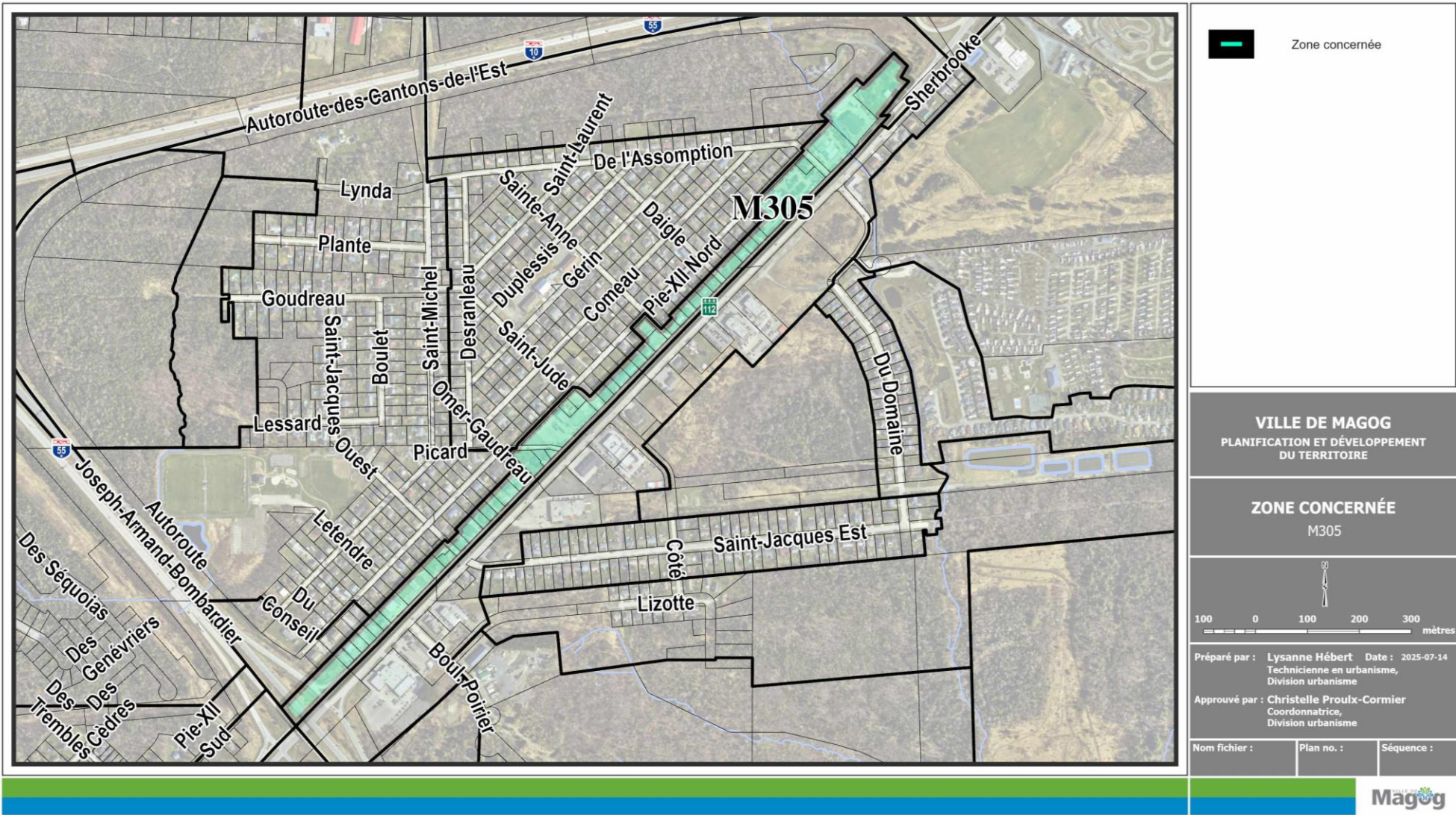


Référence cartographique : Articles 15 et 16

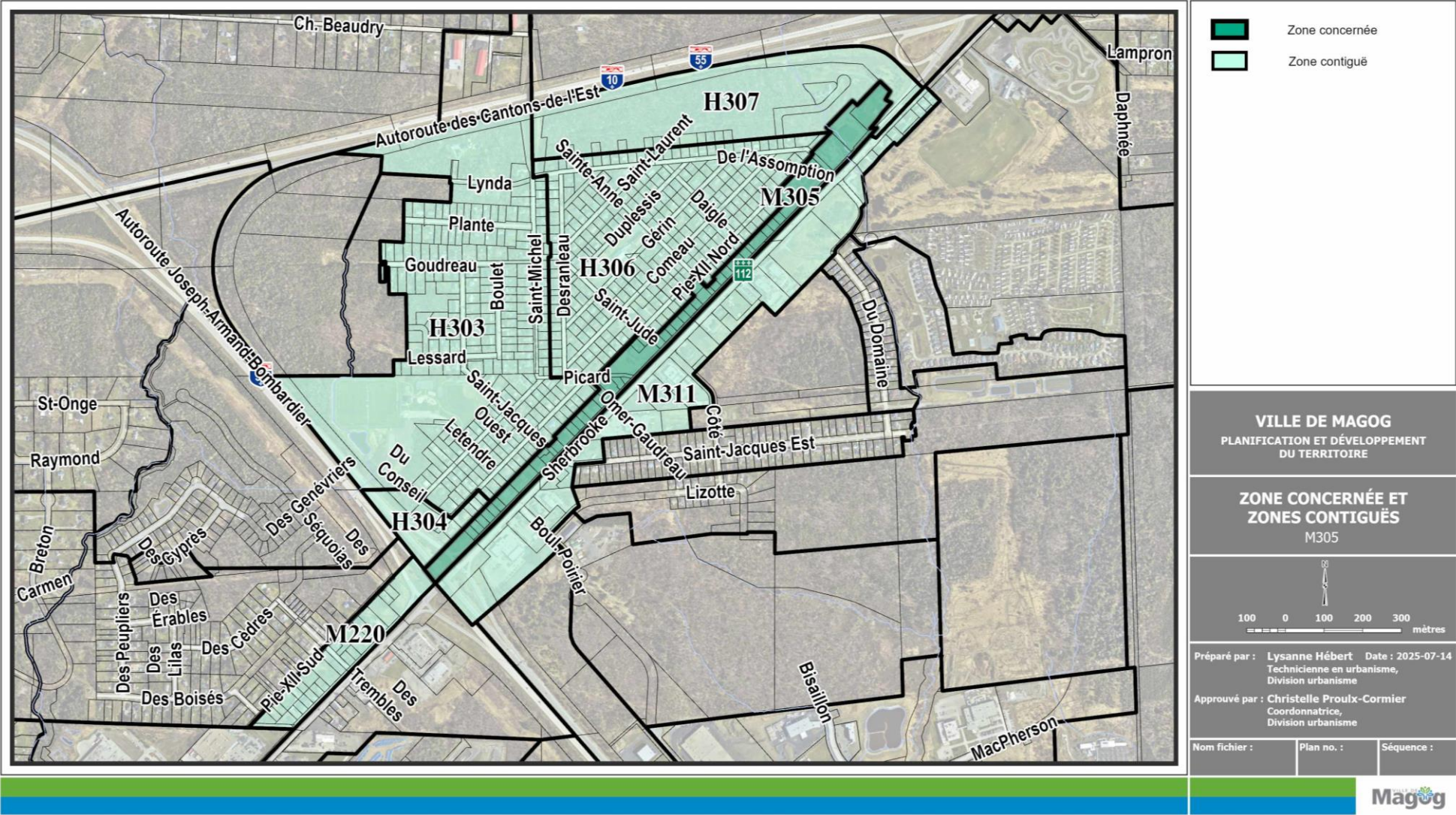
(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville)



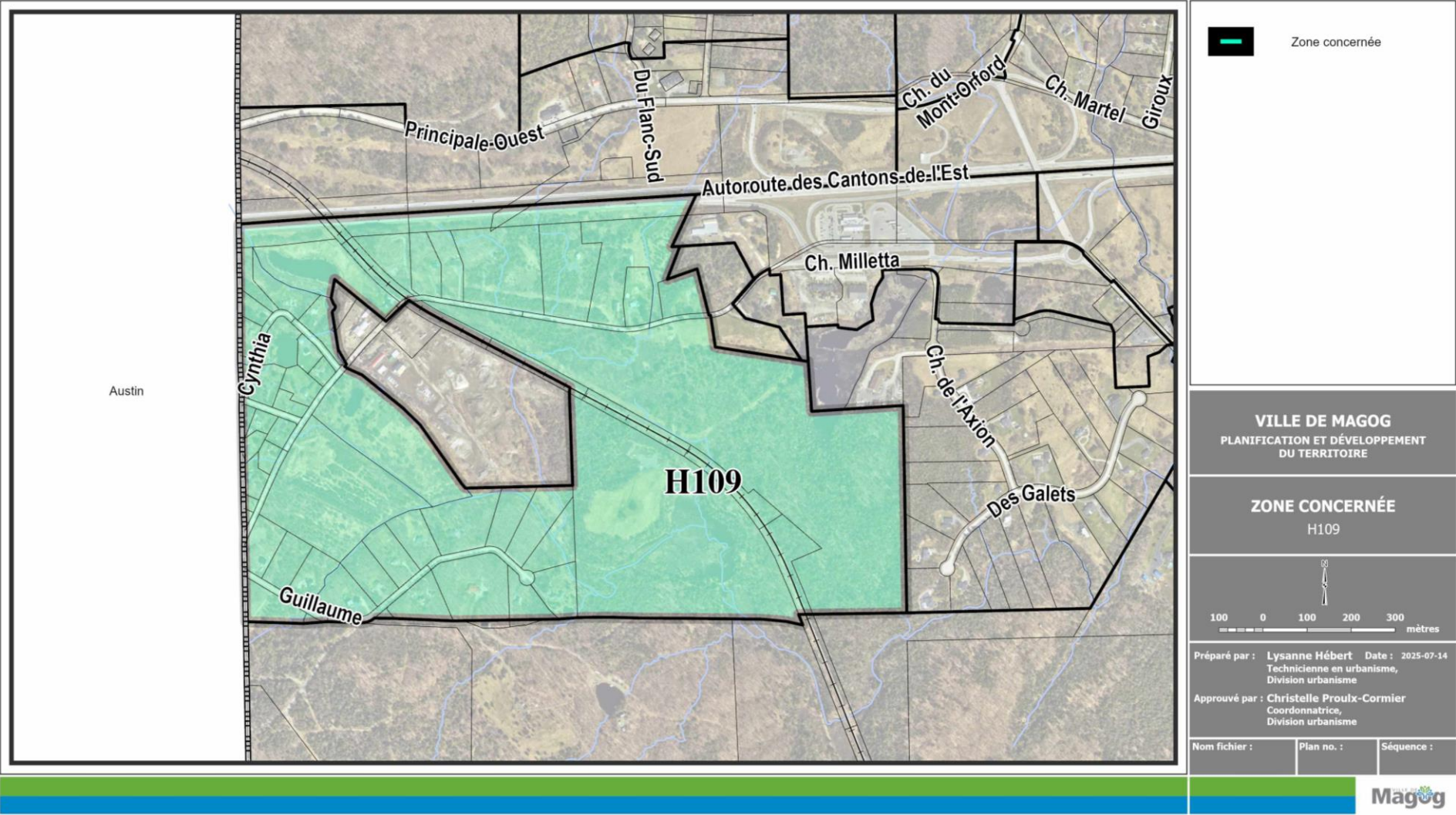
Zone concernée: Articles 18 et 19 h)



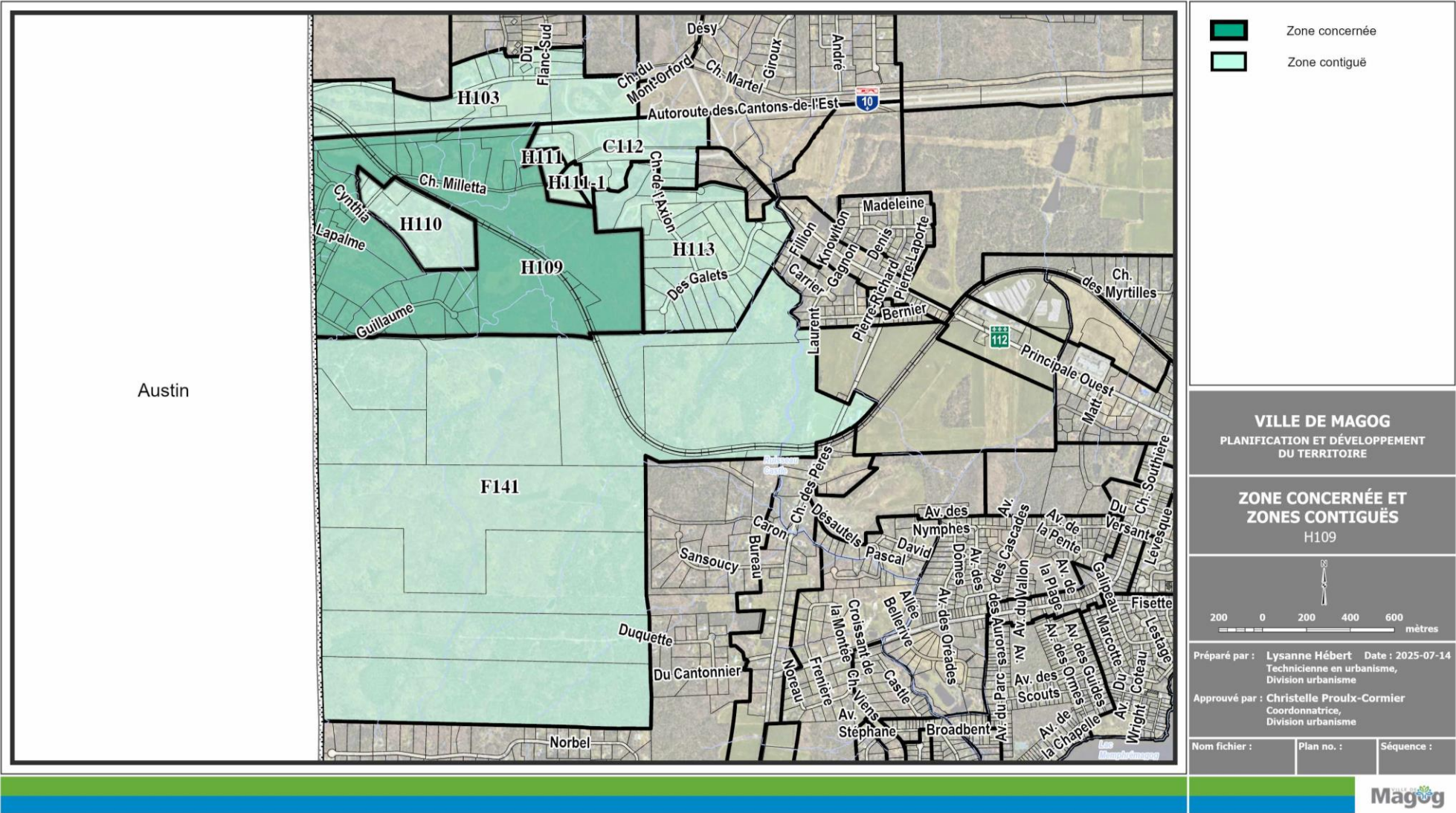
Zone concernée et zones contiguës : Article 18 et 19 h)



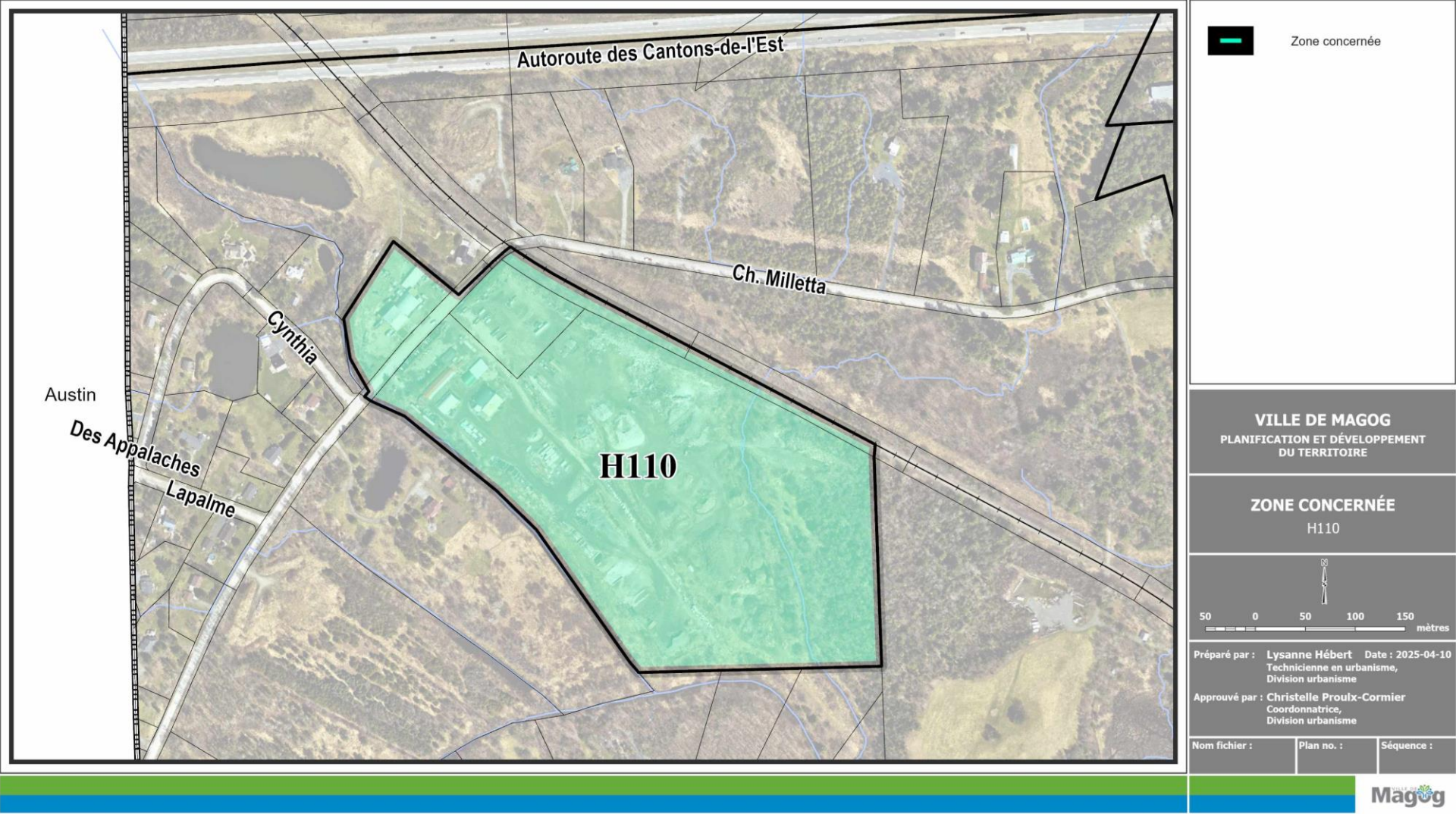
Zone concernée: Article 19 a)



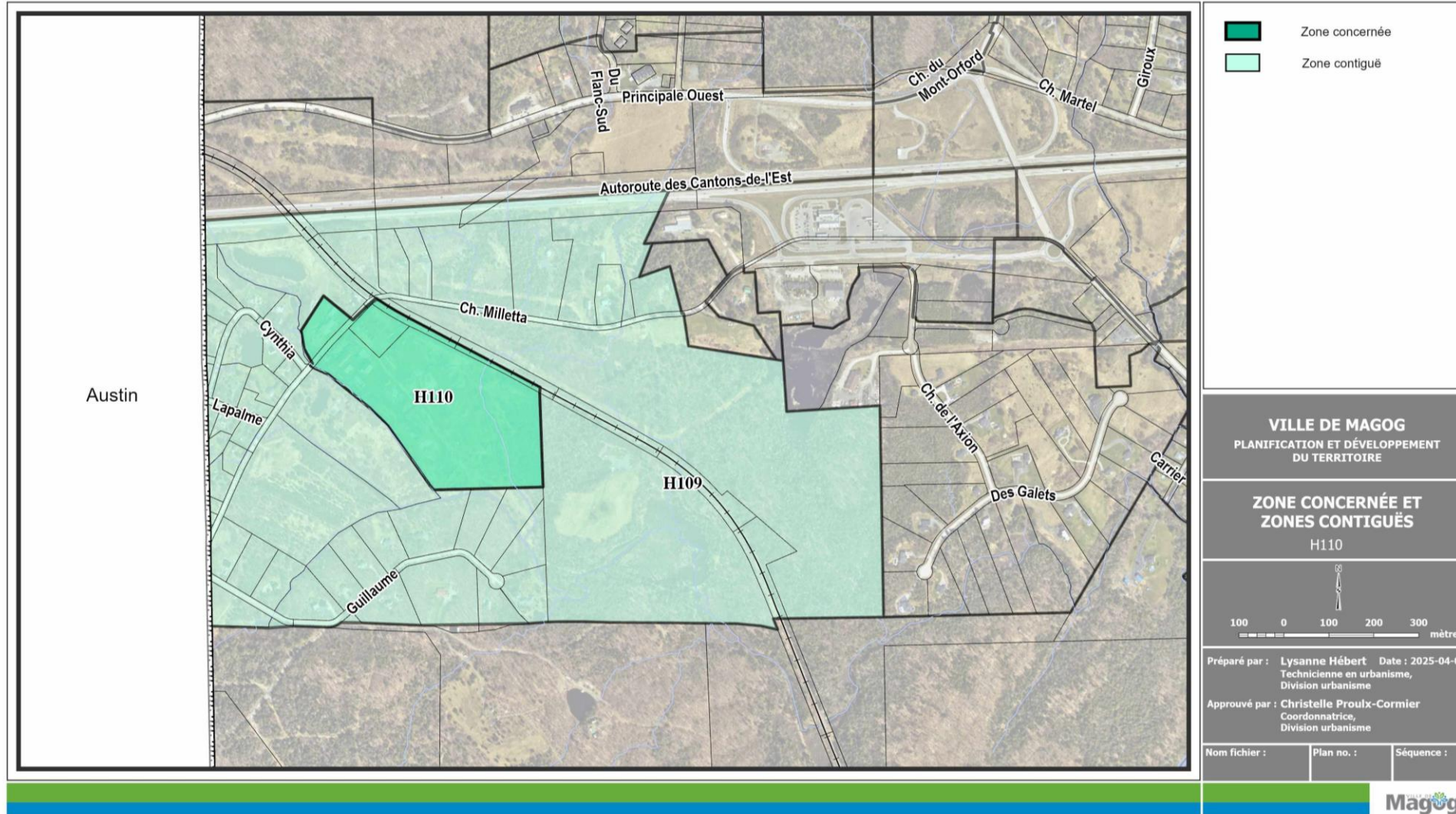
Zone concernée et zones contiguës: Article 19 a)



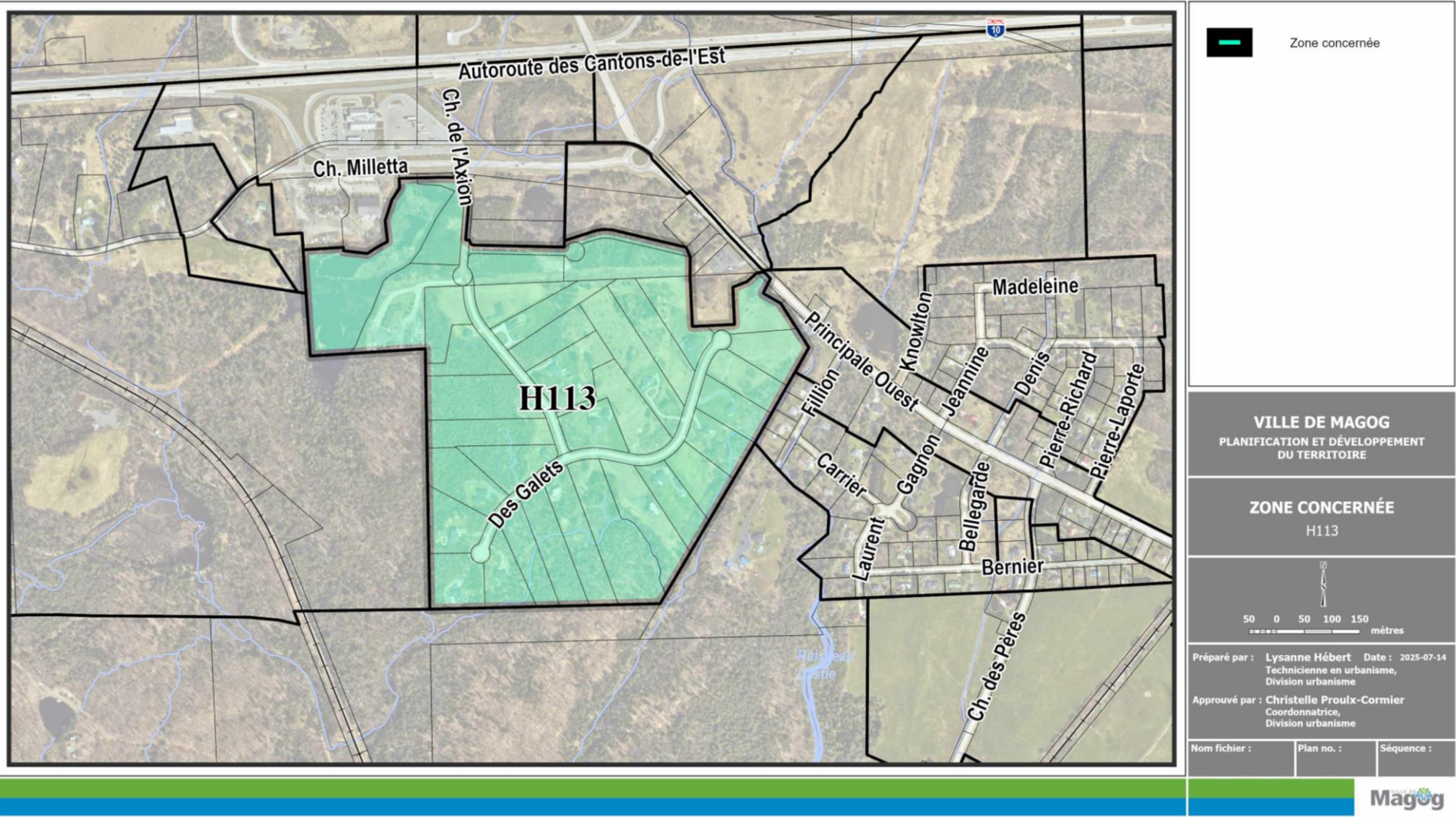
Zone concernée: Articles 19 b) et 19 f)



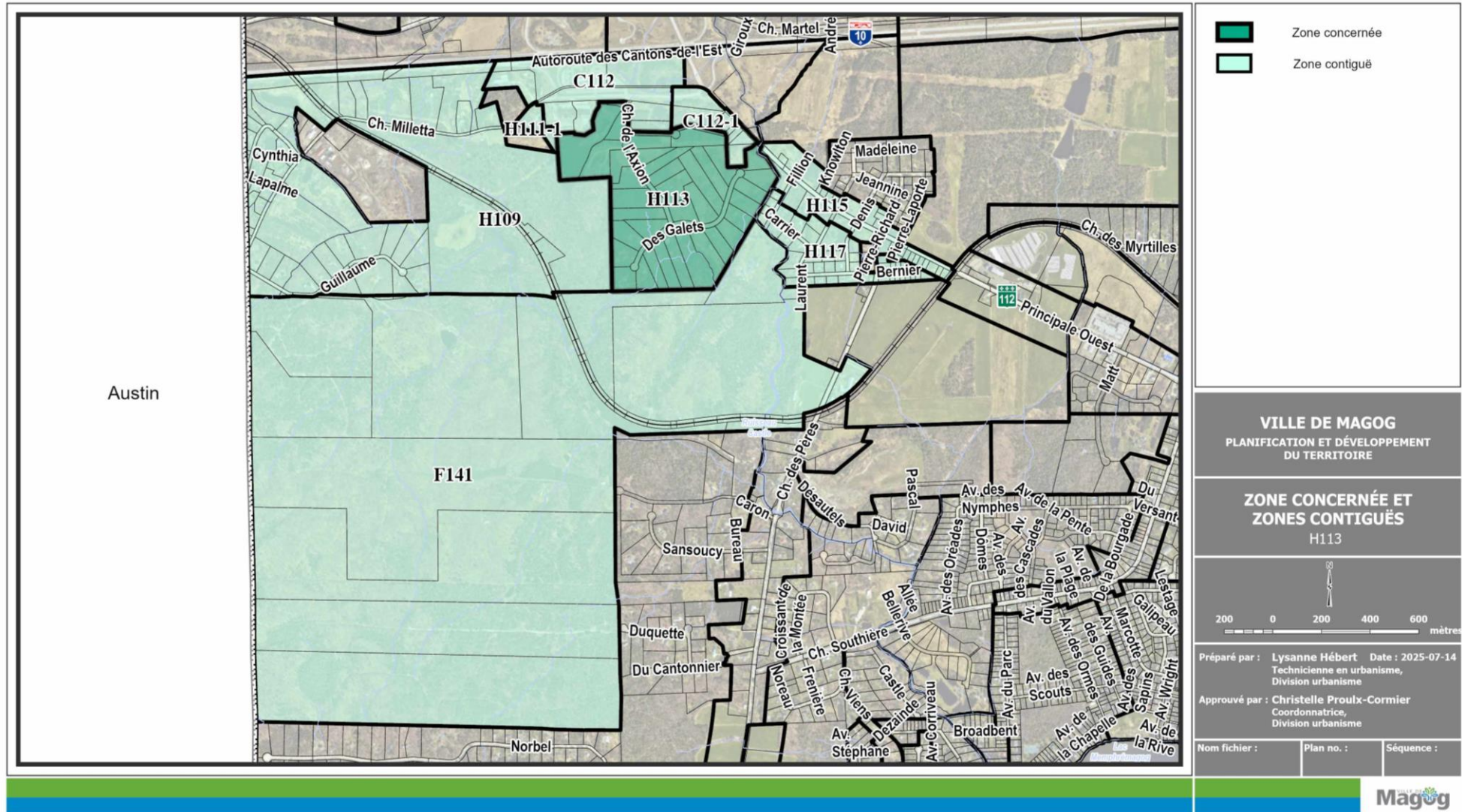
Zone concernée et zone contiguë : Article 19 b) et 19 f)



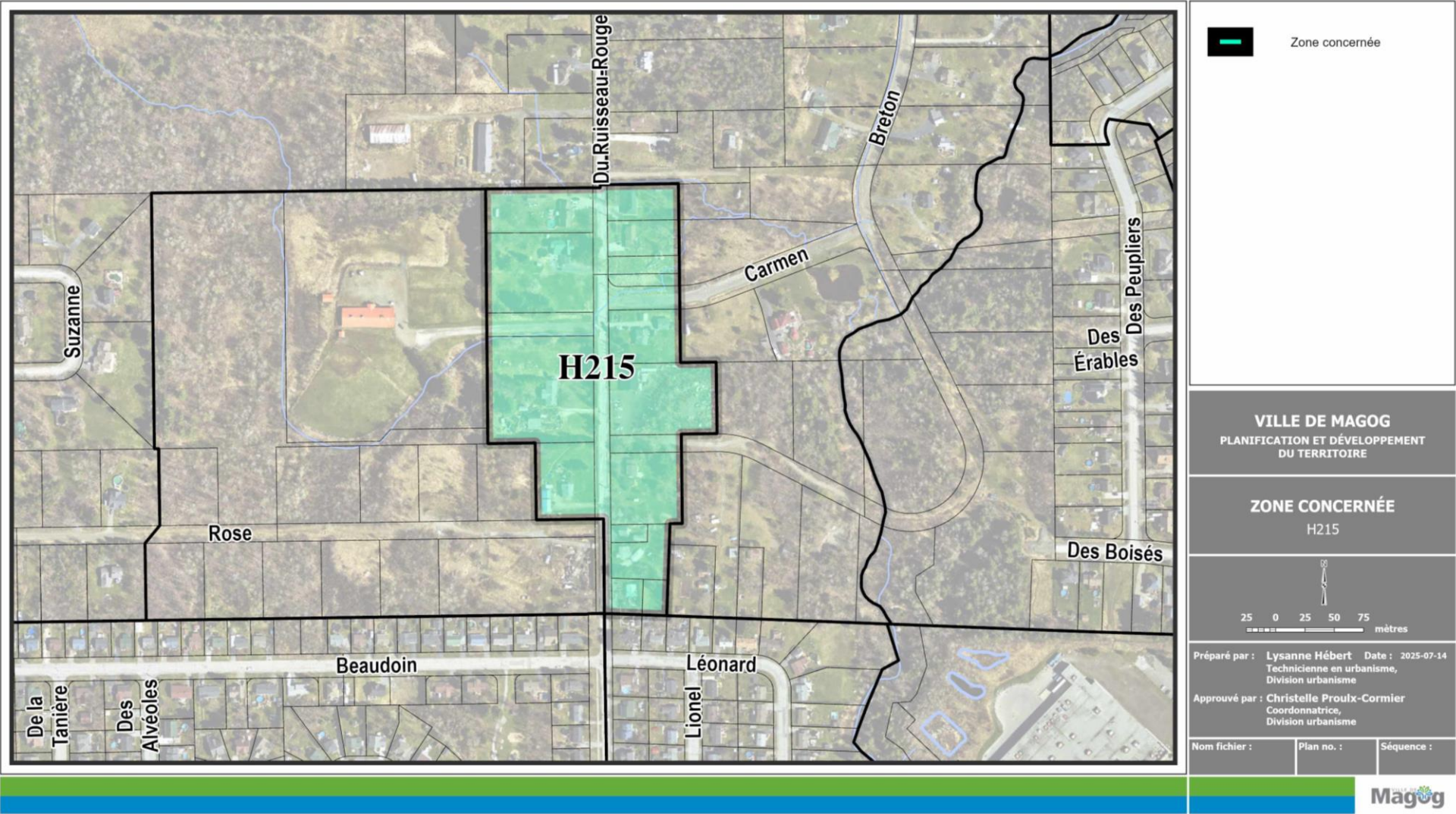
Zone concernée: Article 19 c)



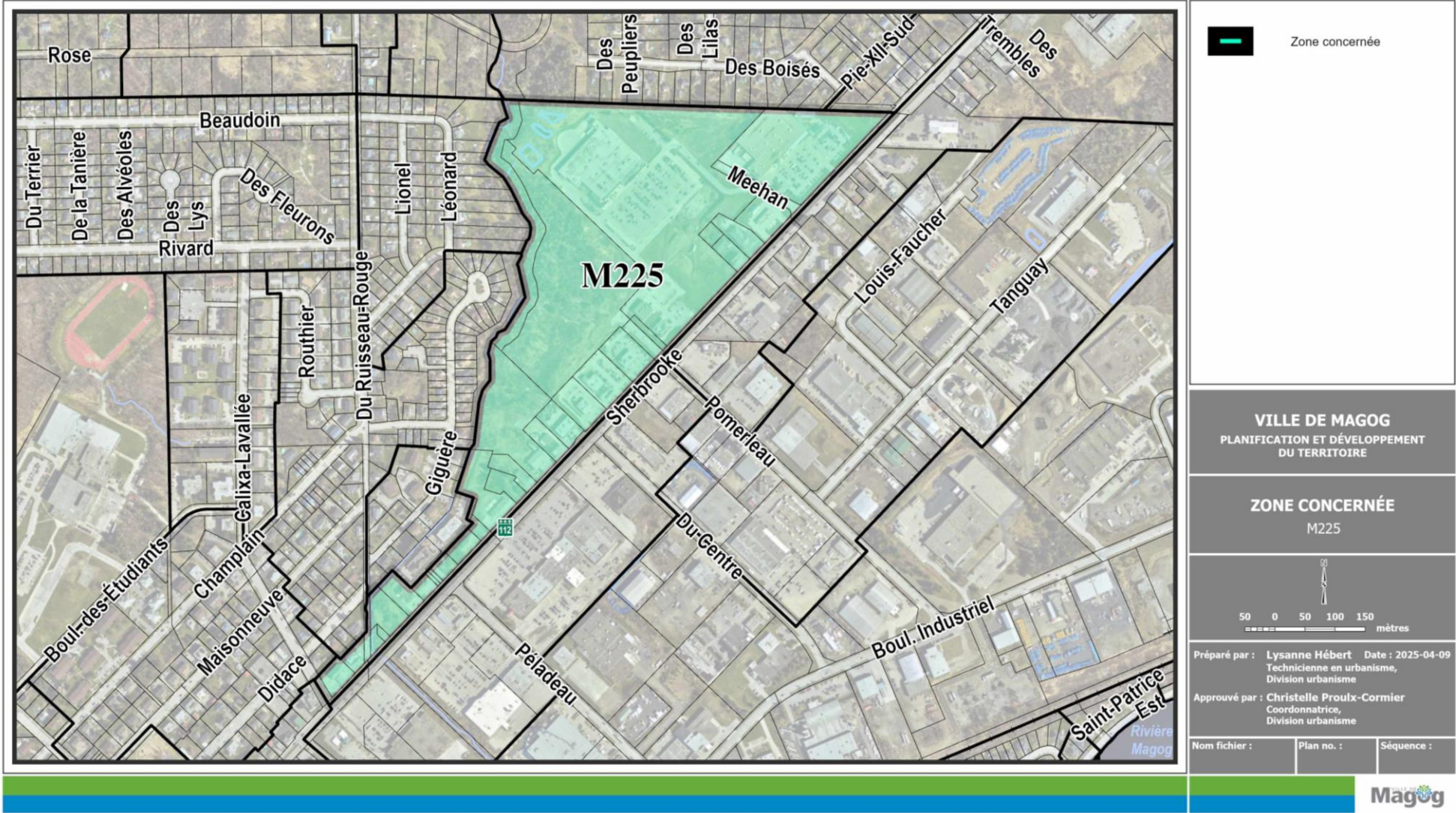
Zone concernée et zones contiguës : Article 19 c)



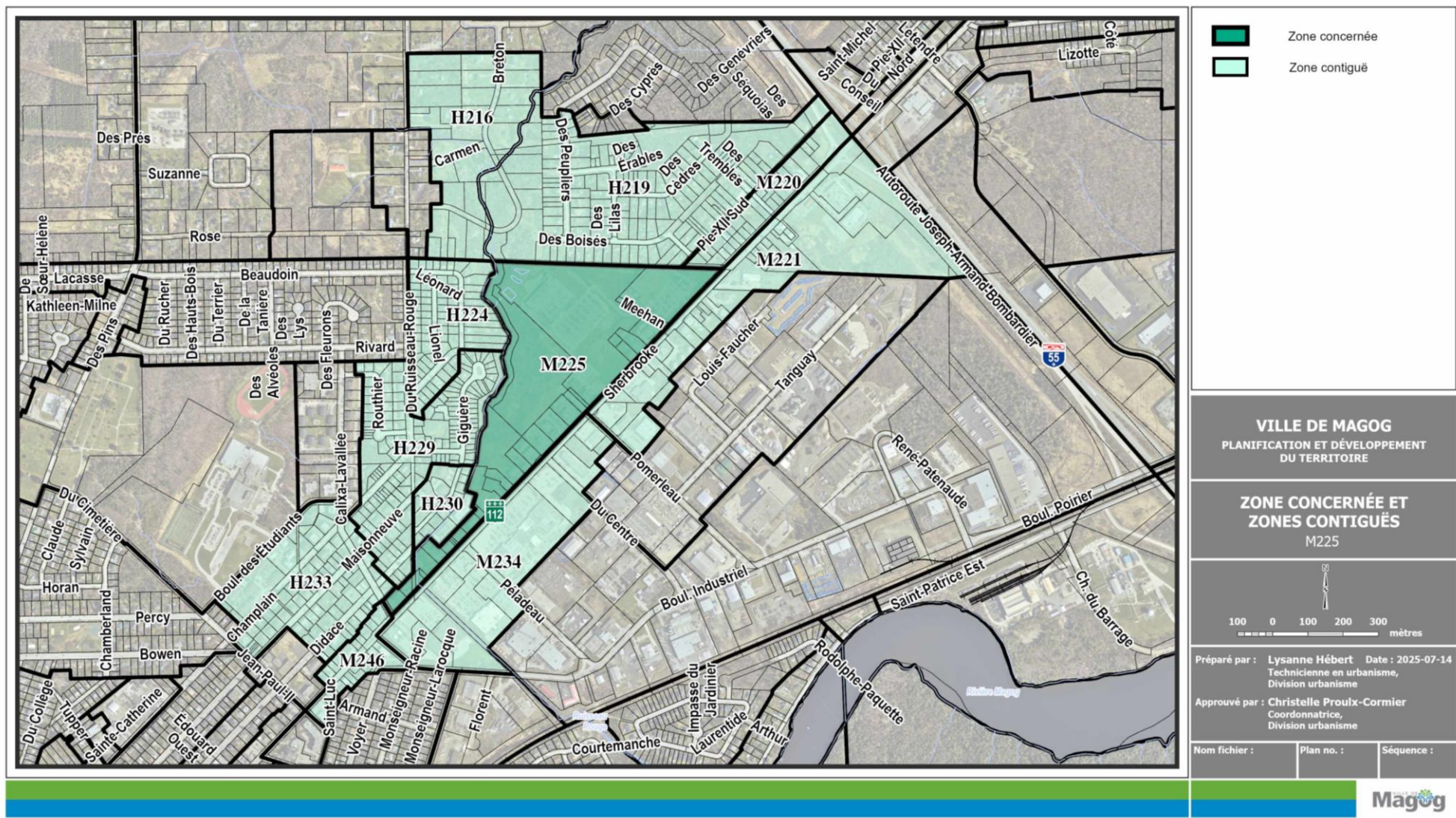
Zone concernée: Article 19 d)



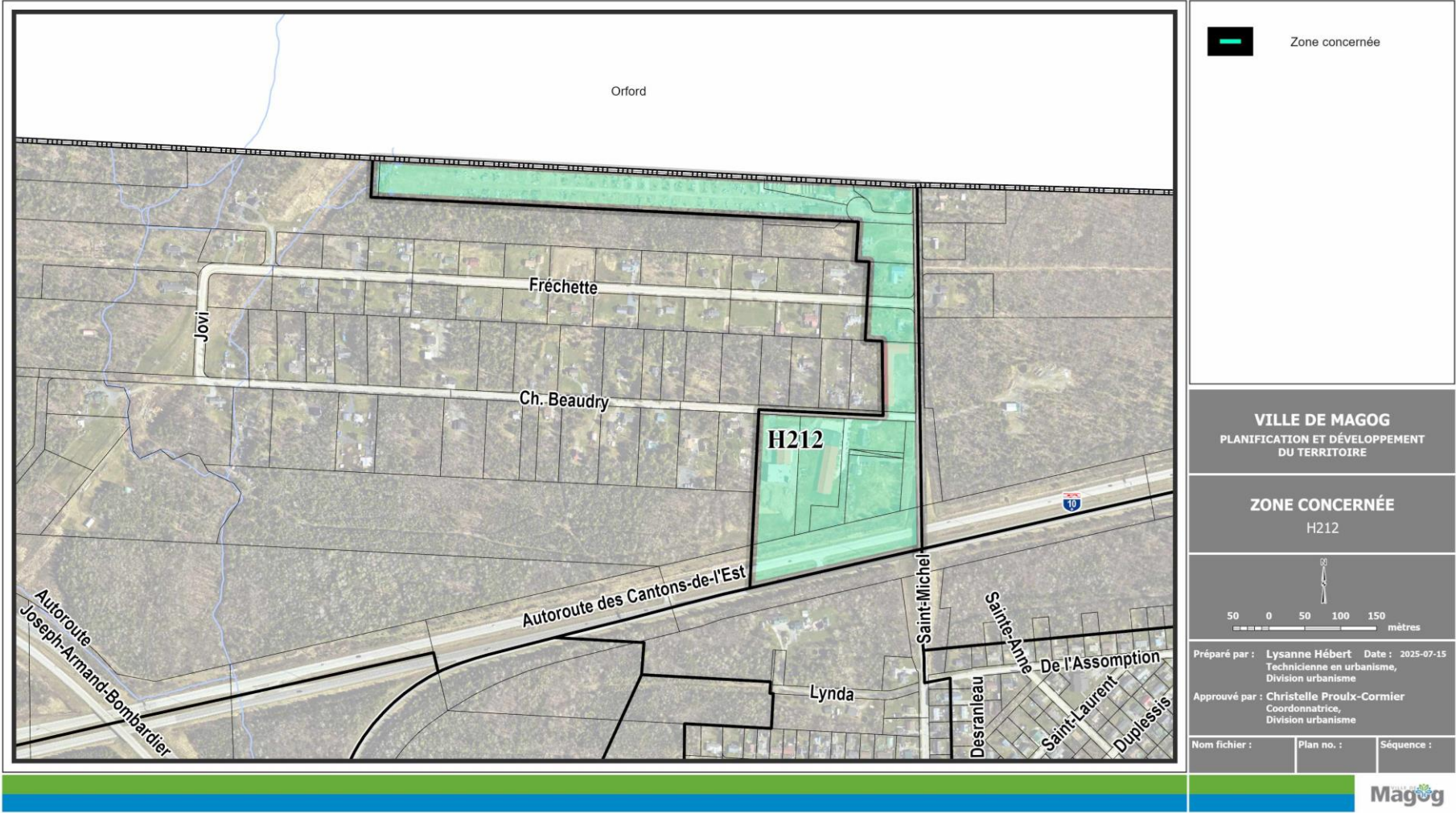
Zone concernée: Article 19 e)

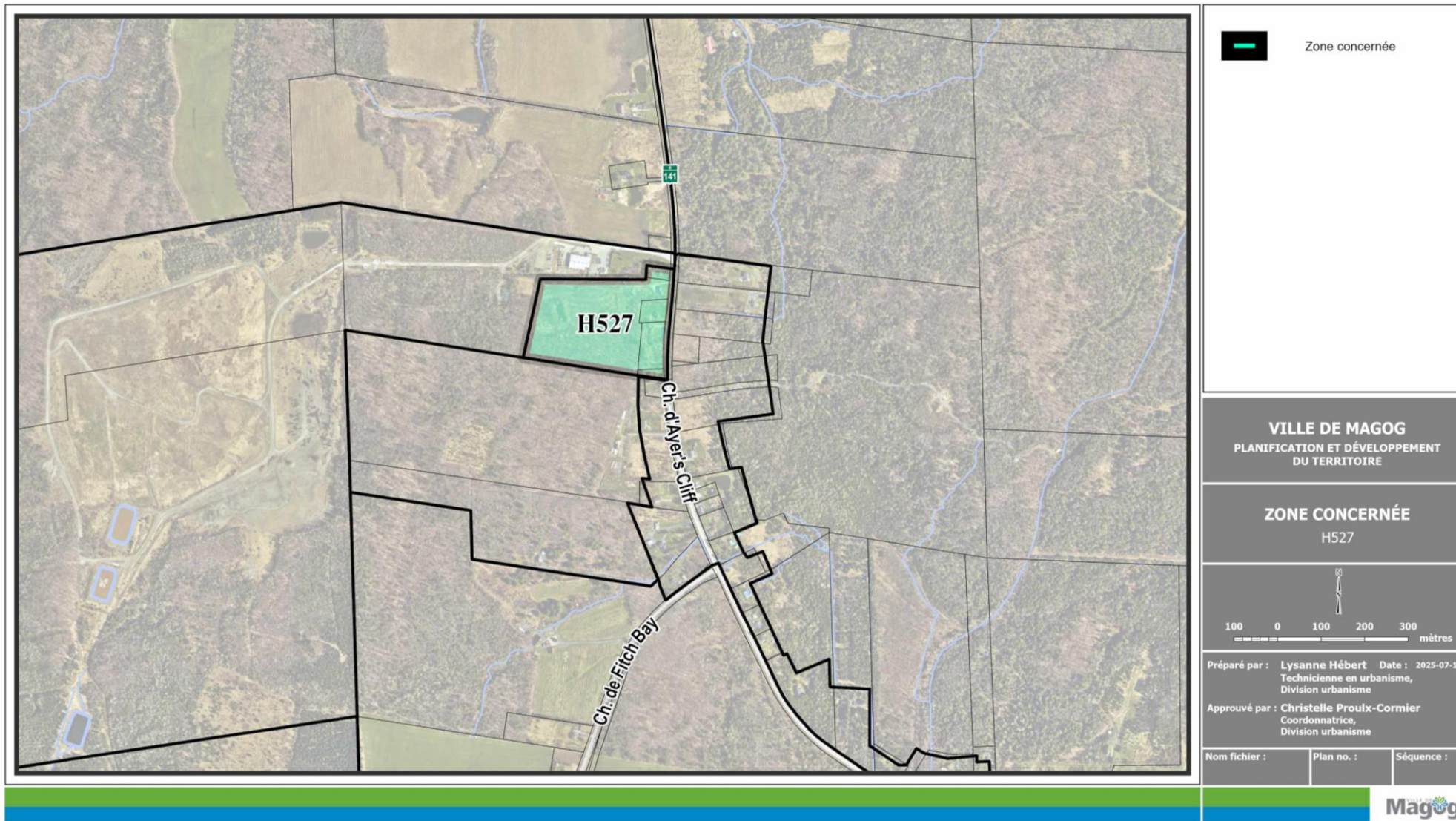


Zone concernée et zones contiguës : Article 19 e)

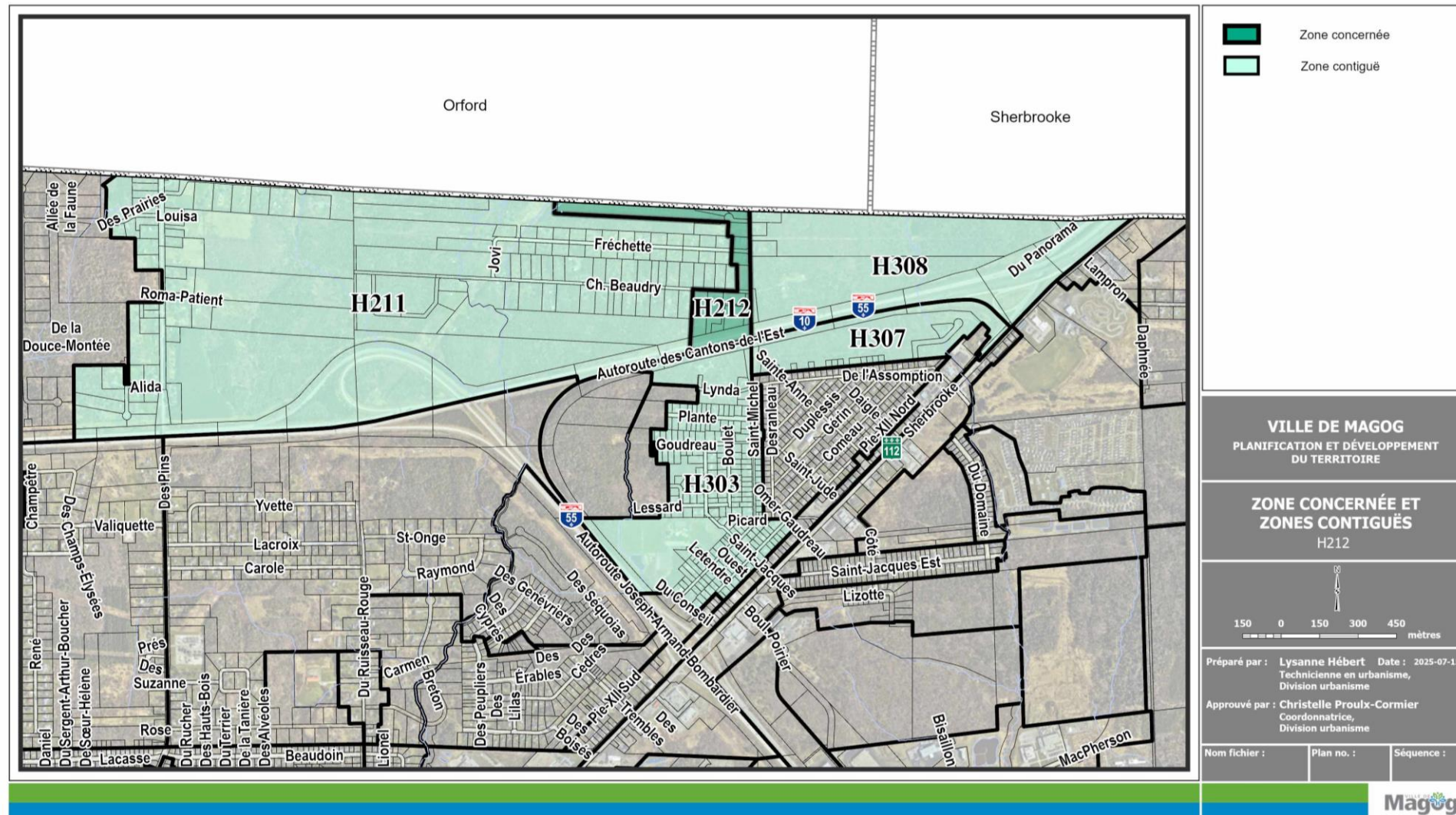


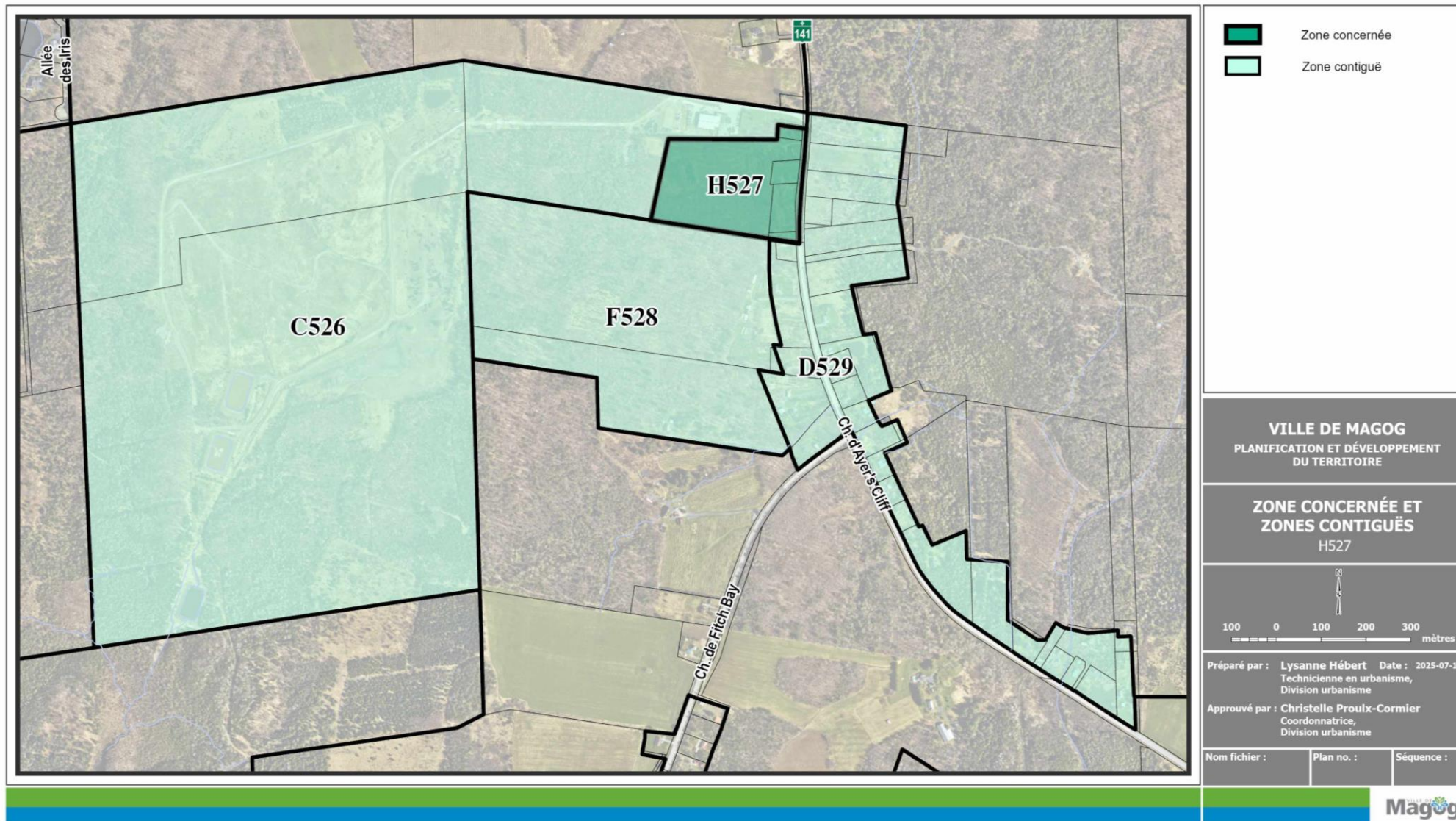
Zone concernée: Article 19 f)



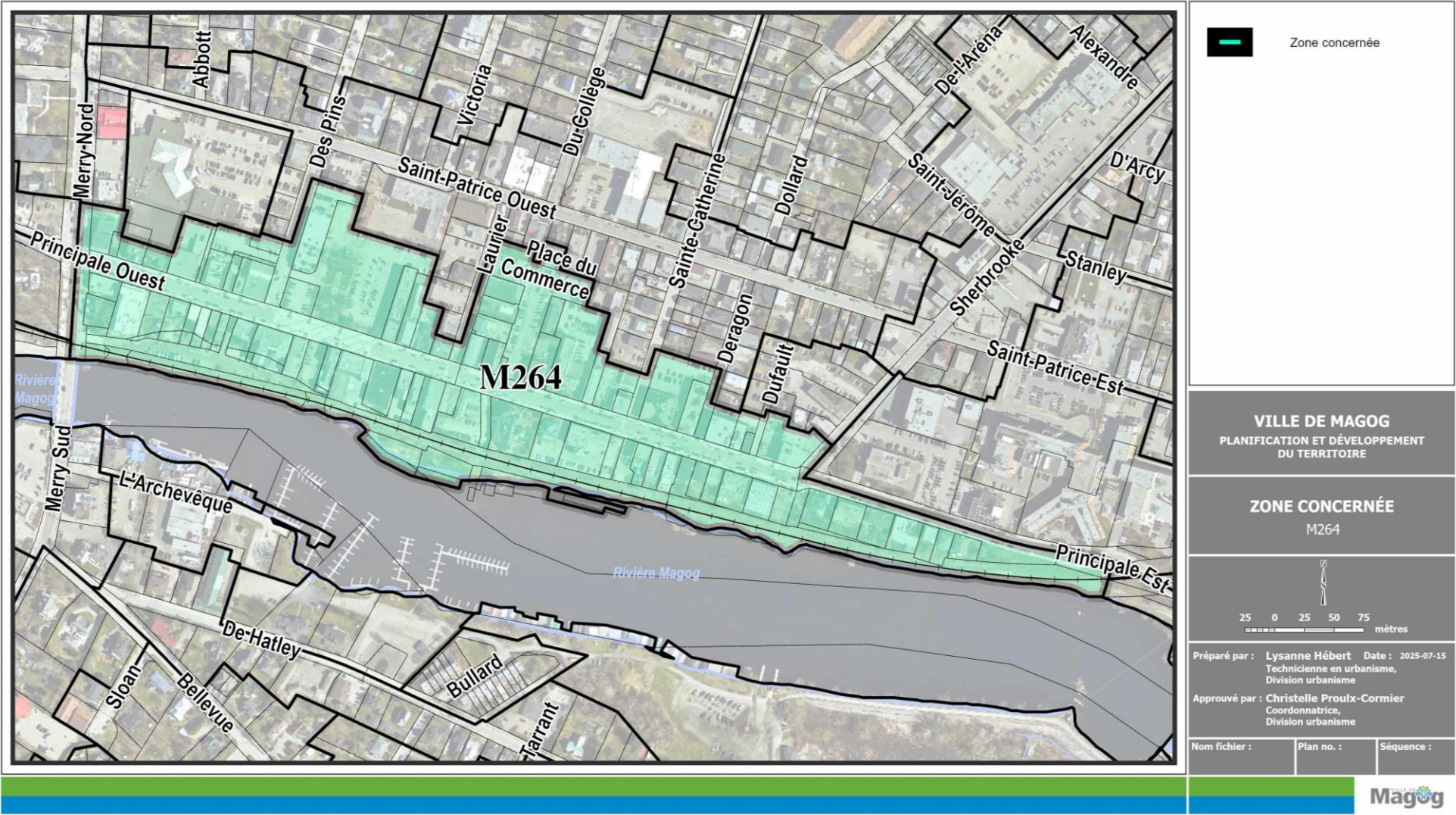


Zone concernée et zones contiguës: Article 19 f)

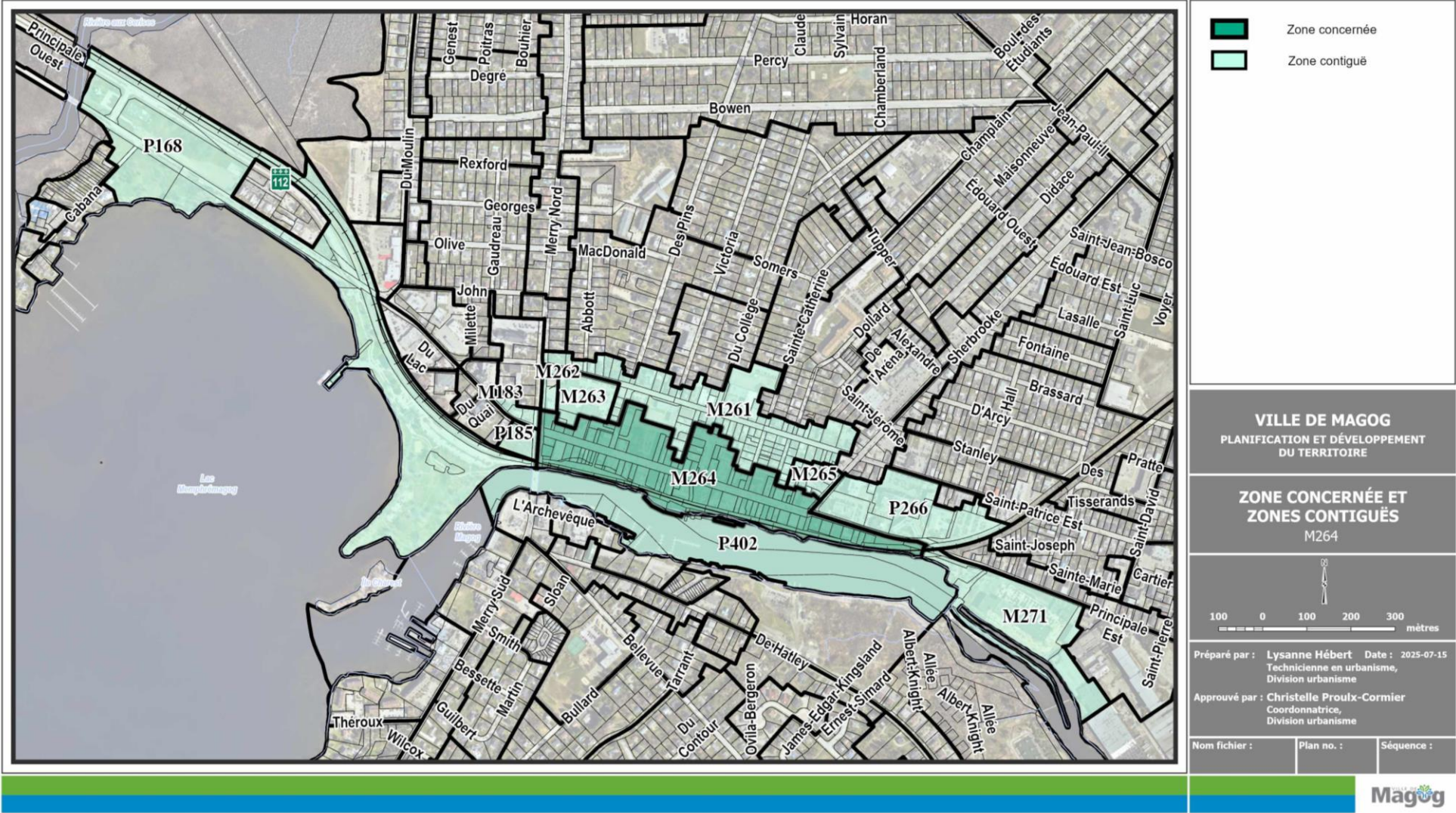




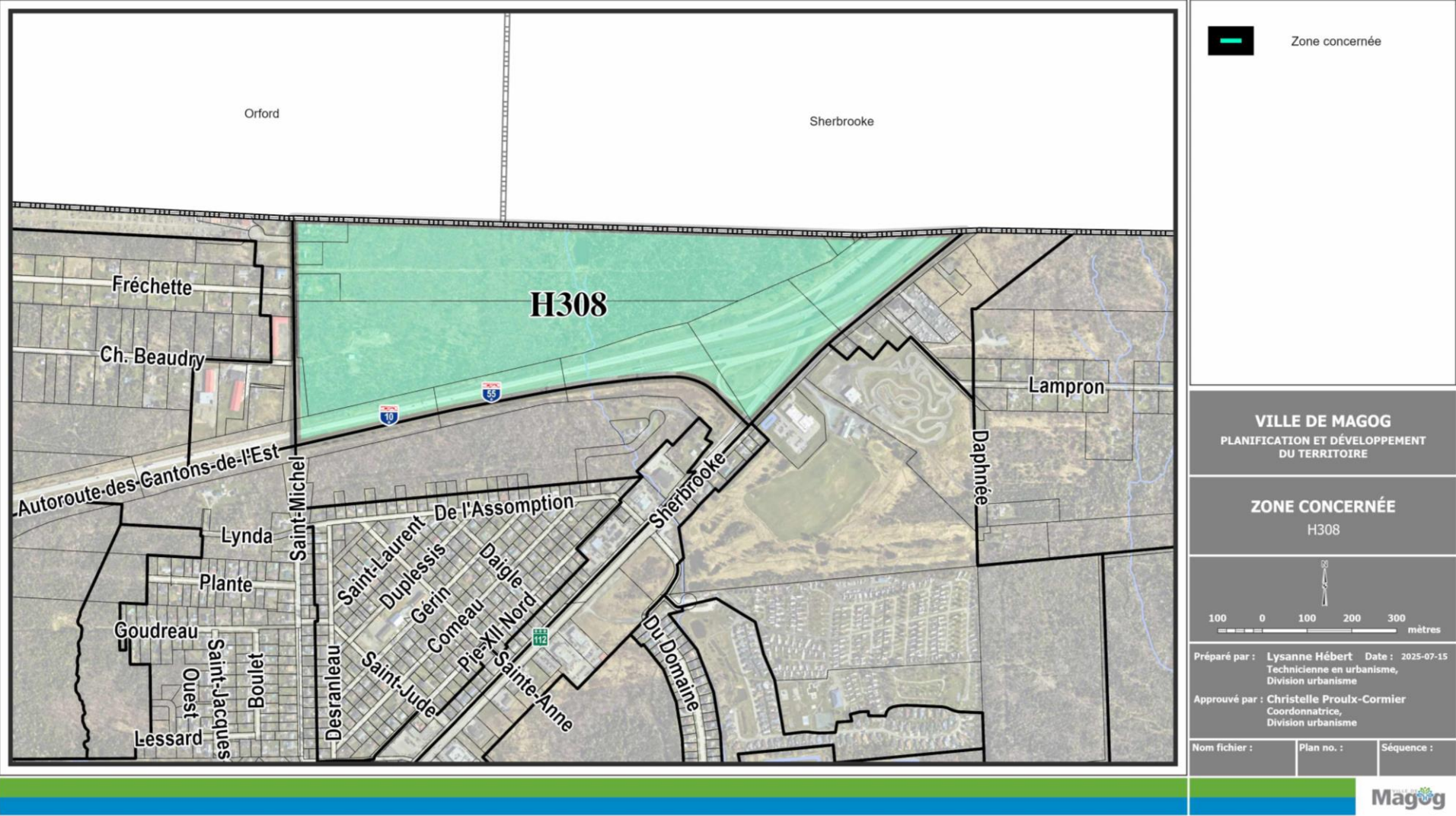
Zone concernée: Article 19 g)



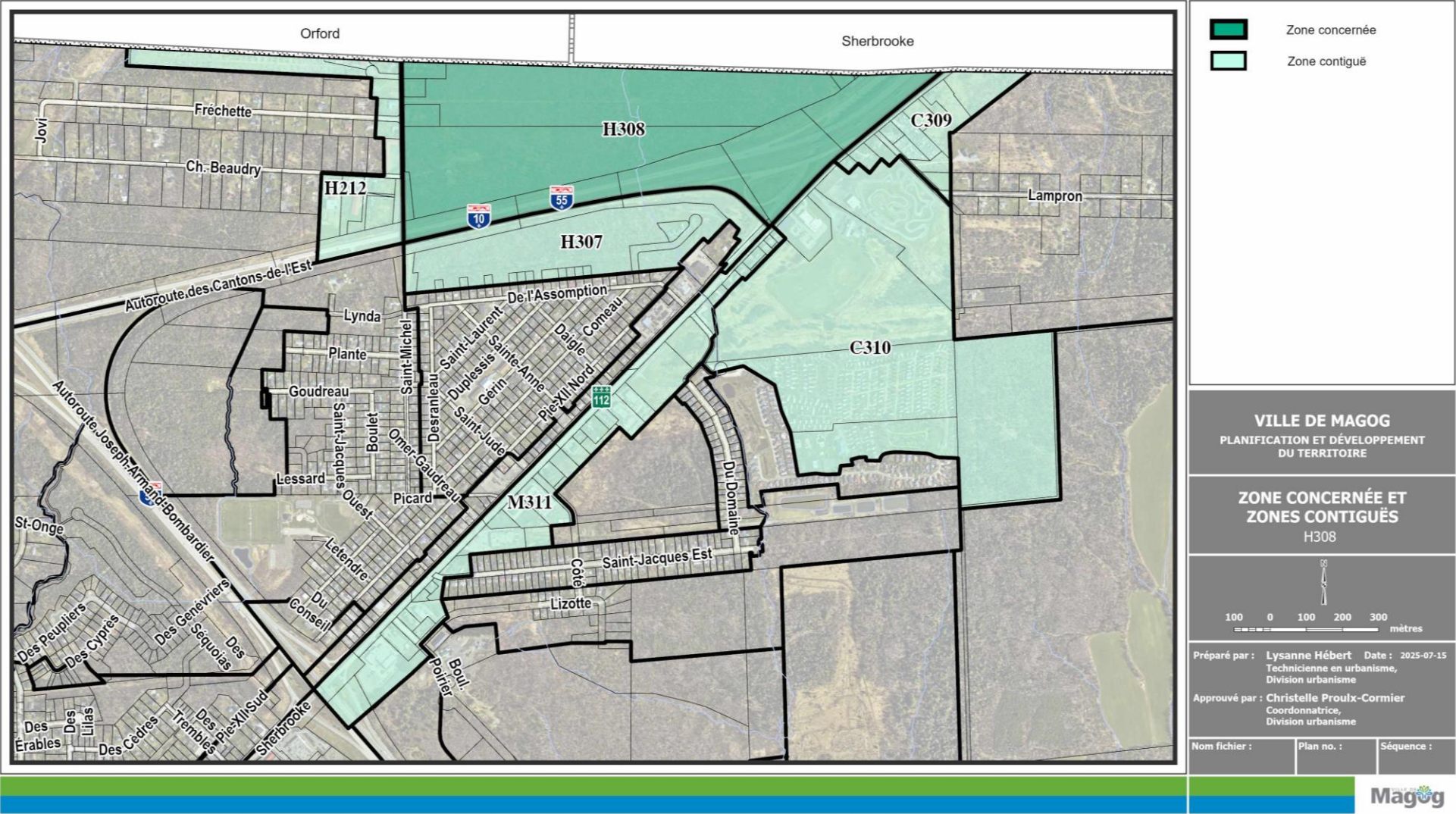
Zone concernée et zones contiguës : Article 19 g)



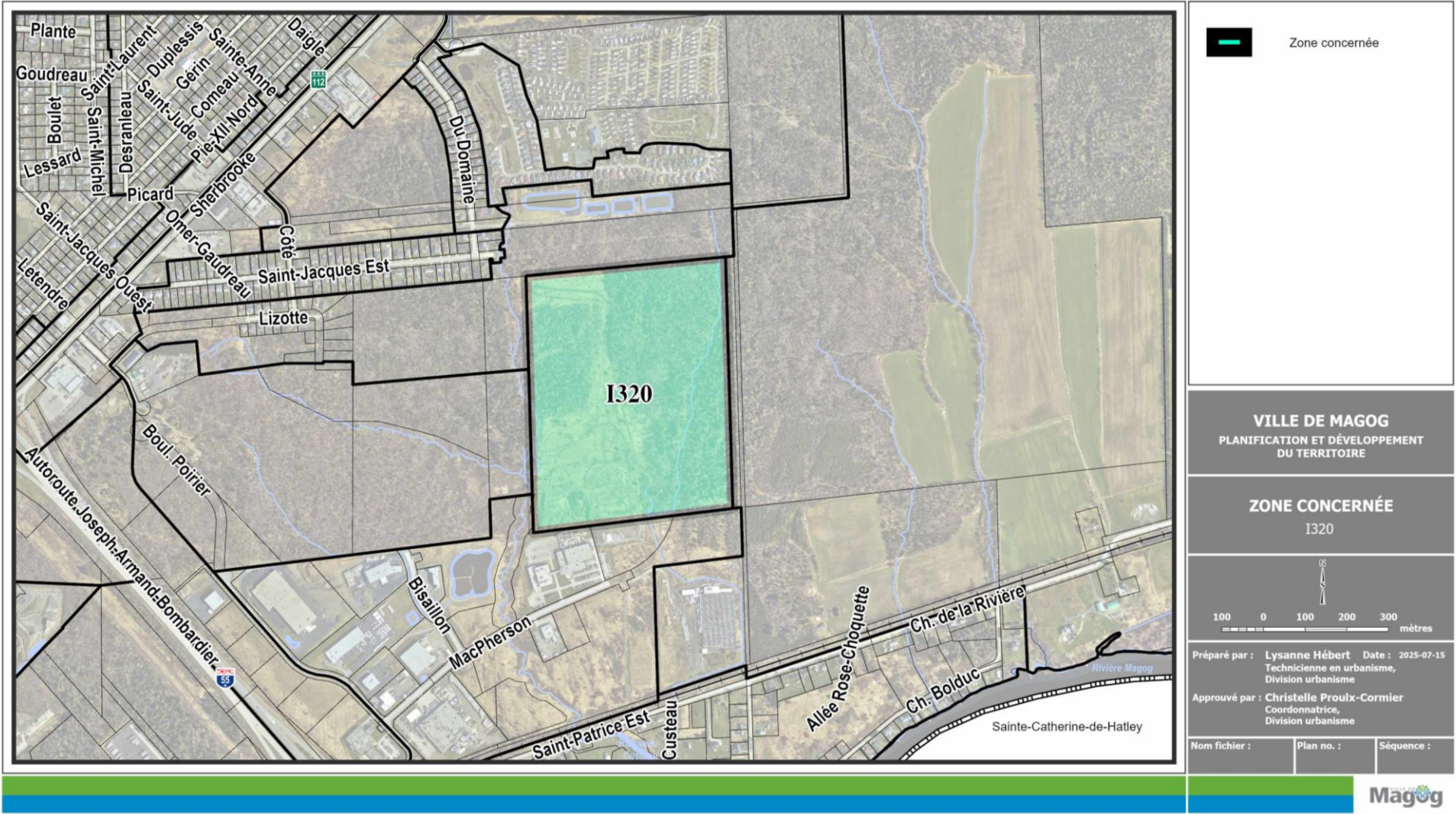
Zone concernée: Article 19 i)



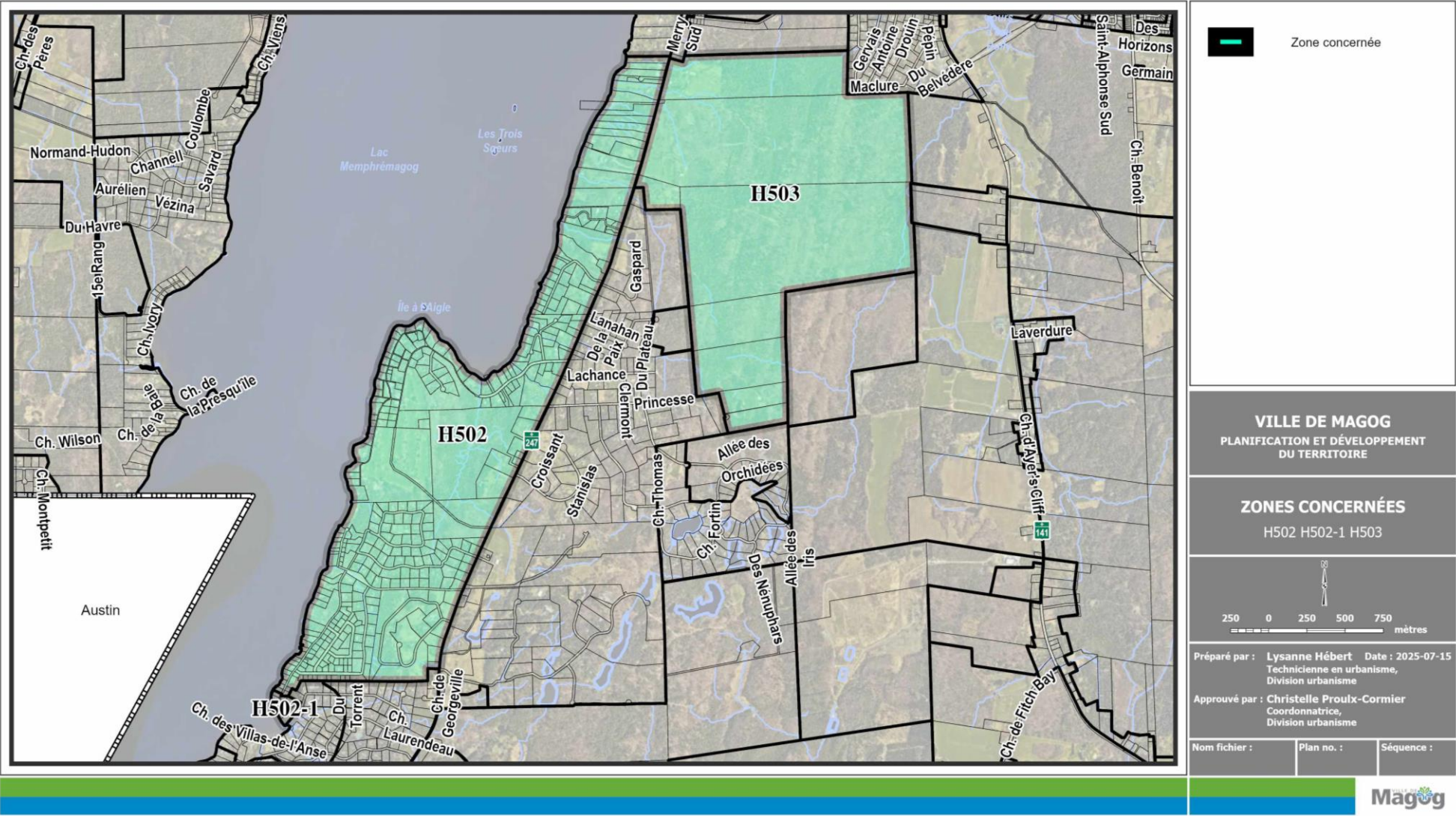
Zone concernée et zones contiguës : Article 19 i)



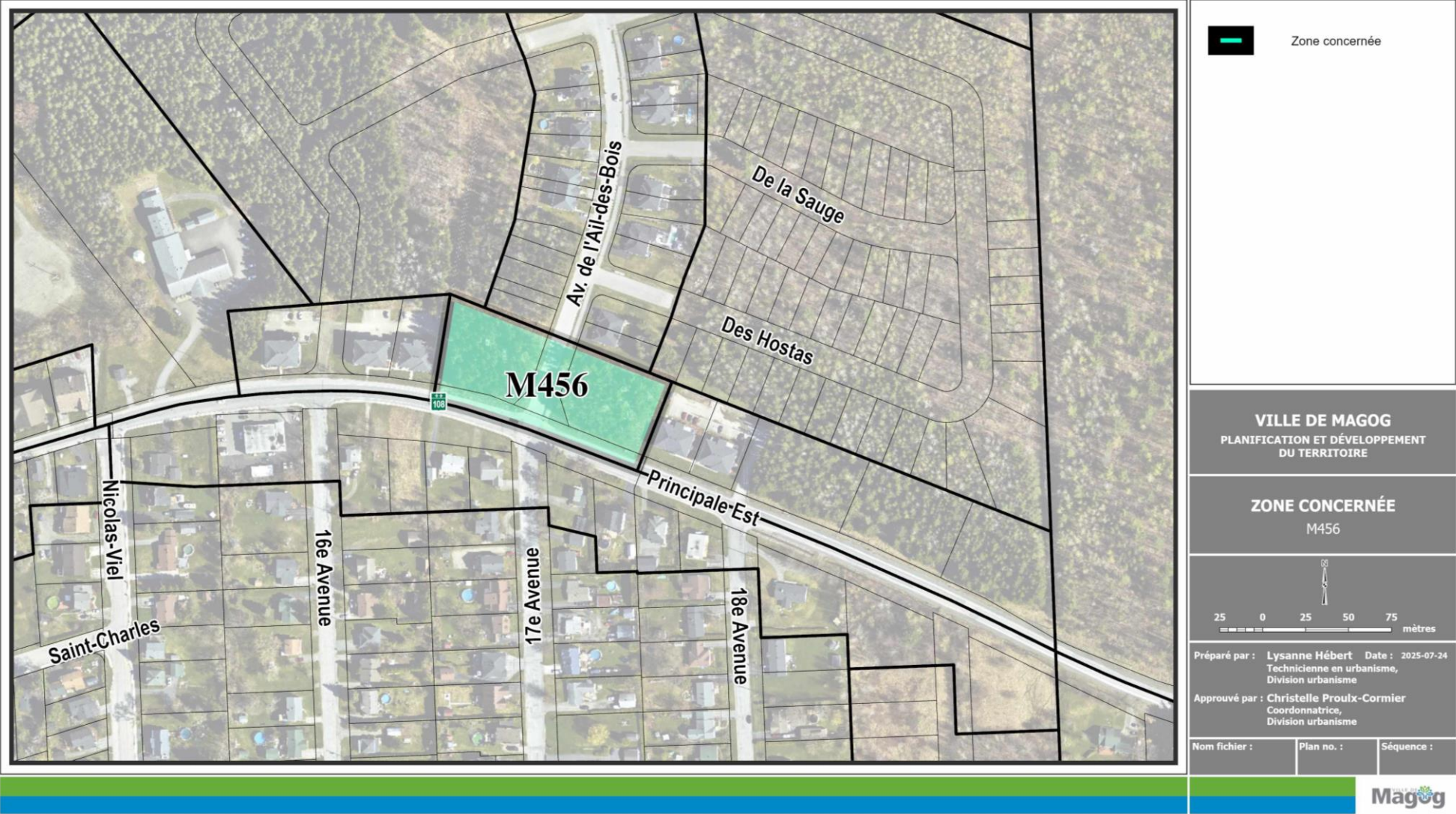
Zone concernée: Article 19 j)



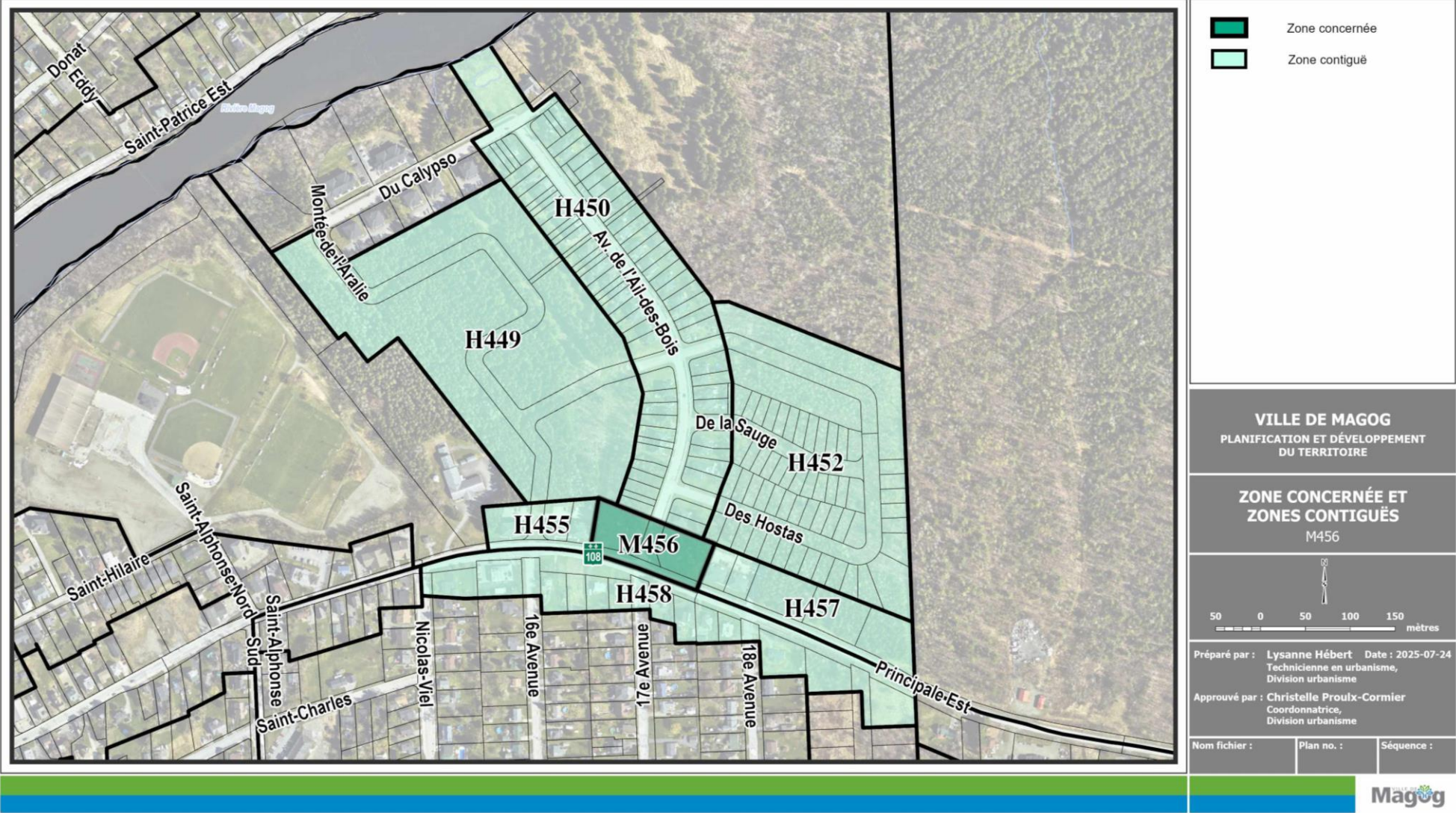
Zone concernée: Article 19 k)



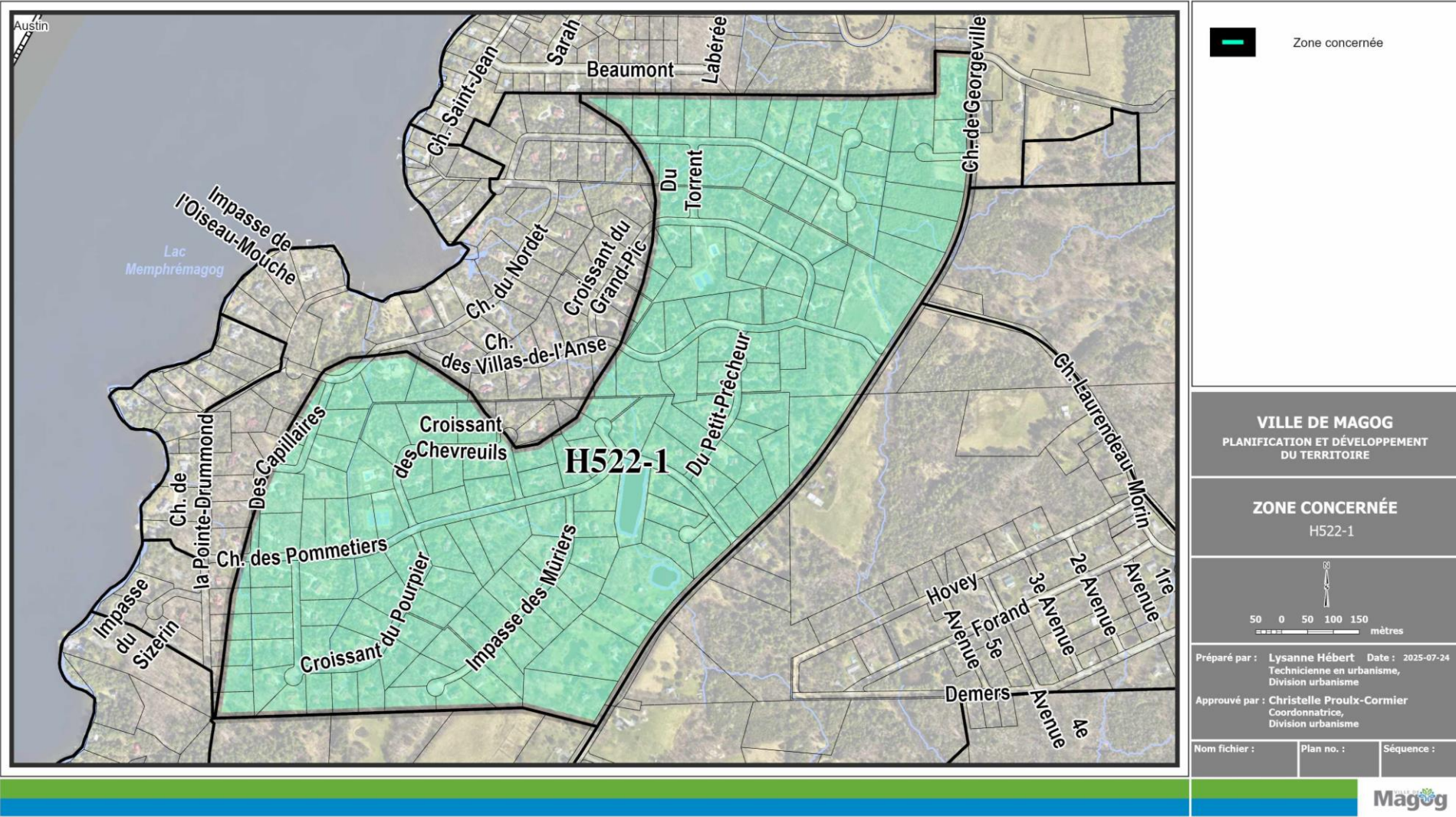
Zone concernée: Article 19 I)



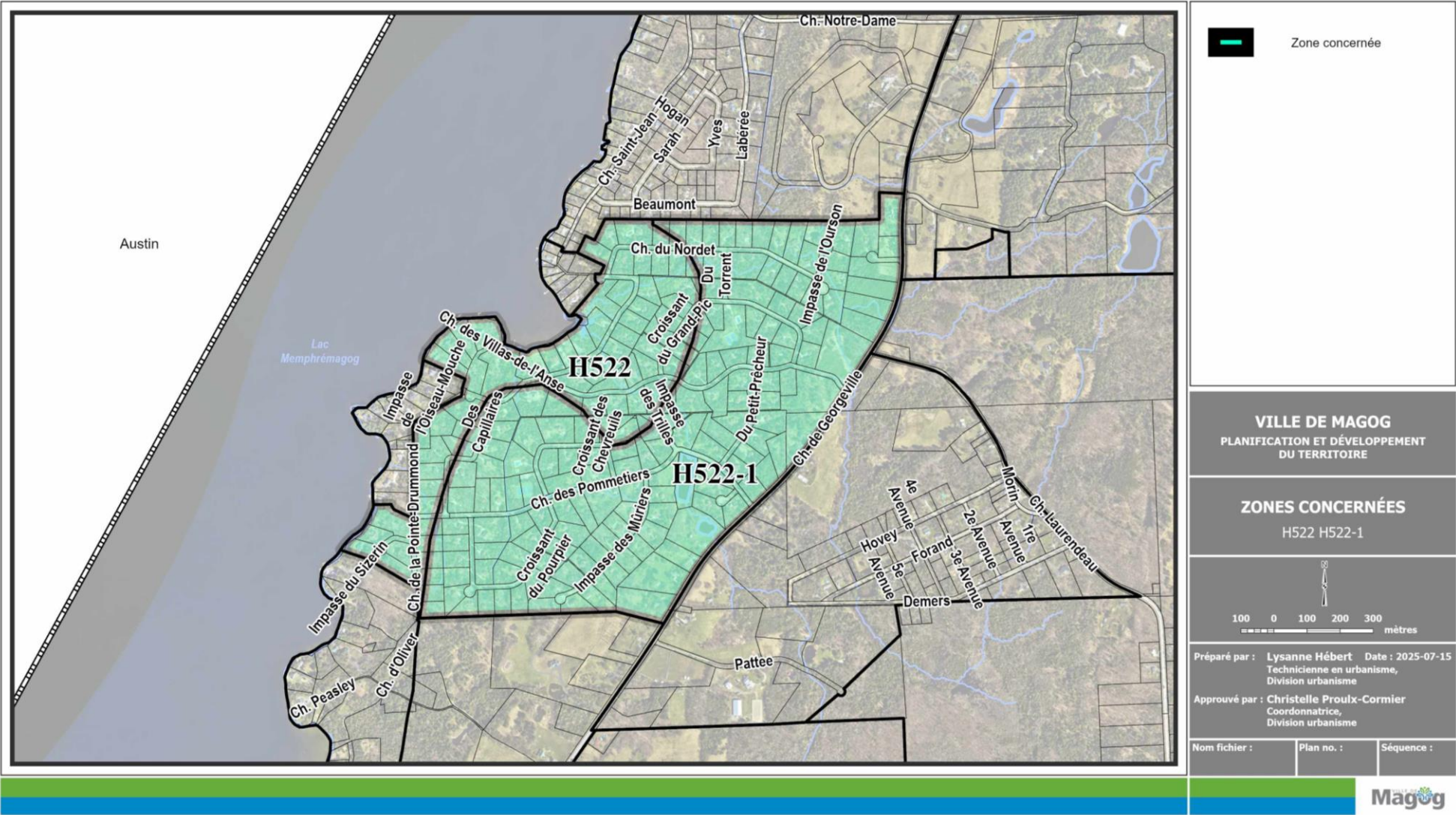
Zone concernée et zones contiguës: Article 19 I)



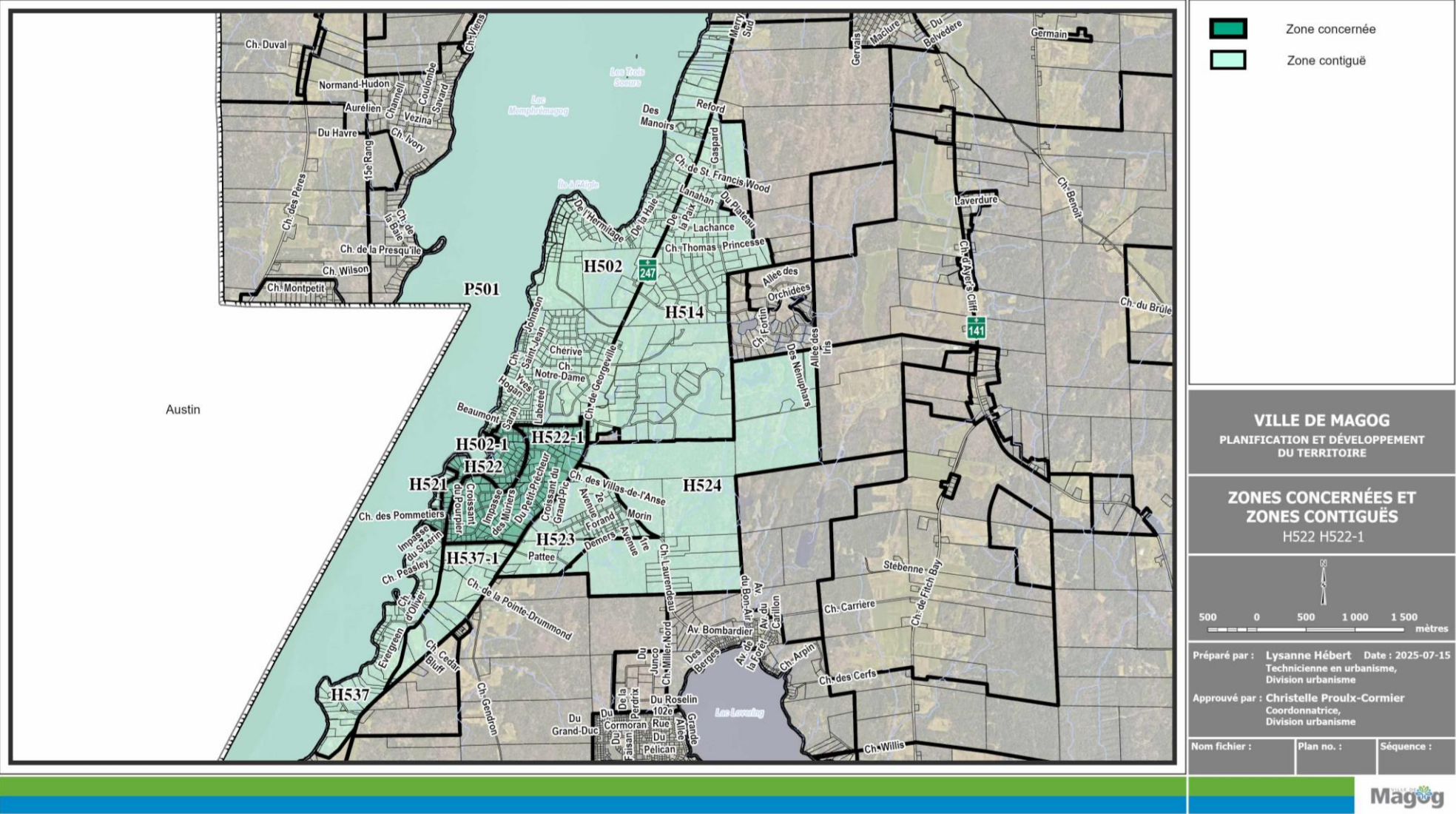
Zone concernée: Article 19 m)



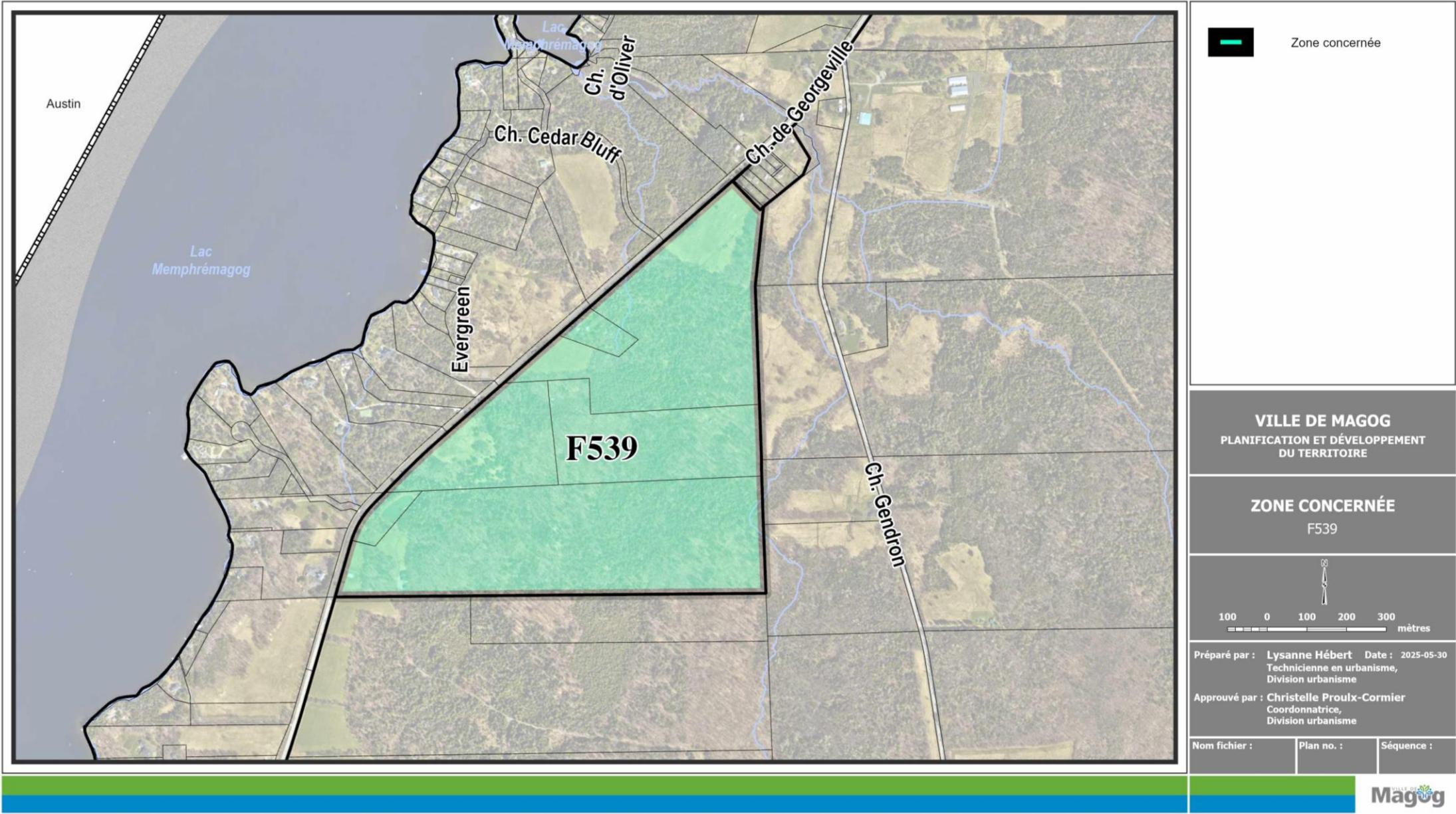
Zones concernées : Article 19 n)



Zones concernées et zones contiguës : Article 19 n)

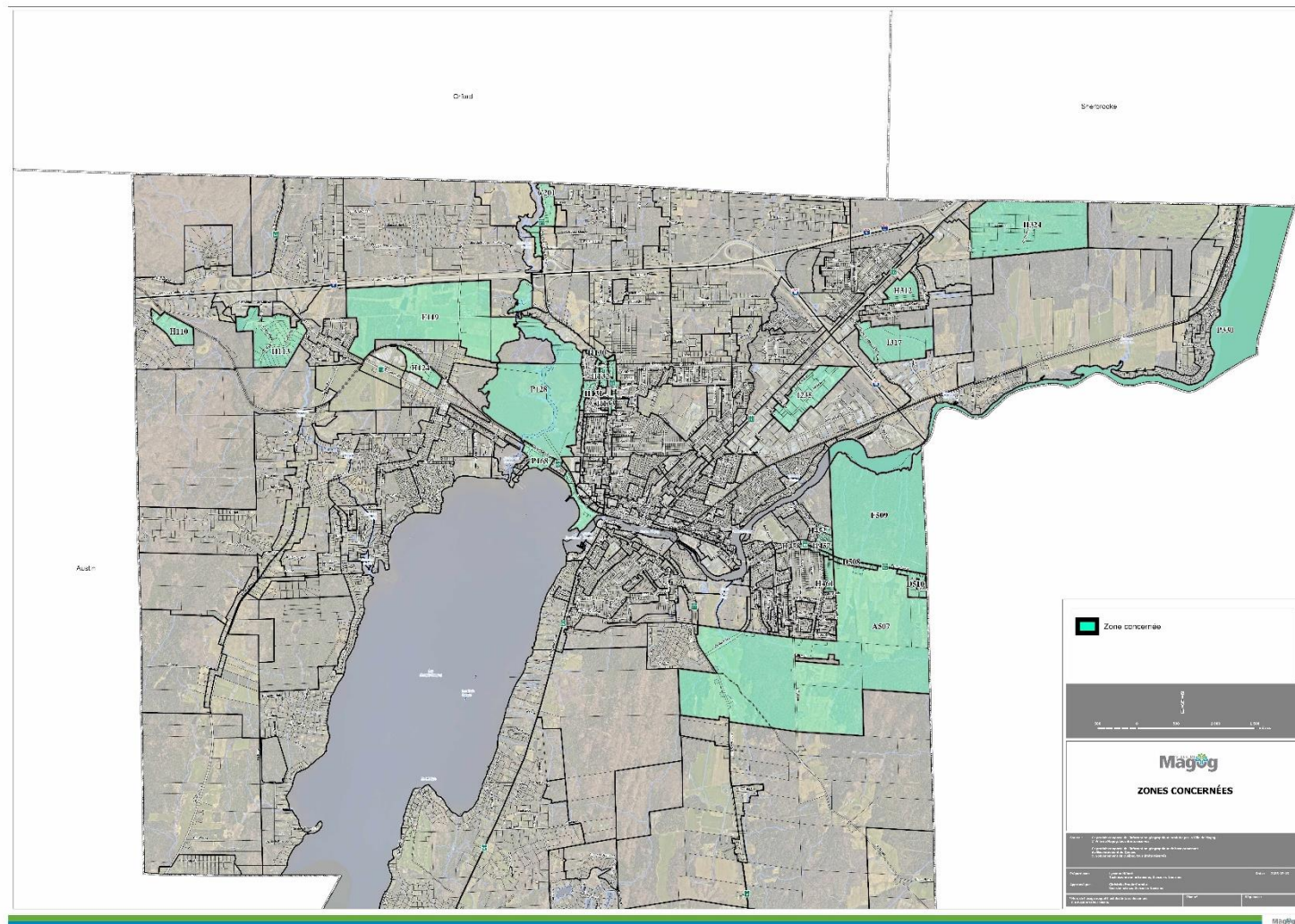


Zone concernée: Article 19 o)



Zones concernées: Article 20 a) à f)

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville



Zones concernées: Article 21 a) à h)

(plan hors format – écrire à urbanisme@ville.magog.qc.ca pour obtenir le plein format ou consulter la version papier au greffe, à l'Hôtel de Ville

