

AVIS DE MOTION : 5 JUILLET 2010

ADOPTION : 16 AOÛT 2010

ENTRÉE EN VIGUEUR : 7 OCTOBRE 2010

Modifications incluses dans ce document			
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Modifications apportées :	
		Texte	Plans
2418-2012	12 avril 2012	X	X
2423-2012	7 juin 2012		X
2433-2012	5 juillet 2012		X
2436-2012	5 juillet 2012	X	
2461-2013	8 avril 2013	X	X
2493-2013	6 décembre 2013		X
2496-2014	3 avril 2014		X
2498-2014	3 avril 2014	X	X
2508-2014	3 juillet 2014	X	X
2511-2014	3 juillet 2014		X
2526-2014	6 novembre 2014		X
2531-2015	7 mai 2015	X	
2550-2015	5 novembre 2015	X	X
2559-2015	5 novembre 2015		X

Modifications incluses dans ce document			
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur	Modifications apportées :	
		Texte	Plans
2579-2016	8 septembre 2016		X
2591-2016	2 mars 2017		X
2593-2016	2 mars 2017		X
2609-2017	6 juillet 2017	X	X
2621-2017	5 octobre 2017		X
2657-2018	5 juin 2018	X	
2666-2018	5 juin 2018	X	
2669-2018	5 juillet 2018		X
2684-2018	8 novembre 2018		X
2716-2019	7 mars 2019	X	
2710-2019	4 juillet 2019		X
2747-2019	6 février 2020		
2758-2020	6 août 2020	X	
2774-2020	5 novembre 2020	X	
2795-2021	4 mars 2021	X	
2811-2021	8 juillet 2021	X	X
2866-2022	8 décembre 2022		X
3392-2023	3 mai 2023		X
3408-2023	2 novembre 2023	X	
3431-2024	4 avril 2024	X	
3438-2024	2 mai 2024		X

**RÈGLEMENT DU
PLAN D'URBANISME
2367-2010**



**Version administrative
Dernière mise à jour : 2 mai 2024**

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS	4
INTRODUCTION	5
1^{ere} PARTIE LECTURE DU MILIEU : SA GÉOGRAPHIE PHYSIQUE ET HUMAINE	7
Les composantes physiques (naturelles et anthropiques).....	8
Les composantes humaines (démographique, profil socio-économique).....	11
Organisation spatiale des milieux de vie.....	13
2^e PARTIE CONSTATS, PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT	16
Constats.....	16
Préoccupations, enjeux et défis d'aménagement pour la nouvelle Ville de Magog	20
3^e PARTIE LA VISION D'AMÉNAGEMENT (LE PLAN PROPOSÉ)	28
A) Les grandes orientations d'aménagement	29
B) Les grandes affectations du sol, les densités d'occupation et le périmètre d'urbanisation.....	36
C) Le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.....	43
D) Les territoires d'intérêt particulier.....	49
E) Le programme particulier d'urbanisme (PPU).....	55
F) Les aires pouvant faire l'objet de plan d'aménagement d'ensemble (PAE).....	86
G) Les territoires présentant des contraintes d'aménagement.....	87
H) Les infrastructures et équipements de portée intermunicipale.....	91
I) Le secteur pouvant faire l'objet de programmes de revitalisation.....	93
4^e PARTIE LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	94
Les moyens règlementaires.....	94
Autres moyens.....	98
ENTRÉE EN VIGUEUR	99
ANNEXE I : LES GRANDES AFFECTATIONS	100
ANNEXE II : RÉSEAUX DE TRANSPORT	101
ANNEXE III : TRACÉS PROJETÉS DES VOIES DE CIRCULATION	102
ANNEXE IV : TERRITOIRES D'INTÉRÊT	103

ANNEXE V : TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT.....	104
ANNEXE VI : TERRITOIRE COUVERT PAR UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME.....	105
ANNEXE VII : MÉCANISME DE PHASAGE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	106

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG
VILLE DE MAGOG**

RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME 2367-2010

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 16 août 2010, à 19h30, lors de laquelle il y avait quorum.

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Magog a le pouvoir, en vertu de la Loi, de réviser son règlement concernant le plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'assurer la conformité au schéma d'aménagement régional et ses règlements modificateurs qui ont également été adoptés depuis ;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable de remplacer les plans d'urbanisme en vigueur pour chacun des territoires représentés par les anciennes municipalités de Magog, du Canton de Magog et d'Omerville ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 5 juillet 2010 ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

AVANT-PROPOS

Une révision qui ressemble davantage à l'adoption d'un premier plan d'urbanisme. D'ailleurs, on pourrait probablement parler davantage d'un remplacement des plans d'urbanisme respectifs des trois anciennes municipalités de la Ville de Magog, du Canton de Magog et du Village d'Omerville, par le premier plan d'urbanisme de la nouvelle Ville de Magog.

Cette nouvelle Ville a été formée en novembre 2002, mais non sans résistance. Il a fallu attendre la tenue d'un référendum au printemps 2003 pour obtenir l'assentiment de la population concernée. Depuis ce temps, les élus se sont concentrés sur la restructuration des ressources humaines et physiques, et sur l'acquisition de connaissances du milieu et des diverses préoccupations des populations qui l'habitent.

Du point de vue planification urbaine, plusieurs dossiers ponctuels ont retenu l'attention. Le dossier de l'avènement de grandes surfaces, le devenir du Mont Orford, la fermeture d'Olymel, l'avenir du textile et des églises, le positionnement de la nouvelle bibliothèque, sont autant de dossiers qui chacun à leur manière, contribuent à la réflexion quant à l'organisation spatiale et sociale des milieux de vie.

Ce nouveau plan d'urbanisme se veut donc un moment unique et privilégié de rassembler les forces vives du milieu afin d'établir un consensus sur les enjeux et les défis d'aménagement qui s'offrent. Le plan permettra d'énoncer une vision d'aménagement partagée par la population et de proposer une mise en œuvre efficace afin d'améliorer les milieux de vie de l'ensemble de la population de la nouvelle Ville de Magog.

INTRODUCTION

Un nouveau territoire, une vision parcellaire inadaptée

Bien que la nouvelle Ville soit formée depuis l'automne 2002, le décret gouvernemental spécifie que les règlements d'urbanisme en vigueur pour chacun des territoires des anciennes municipalités continuent de s'appliquer, et ce, jusqu'au moment où un nouveau plan et des nouveaux règlements d'urbanisme viennent les remplacer.

Cette façon de faire est tout à fait convenable et a pour objectif d'éviter que ces territoires soient orphelins quant à leur planification et le contrôle de son occupation pendant la période de réorganisation de la nouvelle Ville. Cette situation se veut temporaire.

Il importe donc de remplacer la vision d'aménagement individuelle de chaque secteur sans égards au milieu avoisinant respectif par une vision d'aménagement englobante, mais respectueuse des différents milieux qui composent la nouvelle Ville de Magog.

Le présent document se veut un pas significatif au remplacement d'une vision d'aménagement parcellaire à une vision intégrée d'aménagement pour la nouvelle entité territoriale que représente la nouvelle Ville de Magog.

Contexte régional de planification

La planification du territoire est une action hiérarchisée et partagée par différents paliers gouvernementaux soit le palier provincial, régional et local. Le présent exercice d'adoption du premier plan d'urbanisme pour la nouvelle Ville de Magog, s'effectue en même temps que l'exercice de révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog.

Comme cet exercice régional s'échelonne sur plusieurs années et que la révision du schéma ne sera pas en vigueur avant encore plusieurs mois et même plus d'une année, il faut comprendre que le nouveau plan d'urbanisme de la Ville de Magog doit être conforme aux objectifs du schéma d'aménagement actuellement en vigueur. Il n'en demeure pas moins que les préoccupations d'aménagement du présent plan d'urbanisme ont été transmises à la MRC et feront partie des réflexions régionales dans la cadre de la révision.

Utilité d'un plan d'urbanisme

Ce document permet de guider l'ensemble des intervenants sur l'organisation spatiale du territoire (gouvernements, associations, professionnels de l'aménagement, entrepreneurs et bâtisseurs, citoyens) dans leurs activités respectives de manière à créer une synergie qui favorisera une amélioration des milieux de vie pour l'ensemble de la population.

Cet instrument n'est qu'un outil qui permet à une communauté de faire le bilan de la situation, d'identifier les aspects réussis et moins bien réussis, d'établir les préoccupations d'aménagement et les enjeux d'aménagement qui en découlent et de proposer des actions qui permettront de corriger les situations indésirables en réorganisant les espaces et optimisant ainsi les avantages pour les populations occupantes (répondre aux différents besoins de la communauté) se loger, travailler, obtenir les services et se divertir...

Le plan d'urbanisme comporte donc 4 parties :

1. La lecture du milieu décrit le territoire et la communauté qui s'y est établie et fait ressortir ses éléments distinctifs qui représentent soient des potentiels ou des contraintes en terme d'occupation;
2. L'analyse des différents milieux occupés ou non nous permet de constater que les choix des populations ne sont pas forcément des choix judicieux et leurs conséquences soulèvent des problématiques d'organisation auxquelles nous sommes confrontées. Il en découle des préoccupations et des enjeux d'aménagement pour les prochaines décennies;
3. En réponse à ce questionnement sur l'organisation spatiale de ces milieux de vie, une vision d'aménagement sera énoncée et en découlera une série d'orientations et d'objectifs d'aménagement qui guideront l'ensemble des intervenants dans le milieu. Un plan des vocations privilégiées pour différentes parties du territoire viendra confirmer cette vision d'aménagement;
4. Ce plan d'urbanisme qui représente une organisation spatiale en devenir prend tout son sens que s'il est accompagné de mesures concrètes qui visent sa réalisation. Aussi, ce plan d'urbanisme est accompagné nécessairement par des outils de contrôle de l'occupation des sols; ce sont les règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats, conditions d'émission du permis de construire. De même, toutes les politiques sectorielles et les budgets qui s'y sont consacrés par leur mise en place, constituent des moyens concrets de mise en œuvre pour ce plan d'urbanisme.

Remplacement des plans d'urbanisme de chacun des secteurs

Le présent plan d'urbanisme abroge et remplace le plan d'urbanisme n° 1378 du secteur Magog, le plan d'urbanisme n° 2012-2003 du secteur Canton et le plan d'urbanisme n° 2000-193 du secteur Omerville et leurs amendements.

1^{ère} PARTIE

LECTURE DU MILIEU : SA GÉOGRAPHIE PHYSIQUE ET HUMAINE

LA GÉOGRAPHIE-PHYSIQUE (composantes naturelles et anthropiques)

Découpage territorial administratif et positionnement sur l'échiquier régional

La nouvelle Ville de Magog est la deuxième ville en importance en Estrie, après Sherbrooke, la capitale régionale. Elle est située au cœur de la région et les deux autoroutes 10 et 55 s'y croisent. L'autoroute 10 assure le lien avec Montréal et Sherbrooke, l'autoroute 55 assure le lien avec les États-Unis (autoroute 91 vers Hartford) et avec Drummondville qui a un lien avec l'autoroute 20 et la Ville de Québec.

La nouvelle Ville de Magog constitue une des 17 municipalités qui composent la MRC de Memphrémagog. Le territoire couvre 145,68 km² (Ville de Magog 15,26 km², Canton de Magog 124,23 km², Omerville 6,19 km²) soit près de 11,12 % du territoire de la MRC. La nouvelle Ville a des limites municipales avec quatre municipalités de la MRC de Memphrémagog, soit Sainte-Catherine-de-Hatley, Canton de Stanstead, Austin et Canton d'Orford et avec la MRC de la région de Sherbrooke, qui est constituée par la Ville de Sherbrooke uniquement.

La nouvelle Ville constitue le pôle régional de la MRC Memphrémagog et regroupe une multitude de services pour l'ensemble de la population de la MRC.

LES COMPOSANTES PHYSIQUES (NATURELLES ET ANTHROPIQUES)

Les composantes physiques naturelles

Nul ne peut ignorer le fait que la géographie-physique ait constitué de tout temps un facteur de localisation non négligeable pour les populations. La topographie des lieux, le réseau hydrographique, la nature des sols, sont autant d'éléments qui ont constitué des potentiels de développement et paradoxalement dans certains cas, des contraintes au développement avec l'augmentation des populations et des besoins qui en découlent. On a qu'à penser aux rivières avec leur potentiel hydraulique et en même temps leur contrainte à la communication (obligation de construire des ponts).

Aussi, pour la nouvelle Ville de Magog, la présence du lac Memphrémagog et principalement la décharge du Lac, dont le terme se traduit en anglais Outlet, nom adopté par les premiers colons pour identifier le premier village (début de la rivière Magog) avec ses ruptures de pente (dénivelé) relativement importantes ont été des facteurs de localisation primordiale à la fondation de Magog par Ralph Merry III, originaire du Massachusetts, qui s'y installe au début des années 1800. Avant lui, comprenant l'importance de la rivière Magog, les amérindiens construisent un barrage rudimentaire pour attraper le poisson, puis Nicholas Austin construit un autre barrage à la décharge du lac qui lui permet de diviser les eaux de la rivière en deux segments. Ainsi, une partie de la rivière sert à la navigation et l'autre partie du pouvoir d'eau permet de faire fonctionner un moulin à farine et à bois, et plus tard, une menuiserie, un moulin à carder et à tisser la laine. Et c'était le début du hameau. La force hydraulique du courant d'eau liée au dénivelé constituait une source d'énergie bon marché. Aujourd'hui encore avec l'énergie hydro-électrique, cela constitue, mais dans une bien moindre mesure, un facteur de localisation. Que l'on pense aux usines de textiles, sises au pied du barrage Memphrémagog, pour en constater encore aujourd'hui toute l'importance. La présence des lacs Magog et Lovering a aussi conditionné l'occupation des sols par leurs attraits liés à la villégiature et aux activités nautiques. Notons qu'aujourd'hui, la présence de la rivière Magog, au cœur de la ville, constitue davantage une contrainte d'aménagement qu'un potentiel, et ce, à plusieurs égards : obligation de maintenir ou construire des ponts pour lier les deux rives, des murs pour contrôler l'érosion, etc...

La nature des sols et la topographie conditionnent également l'organisation du territoire. Les sols de bonne qualité sont habituellement utilisés à des fins agricoles, les dépôts importants de terres noires confèrent des capacités portantes faibles difficilement utilisables aux fins de construction industrielle, commerciale ou autres, les zones de pentes fortes se prêtent difficilement au développement compte tenu de la difficulté d'y construire des voies d'accès facilement praticables à l'année, etc... Lorsqu'on observe les éléments dominants du territoire municipal, on est en mesure de mieux comprendre le « pattern » du développement qui s'y est fait au fil des années. Aussi on retrouve :

- Un espace industriel près du quai fédéral et près du marécage (vestige de l'édifice de Shefford textile) maintenant d'utilisation multifonctionnelle (restaurant, bureaux professionnels, centre d'appel) sur un « esker » (dépôt de gravier de forme allongée résultant de l'époque glaciaire)

du quaternaire) qui s'allonge de la Pointe Merry jusqu'à Cherry River dans le Canton d'Orford, dans l'axe de la rue Des Pins;

- Une carrière et gravière à l'emplacement de la Pointe Merry convertie depuis 1936 en parc;
- Un espace marais à l'ouest dont la superficie s'est accentuée avec la mise en place du barrage de la Textile au début du siècle dernier et qui avec le temps a partiellement fait l'objet de remblai (promenade récréative longeant la baie de Magog (ancienne route 112), le complexe condo-hôtel L'Étoile sur le lac, le stationnement Cabana, la nouvelle route 112 et la voie ferrée). Ce remblai a débuté avec la construction en 1877 de la voie ferrée et depuis, graduellement, les terrains au sud de la voie ferrée ont été comblés et occupés depuis 1956;
- Un espace commercial le long de la rivière Magog (rue Principale Ouest au centre-ville);
- Un espace résidentiel cossu, rue Des Pins;
- Des espaces institutionnels sur la rue Merry Nord apparaissent sur la ligne de crête de plus de 8 mètres par rapport à la rivière, ce qui assurait les occupants d'une protection contre les inondations;
- Des espaces agricoles sur les versants des 3 lacs;
- Des milieux naturels, milieux humides qui demeurent des milieux exempts d'aménagement anthropique pour la plupart.

Les composantes anthropiques

Les facteurs de localisation et de développement sont aussi soumis à des forces anthropiques qui se juxtaposent aux facteurs physiques et qui dans le temps constituent tantôt des atouts pour le milieu, tantôt des inconvénients. Bien sûr les premiers utilisateurs intensifs de cet outlet (décharge du lac Memphrémagog) furent les Amérindiens compte tenu du fort potentiel de pêche du site. Puis c'est Raph Merry III et les premiers colons, la venue de la voie ferrée en 1877 et les barrages de la Dominion Textile (barrage hydraulique en 1883 et barrages hydroélectriques Grande Dame en 1911 et Centrale Memphrémagog actuelle en 1920). Ces travaux associés à la construction de moulins et dépendances transformèrent peu à peu le paysage urbain.

En 1861 la population du secteur Ville était à peine de quelque 300 âmes puis 500 âmes en 1881 et avec la venue de l'entreprise de textile en 1889 qui allait regrouper plus de 700 ouvriers, c'est la naissance de véritables quartiers ouvriers; (basse ville) près de l'usine de textile, l'autre côté de la rivière (quartier Michigan) puis au nord de la rue St-Patrice (rue Hall). Puis c'est le gendre de Ralph Merry V, Alvin Head Moore, commerçant prospère, qui par ses contacts accentue le développement de Magog.

Du côté francophone, Charles-Édouard Millette, premier curé résident de la mission, érigée en paroisse Saint-Patrice en 1885, s'implique dans le débat de la commission scolaire catholique et la construction d'une église plus imposante que la chapelle alors existante sur le site du centre

communautaire actuel. Il est de plus responsable de la venue de communautés religieuses enseignantes à Magog et à l'origine, en 1906, de la crèche qui devient l'hôpital La Providence, après avoir servi de refuge aux plus démunis de Magog, vieillards et enfants surtout, et d'école aux enfants du quartier ouvrier. Ces deux personnages A-H Moore et C-É Millette sont considérés comme les deux fondateurs de la ville moderne qu'est Magog.

Pour le secteur Canton, la corporation municipale fut formée le 1^{er} juillet 1855 et ce sont les loyalistes qui ont émigré vers le nord après la guerre d'indépendance des États-Unis en 1783 qui ont colonisé le territoire. L'exploitation de la forêt et des sols a occupé ces colonisateurs, puis c'est le potentiel des rives des lacs, pour la villégiature, qui a été déterminant pour le secteur Canton. Le réaménagement de la route 112 en boulevard à la fin des années 1950 (boulevard Bourque) a été un facteur important pour le développement de la villégiature au pourtour des lacs Memphrémagog et Magog.

Pour le secteur Omerville, ce noyau villageois a été créé de toutes pièces par Omer Gaudreau, qui après la Seconde Guerre, a offert aux gens moins bien nantis, des terrains à bas prix avec des conditions de financement exceptionnelles.

LES COMPOSANTES HUMAINES (DÉMOGRAPHIE, PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE)

La démographie

Quiconque veut planifier l'avenir a besoin de comprendre la réalité démographique. « Il est dit que la démographie explique environ deux tiers de tout »⁽¹⁾. Elle est fort utile entre autres pour présenter les préoccupations des populations. Avec une population vieillissante au Québec, la question des services de santé n'est-elle pas d'actualité ? Les projections démographiques ne sont toutefois pas toujours aussi simples dans l'interprétation. Par exemple, l'indice de fécondité – le nombre moyen d'enfants par femme – a baissé pendant les années 60 et 70. Cela aurait pu nous inciter à dire que les familles s'installeraient dans des maisons plus petites pendant les années 80 et 90 parce qu'elles auraient moins de monde à loger. Cela ne s'est pas produit parce que des tendances contradictoires intervenaient en même temps.

D'une part, les revenus familiaux augmentaient en partie grâce à l'arrivée de plus de femmes sur le marché du travail. Plus de gens peuvent maintenant s'offrir le petit supplément d'intimité que procurent les grandes maisons. D'autre part, le très grand nombre de baby-boomers qui sont en compétition pour le petit nombre d'emplois de cadres supérieurs fait en sorte que bien des gens doivent travailler plus dur que jamais et sont obligés d'apporter du travail à la maison. Ou encore on quitte les grandes entreprises pour créer sa propre société qu'on dirige de chez soi. Par conséquent, la maison à cinq chambres d'hier est devenue la maison à trois chambres et deux bureaux d'aujourd'hui. Et que penser du phénomène des maisons multigénérationnelles ?

Pour une ville comme Magog (ville-centre), il importe de bien analyser la situation pour mieux planifier les différents espaces répondant aux besoins évolutifs de ces populations pour les prochaines décennies.

Le profil de la population de Magog (Statistique Canada, recensement 2006) est caractéristique d'une ville-centre :

- Population importante : 23 880 habitants (24 359 selon le répertoire des municipalités du Ministère des Affaires municipales, régions et Occupation du territoire du Québec de 2010) par rapport à 45 310 pour l'ensemble de la MRC Memphrémagog soit plus de 50 % de la population totale de la MRC;
- Proportion importante (17,5 %) de personnes âgées de 65 ans et plus et (32,1 %) de personnes âgées de 45 à 64 ans donc presque 50 % de la population âgée de 45 ans et plus;
- Le nombre de logements loués représente près de 40 % du nombre de logements totaux contre seulement 27 % pour l'ensemble de la MRC.

(1) Entre le boom et l'écho p.12, le démographe M. D. Foot

Tableau 1 – Croissance démographique de Magog

Municipalité	Population 1991	Population 1996	Population 2006	Population 2009	Variation 1991-2006 (%)
Magog (v)	14 034	14 050	Magog regroupé 23 880	Magog regroupé 24 359	16.9 %
Magog (ct)	4 541	5 216			
Omerville (vl)	1 851	2 068			

Source : schéma d'aménagement de développement premier projet avril 2009

Tableau 2 – Population permanente et saisonnière de Magog 2009

Municipalité	Population totale	Population permanente (2009)	Population villégiature (estimation)	Population Villégiature %
Magog (v)	27 445	24 359	3 086	11,2

Source : schéma d'aménagement de développement premier projet avril 2009

Le profil socio-économique

La Ville de Magog constitue le principal bassin d'emploi manufacturier et de services de la MRC de Memphrémagog. Ces résultats proviennent en partie du CLD de la MRC Memphrémagog.

Occupation géographique

Selon les statistiques, la Ville de Magog possède la plus forte concentration d'entreprises manufacturières de la MRC. Ces emplois manufacturiers se retrouvent principalement dans les secteurs des produits textiles, caoutchoucs et plastiques ainsi que les produits d'alimentation. Cela lui confère un rôle indéniable de pôle urbain régional. Il faut noter néanmoins que certaines de ces entreprises ont fermé leurs portes au cours des dernières années. Cette tendance est également perceptible au niveau mondial dans les pays industrialisés où on observe une diminution des emplois du secteur primaire et secondaire traditionnel vers une augmentation des emplois du secteur tertiaire. Spécifions toutefois, que le secteur secondaire de type spécialisé présente toujours un bon potentiel de croissance.

La concentration des établissements industriels et commerciaux incluant les services fait en sorte que l'emploi disponible sur le territoire de la MRC se présente sous forme de pôles de cohésion. À ce titre, le centre-ville de Magog, le parc industriel et les espaces de commerces de grandes surfaces sur la rue Sherbrooke constituent les principaux pôles d'emploi.

ORGANISATION SPATIALE DES MILIEUX DE VIE

Bref historique

Au 19^e siècle, le réseau hydrographique demeurait important pour l'établissement des villes, car il servait de voie de communication ou de source d'énergie pour les moulins ou usines. À Magog, la rivière Magog offrait un emplacement idéal, car les rives étaient très rapprochées et facilement aménageables. Avec la construction d'un barrage et le haussement du niveau d'eau dans une dépression de la rivière, le milieu obtenait une source d'énergie renouvelable et à bon marché. Aujourd'hui, la rivière est formée de 2 chutes dont la dénivellation est de plus ou moins 16 m sur un parcours de 4,3 km. Le développement d'un centre urbain à cet endroit n'est pas étranger à cette situation.

Par ailleurs, les axes de communication ont aussi joué un rôle prédominant dans le développement urbain. Effectivement, Magog se trouvait localisée à un carrefour grâce à la construction d'un pont enjambant la rivière Magog. Cette construction permettait ainsi de relier les deux rives du lac Memphrémagog. De plus, Magog se situait sur le trajet Sherbrooke-Montréal. Mais c'est la construction de la voie ferrée, à la fin du 19^e siècle, qui a permis à Magog de s'inscrire sur l'échiquier des villages en devenant des villes industrielles.

C'est donc au départ autour de l'outlet que s'est constitué le premier hameau. Puis le barrage et l'installation de l'industrie du textile et le peuplement autour. Sont apparus les quartiers ouvriers de la basse-ville et de Michigan dans l'est. La petite bourgeoisie s'installait quant à elle sur les hauteurs de la rue Des Pins. Puis la voie ferrée et l'utilisation du côté est du marais à des fins industrielles. Avec l'agrandissement du quai municipal cédé au Fédéral ce secteur était propice à l'industrie du bois spécialement (flottage). Au vingtième siècle c'est l'expansion des quartiers résidentiels au nord de la rue St-Patrice, dans l'est et du côté de la rue Hatley. C'est aussi l'avènement de la route de Montréal à côté de la voie ferrée dans le marécage de la Rivière-Aux-Cerises.

C'est alors le début (1956) du remblai progressif entre ces deux réalisations anthropiques signe du progrès à cette époque. C'est ensuite la Pointe Merry ancienne gravière qui est cédée à la ville aux fins de parc, c'est l'abandon des usages industriels liés au bois et au textile près du lac et du marais et le début d'une lente transformation de tout le secteur situé à l'ouest de la rue Millette en aire récréotouristique. On assiste également à la création du parc industriel au nord près de la rue Sherbrooke et l'avènement de l'autoroute 55 qui vient confirmer le site stratégique du nouveau parc industriel.

Puis avec l'arrivée du phénomène des centres commerciaux (Les Galeries Orford) à l'extérieur du centre-ville est apparu un phénomène de ralentissement des affaires au centre-ville. Des analyses et propositions d'aménagement ont alors été réalisées et un programme particulier d'urbanisme préparé en 1985 dans le cadre d'un programme provincial de revitalisation des centres-villes (revi-centre).

Finalement, l'avènement récent du redéveloppement du côté nord-ouest de la rue Sherbrooke, à la hauteur de la rue Centre jusqu'à l'ancienne limite municipale avec Omerville, qui voit la mise en place de grandes surfaces telles le Canadian Tire et le Wal-Mart. Ce nouveau noyau commercial avec les Galeries Orford vise à consolider l'offre commerciale de Magog, dans la région immédiate et à contrer les fuites commerciales vers Sherbrooke.

En ce qui concerne le secteur Canton, c'est le secteur Southière-sur-le-lac, qui retient notre attention. L'appellation Southière tire son origine de M. Gérard-A. Southière, qui a fait l'acquisition de plus de 390 acres (156 hectares) en 1945, qu'il subdivise en lots à bâtir et qu'il met en vente. C'est le début du développement de la plage Southière, principal noyau de villégiature de la Ville.

Pour le secteur Omerville, le noyau résidentiel s'est développé après la Seconde Guerre lorsque Omer Gaudreau a offert aux gens moins bien nantis des terrains à bas prix avec des conditions exceptionnelles, puis l'avènement des autoroutes 10 et 55 a contribué à positionner ce noyau de façon stratégique. La croissance s'y poursuit, une aire industrielle jouxte celle du secteur Magog, la vocation commerciale du Boulevard Bourque (maintenant nommée rue Sherbrooke) se confirme et une aire récréative intensive (camping, golf, karting), est venue consolider ce noyau de développement.

Des milieux de vie divers (social et spatial)

Cette appellation « milieu de vie » est basée sur une notion d'entités spatiales concrètes reconnaissables sur le terrain correspondant à certaines homogénéités de l'occupation du sol. L'établissement des limites entre les différents milieux de vie s'appuie soit sur les limites physiques fortes, une occupation du sol spécifique ou sur une perception issue de la pensée collective des occupants du territoire.

Un territoire aussi vaste que celui de Magog, plus de 145,68 km², présente des milieux de vie variés.

Le milieu urbanisé comprend les sous-entités :

- Le centre-ville;
- Le parc industriel;
- Les aires commerciales d'importance : grandes surfaces, artères;
- Les aires résidentielles;
- Les aires de services publics et institutionnels.

Le milieu villégiature comprend les sous-entités :

- Le parc Orford;
- Les plans d'eau (lacs et rivières);
- Le parc littoral de la Baie de Magog;
- Les aires résidentielles (permanentes et saisonnières).

Le milieu rural comprend les sous-entités :

- Les aires agricoles actives;
- Les aires forestières;
- Les aires déstructurées;
- Les aires en friche.

Les milieux naturels comprennent les sous-entités :

- Les plans d'eau;
- Les marais, marécages et milieux humides;
- Les aires écologiques d'intérêt;
- Les boisés de qualité supérieure (en état de climax).

Milieux indifférenciés

- Franche urbaine;
- Carrières et sablières, lieu d'enfouissement sanitaire (LES).

2^e PARTIE

CONSTATS, PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

CONSTATS

Où en sommes-nous (bilan sommaire des 3 plans d'urbanisme actuellement en vigueur).

D'abord, il est évident que la vision d'aménagement du nouveau territoire de la Ville de Magog n'est pas encore définie et c'est l'exercice que l'on est à faire. Actuellement, on doit se contenter de la vision spécifique de chacune des anciennes municipalités de la Ville de Magog, du Canton de Magog et du village d'Omerville. Ces visions ont été élaborées par les conseils respectifs de chacune de ces anciennes entités juridiques.

Cela s'est fait dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement régional entrée en vigueur en 1998. Ce qu'il faut retenir pour chacun des territoires constitutifs de la nouvelle Ville de Magog peut se résumer ainsi.

Pour le secteur Magog (ancienne Ville de Magog)

Les préoccupations d'aménagement du plan d'urbanisme en place depuis 2001 concernent :

- L'avenir du secteur nord-ouest (zone de transition) en terme d'organisation physique :
 - L'intégrité du marais de la Rivière-aux-Cerises ;
 - L'équilibre écologique du marais et du lac ;
 - L'accès public au lac ;
 - Les fortes pressions de redéveloppement ;
 - Le sous-développement possible pour plusieurs années ;

- Pour l'ensemble du territoire de l'ancienne Ville de Magog :
 - La crainte que le patrimoine bâti historique soit marginalisé ;
 - L'étalement commercial incontrôlé peut fragiliser la trame commerciale existante déjà en équilibre précaire ;
 - La crainte d'un développement mal intégré en terme d'usages et d'architecture ;
 - La crainte d'une circulation accrue et de problèmes de congestion en période touristique ;
 - La prise en compte de l'importance régionale du secteur centre-ville et du secteur nord-ouest;
 - La crainte de l'augmentation des fuites commerciales vers d'autres centres régionaux en croissance.

Les orientations d'aménagement retenues dans le plan d'urbanisme en place depuis 2001 s'énoncent ainsi :

- Améliorer le cadre naturel et le milieu bâti ;
- Assurer l'expansion du parc industriel ;
- Augmenter l'achalandage touristique en misant sur les attraits naturels et une organisation spatiale en périphérie apte à maintenir une ambiance à la fois riche et diversifiée toute l'année ;
- Permettre le développement de toutes les fonctions urbaines pour consolider le rôle de centre urbain régional et répondre aux besoins des populations locale et régionale.

Le plan d'urbanisme du secteur Magog comprend également un programme particulier d'urbanisme pour le secteur centre-ville et la zone de transition, la Baie de Magog, le secteur nord-ouest et les berges de la rivière Magog (au centre-ville). Pour chacune de ces unités d'aménagement sont établis des enjeux et des orientations d'aménagement ainsi qu'un concept d'organisation spatiale.

Le plan d'urbanisme prévoit également une série d'interventions sur le réseau routier et confirme le potentiel architectural des secteurs patrimoniaux pour lesquels un règlement sur les plans d'implantations et d'intégration architecturale (PIIA) s'applique.

Pour le secteur Canton de Magog

Les préoccupations d'aménagement du plan d'urbanisme en place depuis 2003 concernent :

- L'intégrité du marais de la Rivière-aux-Cerises ;
- Le maintien de la qualité de l'environnement dans le secteur de la station touristique Magog-Orford ;
- La vocation touristique des routes 112 et 141 est mal définie et l'absence de réseaux d'aqueduc et d'égouts retarde leur développement ;
- La population saisonnière est aussi importante en nombre que la population permanente et le développement résidentiel de certains secteurs voués à la clientèle saisonnière ne tient pas toujours compte de la capacité d'accueil du milieu ;
- Les pressions de développement menacent les caractéristiques naturelles du milieu d'accueil ;
- Le déclin de l'agriculture et l'impact sur la qualité des paysages ouverts ;

- La crainte que le contrôle inadéquat de l'ouverture de nouvelles rues engendre des coûts importants ;
- La crainte que les installations septiques au pourtour du lac Lovering dégradent la qualité de l'eau ;
- Les problèmes de poussières créés par les gravières et sablières en opération ;
- L'absence de pôle commercial et de service ;
- La problématique reliée aux rues privées jugées non adéquates pour assurer une desserte en sécurité incendie.

Les orientations d'aménagement retenues du plan d'urbanisme en place depuis 2003 s'énoncent ainsi :

- Renforcer les pôles de développement de la partie nord en limitant l'étalement commercial ;
- Assurer un développement résidentiel harmonieux ;
- Assurer une compatibilité entre la vocation résidentielle et l'activité récréotouristique;
- Protéger la qualité de l'environnement.

Le plan d'urbanisme comprend également un programme particulier d'urbanisme pour le secteur Quatre-Fourches pour lequel est énoncée la finalité suivante : faire du secteur des Quatre-Fourches une aire de services apte à répondre aux besoins touristiques et aux besoins des résidents avoisinants.

Le tout est appuyé de quatre orientations spécifiques :

- Faire du secteur des Quatre-Fourches un milieu structuré ;
- Assurer la qualité esthétique du secteur des Quatre-Fourches ;
- Assurer un développement harmonieux du secteur des Quatre-Fourches ;
- Limiter les fuites commerciales vers l'extérieur de la station touristique Magog-Orford et diriger la clientèle vers le centre-ville.

Pour le secteur Omerville

Les préoccupations d'aménagement du plan d'urbanisme en place depuis 2002 concernent :

- La problématique reliée à la capacité restreinte des étangs d'épuration ;
- L'absence de desserte par les réseaux d'aqueduc et d'égout dans la zone industrielle le long de l'autoroute 55 ;
- La dangerosité des bretelles d'accès de l'autoroute 55 sur la rue Sherbrooke (Boulevard Bourque, route 112) ;
- Le télétravail à la maison et les besoins en logement secondaire sont des phénomènes nouveaux et intéressent le milieu ;
- Une saine gestion de l'environnement pour assurer un milieu de vie agréable.

Les orientations d'aménagement retenues du plan d'urbanisme en place depuis 2002 s'énoncent ainsi :

- Consolider le tissu urbain ;
- Développer la fonction industrielle ;
- Doter la rue Sherbrooke (Boulevard Bourque) d'une image de marque ;
- Reconnaître les nouveaux besoins en matière de logement, de travail et de service à la population ;
- Assurer un développement durable

Le plan d'urbanisme comprend également le tracé projeté des rues de la zone industrielle de concert avec la Ville de Magog et le parc industriel régional ainsi que le tracé des voies de raccordement des développements Côté, Lapalme et les Boisés du Boulevard.

Ce rappel des préoccupations et orientations d'aménagement des secteurs respectifs met en lumière la diversité des milieux. Il permet également de comprendre que les choix municipaux étaient axés sur une vision locale et que l'addition des diverses composantes de chacun des secteurs ne confère pas une vision intégrée pour ce nouveau territoire. Cela n'a pas nécessairement pour conséquences de rendre déficientes toutes les préoccupations et orientations d'aménagement retenues. Il y a lieu de les revoir avec un regard neuf à partir d'une entité territoriale nouvelle.

PRÉOCCUPATIONS, ENJEUX ET DÉFIS D'AMÉNAGEMENT POUR LA NOUVELLE VILLE DE MAGOG

L'appareil municipal a procédé à un exercice de réflexion sur différents thèmes afin d'identifier les principales préoccupations d'aménagement qui permettra d'identifier les enjeux et les défis d'aménagement qui en découlent.

De même, les thèmes abordés dans le schéma révisé de la MRC, 2^e génération, ainsi que les orientations et objectifs d'aménagement énoncés, les constats relatifs aux plans d'urbanisme de chacune des anciennes municipalités regroupées, soient la Ville de Magog, le Canton de Magog et le village d'Omerville, les différentes préoccupations d'aménagement retenues notamment suite aux bilans des différents plans d'urbanisme et aux échanges avec les élus et fonctionnaires municipaux, permettent de mettre en lumière les principaux enjeux et défis d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la nouvelle Ville de Magog.

Préoccupations d'aménagement par thème

1. La culture

a) Le patrimoine bâti

- Les mesures de protection actuelles ne sont pas arrimées avec l'inventaire et l'étude du patrimoine bâti réalisé en 2006-2007 ;
- L'étude, la protection et la mise en valeur du patrimoine industriel, notamment et prioritairement du site de la Dominion Textile ;
- La protection et la revitalisation du cadre bâti dans le quartier ouvrier ;
- La protection particulière des 8 bâtiments dont la valeur patrimoniale est exceptionnelle ;
- La préservation et la protection des 152 bâtiments d'intérêt particulier ;
- L'absence de programme de soutien financier pour la restauration du patrimoine bâti ;
- L'ajout des territoires d'intérêt particulier (réf : inventaire du patrimoine 2006-2007) au schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog).

b) Le patrimoine paysager

- Le maintien du parc boisé n'est pas assuré ;
- Le marais de la Rivière-aux-Cerises n'est pas totalement la propriété de la Ville et ne fait donc pas l'objet d'un plan de protection et de mise en valeur intégrée dans son ensemble ;
- L'embellissement de la Ville par divers moyens ne fait pas l'objet d'un plan d'action concerté ;
- La surenchère de l'affichage privé et public est encore présente ;
- Les routes pittoresques et panoramiques, les paysages champêtres et d'intérêt supérieur subissent des pressions de développement ;

- L'aspect général quelconque de la rue Sherbrooke sur l'ensemble de son parcours: chaussées, trottoirs, terre-plein, affichage, fils électriques, aspect général du cadre bâti ;
- L'implantation potentielle d'éoliennes commerciales ou privées et de tours de communication.

c) Équipements culturels et communautaires

- Mener à terme la mise en place du nouveau centre d'interprétation du marais de la Rivière-aux-Cerises ;
- Mener à terme la mise en place de la nouvelle bibliothèque municipale ;
- Les lieux municipaux d'exposition des arts visuels à l'exception de la galerie et du centre Culturel Azur, sont inadéquats et dispersés ;
- Assurer l'accessibilité aux organismes à la seule salle de spectacle professionnel (Vieux Clocher) ;
- L'absence d'une salle de spectacle amateur pour répondre aux besoins du milieu ;
- Le centre communautaire répond difficilement aux besoins croissants et problématiques de stationnement ;
- La mise en valeur et l'accessibilité publique de la maison Merry.

2. L'environnement

a) Lacs et cours d'eau

- Le vieillissement accéléré des lacs Memphrémagog, Magog et Lovering ;
- Les rives artificialisées et les pressions de développement sur celles-ci notamment près du lac Lovering compte tenu de la faible superficie des terrains ;
- La préservation des ressources fauniques et ichtyennes ;
- La présence de plus en plus fréquente des épisodes de cyanobactéries (algues bleues) ;
- La préservation de la qualité de l'eau du lac Memphrémagog en tant que principale ressource d'eau potable pour la région ;

- La préservation des milieux humides et plus particulièrement le marais de la Rivière-aux-Cerises.
- b) Autres espaces naturels
- La préservation des aires boisées de qualité.
- c) Activités présentant des risques environnementaux
- Les activités nautiques motorisées ;
 - Les rejets des eaux usées dans les cours d'eau (installations septiques individuelles, usine de traitement des eaux usées, dépôt des neiges usées) ;
 - La présence de nitrate d'argent (neige artificielle) et pesticides ou engrais (terrain de golf et culture du sol) dans les cours d'eau ;
 - Les risques de migration de polluants vers les cours d'eau et nappe phréatique : site d'enfouissement et installations septiques ;
 - Les risques d'érosion et de transports de sédiments lors des travaux de déblai et remblai ;
 - Les pratiques agricoles traditionnelles, labours, pâturages, épandage d'engrais et pesticides.

3. Sports et loisirs

- a) Parcs et terrains de jeux
- Le plan directeur des parcs constitue davantage un inventaire et une qualification (type et état) qu'un véritable plan d'action;
 - Les parcs riverains d'accès publics sont inégalement répartis ;
 - Le marécage de la Rivière-aux-Cerises n'est pas entièrement sous contrôle municipal ;
 - L'absence d'évaluation des besoins en parcs et terrains de jeux en fonction des données démographiques ;
 - L'arrimage déficient dans la gestion des immeubles et des besoins en parcs ;
 - L'absence d'une politique concertée concernant l'accueil d'événements majeurs.

b) Activités nautiques

- L'accès public aux plans d'eau est primordial ;
- La méconnaissance de la capacité d'accueil des différents plans d'eau et plages ;
- Les besoins différents des activités (voile, pêche, natation, ski nautique, embarcation de plaisance...) conflit d'utilisation ;
- La gestion peu concertée des aires de mouillage (ville, MRC, Québec, Canada) ;
- La présence importante d'embarcations à moteur (pollution par le bruit et autre).

c) Réseau cyclable et autres

- Le maintien et consolidation du réseau cyclable ;
- Raccordements des développements et les noyaux urbains de tous les secteurs non planifiés (ex. secteur Omerville, parc Omerville et école Deux-Soleils) ;
- La méconnaissance des autres réseaux récréatifs (motoneige, VTT, sentiers équestres...) et leurs projets d'extension.

4. Milieu rural

a) Agriculture

- La marginalisation de cette activité même si la zone verte occupe plus de la moitié du territoire ;
- Les pressions de développement accentuées par la proximité des lacs et des milieux urbains (étalement) ;
- La culture des sols en perte de vitesse au détriment de la friche ou la plantation ;
- La diffusion d'usages non agricoles en milieu agricole, la déstructuration du milieu agricole et les problèmes de cohabitation ;
- Le phénomène de « gentle farmer » ;
- Les problèmes de pollution agricole (pesticides et engrais).

b) Forestière

- La faible sensibilisation au fait que la forêt est un élément constitutif dominant du paysage de la Ville ;
- La forêt supporte une pléiade d'activités économiques et sociales (plein air, chasse, observation de la nature, exploitation des ressources fauniques et forestières) et donc sujets à une multitude d'intervenants et utilisateurs ;
- Le fort morcellement de vastes lots forestiers en fermettes rend difficile la mise en valeur ;
- Le souci de maintenir le couvert forestier le long des lacs, des corridors routiers d'intérêt, dans des zones à risques ou d'intérêt ;
- Le souci quant à la plantation marquée de conifères dans un milieu dominé par des feuillus.

c) Villégiature

- La forte pression de développement des aires rurales zonées blanches pour les terrains en 2^e et 3^e ligne des lacs ;
- La conversion accélérée des chalets (résidences secondaires) en résidences permanentes, prédominance de petits terrains et voies d'accès inadéquates.

5. Milieu urbain

a) Activités commerciales

- Le souci quant à la vocation spécifique a donné à chacune des principales artères, routes 112, 141 et 108 ;
- Des pressions croissantes de développement s'exercent le long des axes pénétrants que sont les routes 112 et 141. Les demandes formulées ne rencontrent pas le zonage en place. Ce zonage reflète-t-il encore la vision d'avenir pour ce secteur ?
- L'implantation d'une aire de grandes surfaces de vente de détail sur le plateau St-Joseph à Sherbrooke constitue-t-elle une menace sérieuse pour ce secteur d'activités à Magog ?
- La mixité des commerces de centre-ville est-elle équilibrée et tire-t-on profit pleinement des caractéristiques spécifiques du centre-ville ?
- Les activités commerciales contraignantes sont-elles implantées judicieusement et le zonage actuel est-il conséquent ?

- Les terrains commerciaux de la rue Sherbrooke sont bornés, pour la majorité, par des terrains résidentiels. Les inconvénients liés à la contiguïté des fonctions sont préoccupants;
- Le caractère anarchique de la rue Sherbrooke préoccupe quant à la mixité des commerces, la qualité des bâtiments et leur implantation, les aires de stationnement et leur accès, l'aspect général de la rue vieillissante ;
- Les aires commerciales d'appoint sont-elles bien réparties sur l'ensemble du territoire ?
- Le souci de définir une diversité de l'offre touristique.

b) Activités industrielles

- L'espace industriel d'accueil est limité (terrains, services d'aqueduc et égout...) et la vocation du parc est plus ou moins définie ;
- La réaffectation d'usines fermées et situées en milieu urbain et problèmes de voisinage autour de celles toujours en fonction ;
- Le souci quant à l'avenir à court, moyen et long terme du site de la Textile ;
- L'industrie touristique a-t-elle atteint son plein potentiel en regard des ressources naturelles et anthropiques en présence ?

c) Parc résidentiel

- La croissance accélérée du parc de logement de type condo de qualité supérieure ;
- Le logement social répond difficilement à la demande (HLM, résidence d'hébergement pour personnes âgées) ;
- Le parc résidentiel des quartiers anciens est de qualité moyenne ;
- Les rénovations des bâtiments résidentiels sont souvent peu respectueuses du caractère propre du bâtiment en cause ;
- La demande de terrain pour le développement résidentiel hors périmètre urbain est forte (étalement) ;
- L'offre de maisons de premiers acheteurs est faible.

6. Infrastructures

a) Transport

- La trame de rues existantes contribue à mettre une pression constante et croissante sur les principales artères (routes 112 et 141) soient les rues Principale, Sherbrooke et Merry. Ces axes sont nécessairement utilisés pour les besoins locaux et le transit ;
- L'utilisation du réseau autoroutier comme alternative à la circulation de transit est négligeable. L'éloignement relatif du milieu urbain en est la cause ;
- La capacité fonctionnelle de ces artères atteint des seuils problématiques liés aux caractéristiques même de ces rues (largeur, présence de trottoir, intersections nombreuses, bâtiments près de la rue, conflit de circulation (auto, train, vélo, piéton)) ;
- Le vieillissement des infrastructures routières et piétonnes est préoccupant ;
- La pérennité du réseau cyclable n'est pas assurée et la pénétration de ce dernier dans les milieux habités n'est pas complétée ;
- Le réseau de rues privées de faible qualité est de plus en plus sollicité ;
- Plusieurs rues privées ne sont pas adéquates en matière de desserte sécurité incendie.

b) Réseaux d'aqueduc et d'égout

- Les étangs aérés du secteur Omerville ont atteint leur pleine capacité de traitement ;
- La présence encore importante de réseaux d'égout sanitaire et pluvial combinés (40 % du réseau) ;
- Le vieillissement des canalisations d'aqueduc et d'égout versus les coûts majeurs de remplacement ;
- La capacité limitée des principaux collecteurs et des stations de pompage;
- La mise aux nouvelles normes pour le traitement de l'eau potable est obligatoire.

c) Réseaux d'énergie

- L'état général du réseau de distribution électrique ;
- Le vieillissement des 2 barrages sur la rivière Magog ;
- L'énergie éolienne se pointe avec ses structures gigantesques dans le paysage ;

- La présence du réseau gazier structurant ;
- L'enfouissement des fils dans des secteurs d'intérêts particuliers.

d) Réseaux de communication

- Multiplication des tours de communication et d'antennes dans le paysage.

7. Démographie

- La méconnaissance de la réalité démographique de la Ville et par secteur ;
- Le vieillissement de la population ;
- L'arrivée importante de « Baby Boomers » ;
- Le faible taux de rétention des jeunes familles.

3^e PARTIE, LA VISION D'AMÉNAGEMENT (LE PLAN PROPOSÉ)

L'organisation municipale a, avec des spécialistes (firme Banks et Mackenzie), énoncé une mission pour la Ville. Elle a pour objet de favoriser la protection et le développement des milieux de vie pour des citoyens résidents actifs. Cette mission s'appuie sur 4 grands thèmes qui chacun se définissent par des objectifs ciblés.

Efficience : L'efficienc

Mieux-être : Le mieux-être est l'engagement municipal distinctif et il se mettra en place par l'actualisation du développement des infrastructures de la Ville et du développement du plein potentiel économique de la Ville.

Partenariat : Le partenariat distinctif de l'ensemble des relations sera réalisé en favorisant la participation du citoyen en lui associant une imputabilité dans les choix et par la valorisation du plein épanouissement de familles magogoises.

Performance : La performance sera une valeur ajoutée distinctive qui misera sur l'amélioration du milieu de vie de l'ensemble de la communauté et sur la protection de notre environnement exceptionnel.

Fort de cet énoncé de valeurs, la Ville entend planifier et organiser le territoire en ayant recours à une démarche stratégique qui met en perspective l'obligation d'une vision d'aménagement partagée par les intervenants du milieu. Cette vision permettra de fixer les buts devant guider les actions des prochaines années. La vision est de tirer profit pleinement de la situation géographique privilégiée en bordure du lac Memphrémagog et à proximité du massif du Mont Orford, d'une concentration d'activités commerciales, industrielles, culturelles et récréotouristiques peu communes et d'un bassin de population grandissant. Le tout de manière à soutenir le développement économique dans une perspective de développement durable.

Cette vision se définit à partir d'orientations et d'objectifs qui se traduisent nécessairement par une organisation spatiale du territoire.

A) LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement constituent le premier élément de contenu obligatoire du plan d'urbanisme, comme il est défini dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces grandes orientations d'aménagement constituent en quelque sorte le fondement même du plan d'urbanisme, car il s'agit d'énoncer les lignes directrices à partir desquelles l'organisation des espaces et l'occupation du territoire seront établies.

Ces lignes directrices d'aménagement ont été élaborées en réponse à l'état de la situation dressée dans la première partie du plan d'urbanisme, des constats, des préoccupations et des enjeux d'aménagement formulés dans la deuxième partie. Elles prennent en compte également l'énoncé fondamental des valeurs et principes retenus par l'organisation municipale ci-avant décrit.

Ces orientations d'aménagement serviront d'appui à tous les intervenants des milieux publics et privés lorsque ceux-ci interviendront sur l'organisation et l'occupation du territoire.

La Ville a retenu six grandes orientations d'aménagement. Chacune de ces grandes orientations fait l'objet d'une explication sommaire et est accompagnée d'objectifs spécifiques qui serviront à l'ensemble des interventions publiques et privées dans le choix des actions ou interventions à mettre en place. L'ordre de présentation de ces orientations ne constitue pas un ordre de priorisation. Elles sont toutes d'importance et déterminantes pour une occupation optimale du territoire.

Ces grandes orientations du plan d'urbanisme sont :

1. Distinguer les milieux d'occupation rurale et les milieux d'occupation urbaine et définir les vocations distinctives à l'intérieur de ces milieux de manière à préserver les cadres de vie respectueux des caractéristiques propres à chacune des aires identifiées.
2. Préserver l'intégrité des lacs, cours d'eau et les milieux écologiques.
3. Améliorer les structures d'accueil pour les industries traditionnelles et de la nouvelle économie et pour les commerces répondants aux besoins des populations permanentes, de villégiature et au tourisme.
4. Assurer une desserte routière de qualité sur l'ensemble du territoire et des équipements culturels, sportifs et communautaires répondant aux besoins des familles.
5. Planifier l'extension et la réhabilitation des infrastructures de service pour répondre aux besoins actuels et prévisibles.
6. Considérer systématiquement l'approche de développement durable qui prend en compte à la fois les aspects sociaux, économiques et environnementaux dans les décisions d'aménagement.

1. Distinguer les milieux d'occupation rurale et les milieux d'occupation urbaine et définir les vocations distinctives à l'intérieur de ces milieux de manière à préserver les cadres de vie respectueux des caractéristiques propres à chacune des aires identifiées

Pour le patrimoine bâti

- a) Pour le centre-ville qui est en constante transformation, les nouveaux projets de rénovation, d'agrandissement, de démolition, d'addition de bâtiments et de reconstruction, doivent contribuer à créer un milieu de vie distinctif et identitaire respectueux du patrimoine bâti en présence ;
- b) Les quartiers résidentiels en périphérie contribuent à la vitalité du centre-ville. Ces quartiers ont leurs propres caractéristiques et le maintien de leur intégrité semble fondamental et doit conditionner les différentes interventions (usages, constructions, rénovations, transformations) ;
- c) Plusieurs propriétés d'institutions religieuses seront transférées à d'autres entités publiques ou privées au cours de la prochaine décennie et il faudra s'assurer que les principaux bâtiments dont l'architecture constitue un patrimoine supérieur ou exceptionnel soient préservés ;
- d) L'ensemble patrimonial identifié au plan d'urbanisme de l'ancienne Ville de Magog est agrandi du côté ouest, comme il est proposé dans l'étude réalisée en 2006-2007.

Pour le patrimoine paysager

- a) Le patrimoine paysager est composé d'éléments typiques et variés (forestiers, agricoles, aquatiques, champs visuels et bâtis) reconnus par le milieu. Toutefois, la prise en compte des considérations liées à la préservation et à la valorisation de ce patrimoine paysager dans le développement urbain et rural ne fait toujours pas partie des mœurs des promoteurs et des décideurs. Des mesures règlementaires et incitatives pourraient être mises de l'avant.

Pour l'agriculture

- a) Le milieu agricole, bien qu'il occupe plus de la moitié du territoire, n'a pas la reconnaissance qu'il mérite, non seulement pour son rapport économique, mais également pour son rapport au patrimoine paysager et son rôle primordial dans la lutte contre l'étalement urbain tous azimuts.

Pour la foresterie

- a) Le milieu forestier occupe également une importance superficielle de la Ville, mais il semble être le parent pauvre des préoccupations d'aménagement énoncées. Comme cette forêt est

presque entièrement de tenure privée, et fortement morcelée, l'enjeu d'aménagement est d'assurer la protection du couvert forestier et son aménagement durable en exerçant un contrôle judiciaire de l'utilisation de cette ressource et en favorisant un juste équilibre des activités (récolte, loisir, écologie...).

Pour la villégiature (milieu rural)

- a) L'occupation en mode villégiature dans les aires rurales (sans service d'aqueduc et d'égout) découle des morcellements à une époque où la planification et la protection environnementale ne constituaient pas des préoccupations d'aménagement. Nous devons maintenant composer avec cet héritage et voir à mettre en place des mesures de correction ;
- b) Quant au nouveau territoire visé par ce type d'occupation, il y a lieu de déterminer les densités d'occupation qui tiennent compte de la capacité d'accueil des bassins-versants récepteurs et du réseau routier desservant ces milieux.

Pour les activités résidentielles

- a) Offrir une gamme élargie de logements répondant aux besoins variés et grandissants de la population en place et des nouveaux arrivants (jeunes familles, logement social et abordable, famille monoparentale, famille reconstituée, ...) et poursuivre la mise en œuvre du plan d'action de la politique familles et aînés ainsi que de la Politique d'habitation ; **(Règlement 3408-2023)**
- b) Contrôler le vieillissement du parc résidentiel des vieux quartiers ;
- c) Contrôler l'étalement urbain ;
- d) Définir un mécanisme de gestion du développement du périmètre d'urbanisation en extension du milieu bâti existant selon des prévisions de besoin en espaces réalistes à court, moyen et long terme. **(Règlement 2508-2014)**
- e) Favoriser la densification résidentielle par zonage incitatif en prévoyant la possibilité d'excéder la hauteur maximale et/ou le nombre d'étages autorisés au règlement de zonage lors de la conclusion d'une entente entre la Ville et le promoteur prévoyant un ou plusieurs éléments suivants :
 - la création d'unités de logement abordable, social ou familial à même le projet de construction résidentielle;
 - le respect de toute condition relative à la réalisation du projet qui permettrait d'atteindre des objectifs plus élevés que la norme en matière de performance environnementale;

○

- la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public;
- la préservation ou la restauration d'un immeuble qui a une valeur patrimoniale.

(Règlement 3431-2024)

2. Préserver l'intégrité des lacs, cours d'eau et les milieux écologiques

Pour les lacs et cours d'eau

- a) La présence du lac Memphrémagog et des autres lacs et cours d'eau sur le territoire de la Ville de Magog constitue, sans équivoque, l'élément identitaire par excellence. Cela établit la notoriété de la Ville. La préservation de l'intégrité de ces plans d'eau constitue un enjeu majeur. Renverser la tendance du vieillissement prématuré est un défi d'aménagement de taille pour l'ensemble des intervenants publics et privés. Il faut favoriser la renaturalisation des berges et réduire les apports en sédiments et nutriments vers les cours d'eau.

Pour les autres espaces naturels

- a) Reléguer au 2^e plan, derrière l'importance du lac Memphrémagog, les autres espaces naturels (milieux humides notamment) constituant des éléments caractérisant la région de Magog. Leur préservation et leur mise en valeur ne doivent pas être marginalisées.

Pour les aires d'activités contraignantes ou présentant des contraintes d'aménagement

- a) Tous les milieux présentant des contraintes d'aménagement dont l'ampleur varie. Que l'on pense aux zones inondables, aux zones de glissement de terrain et aux pentes fortes pour prendre conscience du bien-fondé d'identifier ces zones problématiques et d'en tenir compte dans les choix d'aménagement ;

Pour les activités nautiques

- a) Déterminer le seuil optimal d'utilisation des plans d'eau à des fins d'activités nautiques variées et assurer un contrôle adéquat des activités de manière à permettre à plus de gens possibles de bénéficier de ces richesses naturelles collectives sans compromettre l'intégrité des plans d'eau.

3. Améliorer les structures d'accueil pour les industries traditionnelles et de la nouvelle économie et pour les commerces répondants aux besoins des populations permanentes et de villégiature et au tourisme

Pour les aires d'activités contraignantes ou présentant des contraintes d'aménagement

- a) D'autres aménagements anthropiques (barrages, autoroutes, lignes électriques, tours de communications, gazoducs, sites d'enfouissement, carrières, gravières, sablières), constituent par les inconvénients qu'ils génèrent pour le voisinage immédiat, des contraintes d'aménagement. Leur localisation et leur exercice doivent tendre à limiter les impacts négatifs à court, moyen et long terme.

Pour les activités commerciales

- a) Puisqu'il s'agit d'un champ d'activité très concurrentiel, l'intervention municipale peut paraître difficile à gérer. Il est difficile pour une municipalité d'anticiper l'évolution de la dynamique commerciale. La Ville doit donc disposer d'une planification et d'un cadre de prise de décision qui répondent aux enjeux soulevés par les différents projets commerciaux.
- b) La Ville doit arbitrer les demandes ou les pressions d'un ensemble d'acteurs dont les intérêts sont souvent divergents ;
- c) La Ville doit viser la diversité de l'offre commerciale et se préoccuper du développement ordonné et de la vitalité des divers espaces commerciaux (centre-ville, artères commerciales, centre commercial régional et commerces de grandes surfaces).

Pour les activités industrielles

- a) La structure industrielle de Magog est en changement plus particulièrement quant aux industries manufacturières traditionnelles (textile et alimentaire) et les sites industriels en milieu urbanisé sont à réaffecter après la fermeture ;
- b) L'extension du parc industriel et son utilisation optimale sont à planifier ;
- c) L'industrie touristique est à optimiser également ;
- d) La concertation nécessaire entre tous les intervenants (privé, public, local, régional) est essentielle.

4. Assurer une desserte routière de qualité sur l'ensemble du territoire

Pour les réseaux cyclables et autres réseaux

- a) Assurer la pérennité du réseau cyclable existant et renforcer sa pénétration dans les différents milieux pour favoriser davantage l'achalandage utilitaire (droits de passage) ;
- b) Déterminer la place des différents autres réseaux récréatifs sur l'ensemble du territoire et assurer un covoisinage respectueux.

Pour le transport

- a) Assurer une meilleure fluidité sur les routes 112, 141, 108 et 247 en période de pointe (saison forte et week-end) ;
- b) Offrir un tracé alternatif pour les véhicules de transit au centre-ville ;
- c) Contrôler la qualité des nouvelles rues privées et publiques et corriger les lacunes du réseau existant.

5. Planifier l'extension et la réhabilitation des infrastructures de service pour répondre aux besoins actuels et prévisibles

Pour les équipements culturels et communautaires

- a) Les équipements culturels et communautaires sont à juste titre des infrastructures essentielles à la mise en place d'un milieu propice à l'épanouissement de la collectivité. Aussi, il est primordial d'assurer la mise en œuvre de la politique culturelle et son plan d'action.

Pour les parcs et terrains de jeux

- a) Établir des mécanismes d'évaluation des besoins pour les différents milieux (urbain, de villégiature, semi-rural et rural) en fonction de l'évolution démographique et prévoir les espaces nécessaires et stratégiques pour l'implantation et le maintien des espaces à ces fins.

Pour les institutions

- a) Conserver le patrimoine religieux de grande valeur en lui trouvant des vocations de remplacement adaptées ;
- b) Consolider les institutions d'enseignement et de santé.

Pour les réseaux d'aqueduc et d'égout

- a) Répondre aux besoins de développement futur de façon proactive et rendre les réseaux de distribution et collecte plus performants.

Pour les réseaux d'énergie

- a) Maintenir la fiabilité du réseau de distribution électrique ;
- b) Connaître le potentiel de production éolienne du territoire municipal et s'il est significatif, d'évaluer les impacts visuels potentiels sur le paysage.

Pour les réseaux de communication

- a) Favoriser le partage des structures en place ;
- b) Tenir compte de la capacité et de la détérioration des infrastructures existantes.

6. Considérer systématiquement l'approche de développement durable qui prend en compte à la fois les aspects sociaux, économiques et environnementaux dans les décisions d'aménagement

Ce concept de développement durable a été mis de l'avant à la fin des années 1980. La logique de cette stratégie aux plans moral et éthique est indéniable. L'optimisation de la croissance à court terme, aux dépens d'une gestion saine de l'environnement, compromet non seulement nos intérêts à long terme, mais ceux de nos enfants et de vos petits enfants. Par l'adhésion à ce concept, la ville reconnaît l'utilité de la croissance et du changement économique, ainsi que le droit des individus et des entreprises à atteindre des objectifs, y compris les ventes et profits. Toutefois, si l'on veut que le développement soit durable, les décisions prises aujourd'hui doivent permettre aux générations futures de jouir d'une qualité de vie comparable, voire supérieure, à celle dont nous profitons aujourd'hui. Ainsi, on devra prendre en compte les aspects environnemental, économique et social pour chaque décision concernant l'organisation du territoire.

B) LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL, LES DENSITÉS D'OCCUPATION ET LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION (Règlement 2508-2014)

Les grandes affectations du sol (voir plan des grandes affectations en annexe I) constituent le deuxième élément de contenu obligatoire du plan d'urbanisme, comme il est défini dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces grandes affectations du sol sont la représentation graphique de la vocation conférée à chacune des parties du territoire. Ces vocations traduisent spatialement l'occupation souhaitée de ces parties de territoire en lien avec l'occupation actuelle des lieux, ou celle à venir.

Ces vocations souhaitées sont également en lien avec les grandes orientations d'aménagement. Pour les affectations, il sera déterminé une densité maximale d'occupation en lien avec la présence ou non d'infrastructure de services et pour certaines autres vocations, telles résidentielle et commerciale, il pourrait être spécifié la nature de l'occupation visée.

Dans le but de consolider le développement urbain et de répondre efficacement aux besoins en termes de services et d'infrastructures, la Ville de Magog exprime sa volonté d'assurer une saine gestion de l'urbanisation par l'établissement du périmètre d'urbanisation. Les espaces déjà urbanisés et les espaces consacrés au développement futur d'activités urbaines se retrouvent à l'intérieur de ces limites. Le périmètre joue un rôle de régulateur quant à la croissance urbaine et permet d'éviter l'éparpillement de fonctions afin d'assurer une cohérence actuelle et future. **(Règlement 2508-2014)**

En milieu rural, l'on retrouve les affectations suivantes :

Agricole, agro-forestière et îlots déstructurés « AF » (Règlement 2497-2014)

Ces affectations correspondent essentiellement à la zone agricole (verte) identifiée par décret en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Au niveau du schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog, elle englobe les aires d'affectation agricole, agro-forestière de type 1 et de type 2 ainsi que les îlots déstructurés de type 1 et de type 2.

Dans cette aire on retrouve les secteurs agricoles dynamiques, ainsi que des secteurs moins dynamiques, mais recelant un potentiel certain pour les activités agricoles. Cette aire est également propice à accueillir des activités non-agricoles en lien avec l'agriculture ou dont la nature exige un milieu rural sans apporter de contraintes pour les usages agricoles avoisinants. Les îlots déstructurés font spécialement partie du territoire dédié à des activités résidentielles en raison du peu de perspectives réalistes de retour à l'agriculture dans ces secteurs. Différentes normes d'implantation régissent les activités résidentielles en vertu de la décision numéro 371196 de la Commission de protection du territoire agricole du Québec pour une demande à portée collective.

De plus, une partie de cette affectation, située dans le secteur Omerville, adjacente à l'aire industrielle, est toutefois identifiée comme une parcelle d'extension à des fins industrielles. Elle fera d'ailleurs l'objet ultérieurement d'une demande d'exclusion de la zone agricole auprès de la Commission de protection du territoire agricole. L'affectation de cette parcelle sera revue lorsque les autorisations nécessaires auront été obtenues.

Cette aire englobe les zones agricoles (A), agro-forestières de type 1 et de type 2 (Af1 et Af2), agro-touristiques (At) et les îlots déstructurés de type 1 et de type 2 (D1 et D2) identifiées au plan de zonage qui fait partie intégrante du règlement de zonage.

(Règlement 2498-2014)

Rurale-forestière « RF »

Cette affectation correspond à des aires de faible occupation et dont l'on souhaite qu'il en demeure ainsi. Cette aire est en zone non agricole (blanche), selon le décret de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Au niveau du schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog elle englobe les aires d'affectation rurale et rurale-forestière. Dans cette aire, les usages autorisés sont limités à des usages agricoles à faibles incidences environnementales et ne nécessitant pas d'infrastructures spécifiques, de même qu'à des usages forestiers, résidentiels de faible densité et commerciaux adaptés.

Cette aire rurale et forestière comprend les zones rurales (B) et rurales-forestières (Bf) identifiées au plan de zonage.

Résidentielle de type villégiature ou rural « RVR » (Règlement 2461-2013)

Cette affectation correspond à des développements ou à des activités récréotouristiques en milieu rural, soit lié à un attrait naturel, tel un plan d'eau, soit à un panorama exceptionnel, un circuit d'intérêt touristique ou simplement pour répondre à une clientèle préférant les espaces plus importants en milieu boisé ou ouvert. **(Règlement 2657-2018)**

Cette aire est en zone non agricole (blanche) en vertu du décret de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Au niveau du schéma de la MRC de Memphrémagog elle englobe des aires résidentielles-villégiatures et résidentielle-touristique. Dans cette aire, les usages autorisés sont nécessairement les usages résidentiels et la densité d'occupation sera modulée en fonction des aires d'affectation du schéma, soit de faible pour l'aire résidentielle villégiature et de faible à moyenne pour l'aire résidentielle touristique, selon l'absence ou la présence de services d'aqueduc ou d'égout. Des usages commerciaux adaptés peuvent également s'y établir. **(Règlements 2461-2013 et 2657-2018)**

Cette aire résidentielle de type villégiature ou rural englobe les zones résidentielles – villégiature (Rv) et résidentielles touristiques (Rt) situées hors du périmètre d'urbanisation. **(Règlement 2461-2013)**

Espaces naturels « EN »

Cette affectation correspond notamment aux principaux plans d'eau, soient les lacs Memphrémagog, Magog, Lovering, à la rivière Magog, ainsi qu'au marais de la Rivière-aux-Cerises et au parc du Mont Orford.

Au niveau du schéma d'aménagement de la MRC, seuls le parc du Mont Orford (aire de récréation) et le marais de la Rivière-aux-Cerises (aires de conservation), font l'objet d'une affectation. Les plans d'eau n'ont pas de vocation spécifique. Dans cette aire, les activités récréatives adaptées au milieu sont autorisées.

Il va sans dire que la densité d'occupation de cette aire est très faible et voire même nulle, sauf pour le parc du Mont Orford qui est le seul secteur pouvant être l'assiette de bâtiments.

Cette aire, espaces naturels, comprend notamment les zones écologiques, écologiques agricoles (Ea) et écologiques touristiques (Et) et situées hors du périmètre d'urbanisation.

Activités contraignantes « AC »

Cette affectation correspond essentiellement à deux secteurs où l'on retrouve le site d'enfouissement sanitaire et une gravière – sablière. Cette aire correspond aux aires identifiées au schéma comme industrielle de récupération, d'enfouissement et d'extraction.

Dans cette aire les usages autorisés sont des usages spécialisés liés à la nature même des activités contraignantes, ainsi que des activités agricoles.

Cette aire englobe les zones industrielles « I » et industrielle – agricole « Ia » située hors du périmètre d'urbanisation.

En milieu urbain, l'on retrouve les affectations suivantes :

Consolidation résidentielle « R »

Cette affectation est la plus importante en terme de superficie pour le milieu urbain. Elle regroupe tous les secteurs à dominante résidentielle situés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et actuellement occupés par un cadre bâti résidentiel. Au niveau du schéma, cette aire correspond notamment à des sections importantes de l'affectation résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Elle comprend également une partie significative de l'aire multifonctionnelle des périmètres d'urbanisation.

Dans cette aire, les usages résidentiels de faible, moyenne et forte densité sont préconisés. Des usages commerciaux secondaires et complémentaires peuvent être également permis, ainsi que certains usages commerciaux de première ligne, tels dépanneurs, peuvent être autorisés. Pour tout autre usage commercial, l'insertion au milieu résidentiel doit être assujettie à un règlement discrétionnaire assurant la qualité de l'intégration avec le milieu environnant ou doit être spécifiquement autorisée à l'intérieur d'un bâtiment existant déjà occupé par un ou plusieurs usages commerciaux. **(Règlements 2716-2019 et 2758-2020)**

Cette aire englobe essentiellement les parties de zones résidentielles « R » déjà fortement occupées par des habitations de tout type, des zones résidentielles – commerciales « Rc » et des zones résidentielles – touristiques « Rt » situées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

Développement résidentiel « DR »

Cette affectation regroupe les secteurs voués au développement résidentiel à court, moyen et long terme. Cette affectation est principalement localisée en périphérie des aires résidentielles déjà occupées et longe généralement les lignes du périmètre d'urbanisation.

Au niveau du schéma d'aménagement régional, cette aire correspond à des sections de l'affectation résidentielle située à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et comprend également des aires multifonctionnelles des périmètres d'urbanisation. Dans cette aire les usages résidentiels sont autorisés et ceux-ci peuvent comprendre des usages commerciaux secondaires.

Cette aire englobe des parties de zones ou zones résidentielles « R » situées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

La parcelle étant l'assiette du complexe industriel comprenant notamment les établissements des anciennes usines de la Domtex et de la C.S.Brooks, est identifiée comme une parcelle de redéveloppement en projet intégré. Elle pourrait donc, à court ou moyen terme, voir sa vocation redéfinie avec le dépôt de projets pouvant comprendre des usages industriels et commerciaux compatibles avec des usages résidentiels. (**Règlement 2666-2018**)

Commerciale à caractère régional « CR »

Cette affectation concerne quatre secteurs spécifiques, soient le tronçon de la rue Sherbrooke de la limite municipale de Sherbrooke jusqu'à la hauteur de la rue Calixa-Lavallée, le centre-ville, et les aires situées autour de chacun des échangeurs 115 et 118 sur l'autoroute 10.

Au niveau du schéma d'aménagement, cette affectation correspond à une section de l'aire urbaine intermunicipale et les deux aires urbaines de service. Dans cette aire, les usages commerciaux de nature régionale et locale sont préconisés. Les usages résidentiels peuvent y être autorisés, mais de façon marginale en complémentarité ou à l'étage, comme c'est le cas notamment au centre-ville.

Cette aire englobe essentiellement plusieurs des zones commerciales « C », quelques zones commerciales résidentielles « Cr » et les zones commerciales touristiques « CT »

Commerciale à caractère local « CL »

Cette affectation concerne des secteurs commerciaux qui viennent en support aux quatre secteurs commerciaux à caractère régional. On retrouve notamment, un tronçon de la rue Sherbrooke, de la rue Calixa-Lavallée à la rue St-Patrice, la rue St-Patrice Ouest de la rue Merry Nord à Sherbrooke, le tronçon de la rue Principale Est de la voie ferrée à la 16^e avenue, le tronçon limité de la rue Hatley à l'Est de la rue Bullard, un tronçon limité sur la rue Merry Nord près de l'intersection avec la rue Bruand des Marais et finalement le secteur des Quatres-Fourches.

Au niveau du schéma d'aménagement, cette affectation correspond à une section de l'aire urbaine intermunicipale. Dans cette aire, les usages commerciaux de nature locale sont préconisés, mais pas exclusifs, les usages résidentiels peuvent y être autorisés en complémentarité et même à titre d'usages principaux. Dans le secteur des Quatres-Fourches, les usages institutionnels y sont également permis. (**Règlement 2418-2012**)

Cette aire englobe plusieurs zones commerciales « C », des zones commerciales - résidentielles « Cr » et des zones résidentielles - commerciales « Rc ».

Publique et institutionnelle « P »

Cette affectation concerne les parties de territoire vouées aux activités publiques de type institution ou services publics. On retrouve notamment les écoles, les églises, les bureaux gouvernementaux (municipal, provincial et fédéral), le centre hospitalier Memphrémagog.

Au niveau du schéma d'aménagement, cette aire se situe à l'intérieur de l'aire urbaine intermunicipale. Dans cette aire les usages institutionnels sont autorisés. Cette aire concerne plusieurs des zones publiques « P ». Les usages résidentiels peuvent également y être autorisés. **(Règlement 3431-2024)**

Parcs et terrains de jeux « PTJ »

Cette affectation concerne les parties de territoire vouées aux parcs et terrains de jeux à caractère public ou communautaire. Au niveau du schéma d'aménagement cette aire se situe à l'intérieur de l'aire urbaine intermunicipale ou à l'intérieur de l'affectation publique – récréation.

Dans cette aire, les usages récréatifs de types parcs et terrains de jeux avec infrastructures lourdes ou légères sont autorisés. Cette aire concerne plusieurs des zones publiques « P ».

Industrielle « I »

Cette affectation regroupe les parties de territoire vouées aux activités industrielles ou commerciales dont la nature s'apparente aux activités industrielles.

Au niveau du schéma d'aménagement cette aire concerne notamment l'aire industrielle, industrielle récupération et extraction. Elle concerne également certaines parties de l'aire urbaine intermunicipale où l'on retrouve des complexes industriels existants.

Dans cette aire les activités industrielles sont autorisées, de même que certaines activités commerciales apparentées ou reliées aux véhicules et aux équipements motorisés. Cette aire englobe les zones industrielles « I » et industrielles - commerciales « Ic ». **(Règlement 2436-2012)**

La parcelle étant l'assiette du complexe industriel comprenant notamment les établissements de la Domtex et la C.S.BROOK, est identifiée comme une parcelle de redéveloppement en projet intégré. Elle pourrait donc, à court ou moyen terme, voir sa vocation redéfinie avec le dépôt d'un projet intégré pouvant comprendre des usages industriels, commerciaux et voir même résidentiels. L'utilisation d'un règlement sur les projets particuliers pourrait alors être requise.

Activités contraignantes « AC »

Cette affectation correspond essentiellement à trois secteurs soient un site de dépôts à neige et les deux sites de traitement des eaux usées. Au niveau du schéma d'aménagement, cette aire se situe à l'intérieur de l'aire urbaine intermunicipale.

Dans cette aire les usages autorisés sont des usages reliés aux activités contraignantes telles, les dépôts de neige usée et les usines de traitement des eaux usées. Cette aire englobe quelques zones publiques « P » et quelques zones industrielles « I ».

Espaces naturels « EN »

Cette affectation correspond presque exclusivement au tronçon de la rivière Magog situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Au niveau du schéma d'aménagement la rivière Magog n'a pas d'affectation spécifique.

Dans cette aire les activités récréatives adaptées au milieu aquatique sont autorisées. Cette aire « espaces naturels EN » comprend des zones écologiques touristiques « Et » et des parties des zones publiques « P », résidentielles « R », commerciales résidentielles « Cr » et commerciales touristiques « Ct », qui comprennent une partie du littoral de la rivière Magog.

Le mécanisme de gestion du développement du périmètre d'urbanisation (Règlement 2508-2014)

Le périmètre d'urbanisation se caractérise par la prédominance de l'habitation et regroupe la plupart des fonctions de support qui composent la structure urbaine. Le plan d'urbanisme reprend les zones prioritaires de développement permettant à la Ville de déterminer les secteurs résidentiels qui devront être développés en priorité sur le territoire.

Le tableau suivant présente les superficies allouées pour chacune de ces deux zones en 2016 et sont illustrées à l'annexe VII – Mécanisme de phasage du périmètre d'urbanisation.

Zone	Superficie
Zone prioritaire de développement	134 ha totale
Zone de réserve	200 ha totale

Zones prioritaires de développement

Les zones prioritaires de développement représentent des secteurs vacants à développer en priorité à des fins résidentielles et représentent une superficie totale inférieure à 134 hectares.

Ces zones peuvent être développées, en tout ou en partie, en fonction des projets, sous réserve des conditions suivantes :

- a) le développement se fait en continuité avec le noyau urbain existant et rejoint les orientations de la planification stratégique de la Ville de Magog;
- b) le degré d'importance du secteur du point de vue de la consolidation du quartier et de l'utilisation optimale des équipements municipaux et scolaires;
- c) la capacité des infrastructures d'égout et d'aqueduc à desservir le secteur en développement, nécessitant peu ou pas de travaux majeurs de surdimensionnement;
- d) le développement assure la gestion des eaux pluviales;

- e) le développement intègre les principes du transport actif et le niveau de desserte par les principaux axes routiers;
- f) le développement respecte le seuil de densité prescrit à la réglementation d'urbanisme;
- g) le développement tient compte des éléments de contraintes naturelles et anthropiques;
- h) le développement respecte les plans directeurs sectoriels en vigueur, entre autres, le Plan directeur des parcs.

S'il s'avère que le développement d'une zone prioritaire de développement ne peut se réaliser à court terme, le transfert d'une zone prioritaire de développement à une zone de réserve peut se faire par le remplacement d'une zone de réserve à une zone prioritaire de développement, pourvu que la superficie transférée soit équivalente, remplissent les conditions précitées et que le propriétaire desdits terrains en zones de réserve soit intéressé à développer sa propriété.

La Ville doit toutefois demander à la MRC de modifier son schéma d'aménagement révisé afin de transférer un secteur de la zone de réserve à la zone prioritaire de développement et vice versa.

Zones de réserve

Les zones de réserve représentent des secteurs vacants pouvant être développés à des fins résidentielles, en tout ou en partie. La Ville devra toutefois demander à la MRC de modifier son schéma d'aménagement révisé afin de transférer un secteur de la zone de réserve à la zone prioritaire de développement.

Les zones sont développées selon l'une ou l'autre de ces conditions :

- a) le transfert d'une zone de réserve à la zone prioritaire est réalisé conformément aux conditions énoncées dans les zones prioritaires de développement;
- b) la disponibilité des terrains constructibles ailleurs dans la zone prioritaire de développement ne peut suffire aux besoins en espace à moyen terme;
- c) au fur et à mesure que le développement en zone prioritaire se réalise, il est possible de transférer des terrains situés en zone de réserve vers la zone prioritaire. Pour se faire, la superficie totale des terrains situés en zone prioritaire ne peut être supérieure à 134 hectares.

(Règlements 2508-2014 et 2609-2017)

C) LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Cet item constitue la troisième composante rendue obligatoire par la Loi en terme de contenu du plan d'urbanisme.

En fait comme le plan d'urbanisme prend en considération une multitude de données pour élaborer, encadrer et orienter le développement de façon cohérente et fonctionnelle, il se doit de tenir compte de l'aspect structurant des réseaux de transport (voir plan des réseaux de transport en annexe II) et plus particulièrement du réseau routier. Il ne faut toutefois pas négliger le réseau ferroviaire pour le transport des marchandises et le réseau cycliste pour son utilisation croissante par les populations permanentes, saisonnières et touristiques. Finalement, il sera fait mention des principaux réseaux d'énergie et des communications.

Le plan d'urbanisme sert de guide en soulevant les principaux problèmes reliés aux différents réseaux et permet d'identifier la nature et la portée des études et expertises techniques plus détaillées que la Ville pourrait éventuellement faire réaliser pour trouver des solutions à des problèmes spécifiques de circulation ou de sécurité dans certains secteurs. Aussi, le plan d'urbanisme circonscrit les grands enjeux reliés à l'implantation, l'amélioration et à l'entretien d'infrastructures sur le territoire municipal.

Le réseau routier

Il s'agit à ce moment-ci, compte tenu du contenu du schéma d'aménagement révisé, de même que des constats, préoccupations et enjeux décrits précédemment, d'identifier d'abord la fonctionnalité des principales routes selon la classification contenue au schéma. Par la suite sont identifiées les interventions souhaitables sur le territoire de la ville. Ces interventions sont de deux ordres : les améliorations aux voies existantes et les ajouts structurants.

1- Classification fonctionnelle du réseau routier identifiée au schéma révisé

Réseau autoroutier (MTQ)	Autoroutes 10 et 55
Réseau national et régional (MTQ)	Route 112, rues Sherbrooke et Princ. Ouest Route 141, rue Merry Nord Route 108, rue Princ. Est
Réseau collecteur	Route 141, rue Hatley Chemin des Pères Route 247, rue Merry Sud
Réseau intermunicipal	Chemin Giguère Chemins Southière et Roy Rue Des Pins Chemin de la rivière Rue Nicolas-Viel Chemin Fichth Bay Chemin Benoit Chemin Ste-Anne Chemin Gendron

2- Les problématiques spécifiques du réseau routier

La Ville de Magog de par sa position géographique constitue un point de convergence des principales routes desservant la MRC. La présence du lac Memphrémagog au centre du territoire de la MRC constitue, du point de vue transport routier, une contrainte majeure au déplacement est-ouest. Le réseau routier doit contourner cet obstacle majeur par le sud via les États-Unis ou par le nord via le réseau autoroutier 10-55, le réseau national, régional ou local. Ces réseaux se dirigent vers le carrefour naturel de Magog et plus spécifiquement vers le centre-ville compte tenu de la présence de deux ponts (Merry et Vel). Ceux-ci permettent de relier les deux rives du lac Memphrémagog.

Des deux ponts, c'est le pont Merry qui est le plus sollicité. Ce dernier est situé de plus au cœur d'un territoire fortement achalandé, surtout en période estivale, par les touristes attirés par les aménagements récréotouristiques du parc de la Baie de Magog, le centre-ville et ses concentrations d'activités offrant des services variés (salle de spectacles, restauration, boutiques spécialisées). La rivière Magog, quant à elle, accueille près de 600 emplacements pour embarcations permettant d'accéder au lac Memphrémagog sans compter les abris à bateaux (environ 50) et deux descentes à bateaux municipales occasionnant plus de 6 000 mises annuellement.

De plus, ce goulot d'étranglement de la circulation automobile est perturbé par une traverse à niveau d'une voie ferrée dont la fréquence des passages de convoi ferroviaire a augmenté au cours des dernières années avec l'acquisition de Canadian American Railway. Finalement, pour compléter la problématique de congestion, il faut ajouter qu'à l'entrée nord du pont se trouve l'accès principal du parc de la Pointe Merry autant pour les véhicules automobiles que pour les piétons en provenance du centre-ville.

Un deuxième point chaud de conflit de circulation se situe à la traverse à niveau de la voie ferrée avec la rue Principale Ouest en face du stationnement Du Moulin. Cette voie ferrée a obligé la Ville à aménager l'accès à ce stationnement majeur par une rue locale soit la rue Du Moulin. Ce stationnement n'est aménagé qu'à la moitié de son potentiel et ce n'est que depuis quelques années que son utilisation s'est considérablement accrue. L'aménagement piéton, complété en 1997 et reliant ce stationnement au parc littoral de la Baie de Magog, a favorisé son utilisation. Le parachèvement éventuel de ce stationnement pourrait nécessiter l'aménagement de nouveaux accès qui devront nécessairement donner directement sur la route 112 (rue Principale Ouest).

Il est évident qu'il faille assurer une fluidité de la circulation des axes routiers (routes 112, 141, 108 et 247) convergeant tous dans la Ville de Magog et présentant durant certaines périodes de l'année des débits importants de circulation tout en tenant compte des clientèles et des réalités commerciales observées et des problématiques urbaines. Une évaluation plus détaillée de la problématique des accès sur les portions des routes 112 et 141 est essentielle afin de prévoir des règles de contrôle des accès mieux adaptées à la localisation stratégique de ces deux corridors.

Finalement, il est nécessaire d'évaluer la qualité du réseau de rue privée, car la Ville a l'obligation d'assurer un service de sécurité incendie pour l'ensemble du territoire.

Plusieurs autres interventions pourraient être envisagées sur l'ensemble du réseau routier existant et pour les zones de développement anticipées :

- a) L'intersection des rues St-Patrice et Sherbrooke pourrait être améliorée pour permettre le virage à gauche sur St-Patrice en direction nord ;
- b) L'intersection des rues Sherbrooke et Pie XII pourrait être améliorée pour assurer une meilleure fluidité de la circulation ;
- c) Prévoir un tracé de rue dans la partie du parc industriel située du côté sud de l'autoroute 55 qui prend en compte l'accès potentiel en face de la rue Marcotte sur la rue Sherbrooke pour bénéficier également des feux de circulation existants ;
- d) Contrôler, par le biais d'une réglementation spécifique à l'instar des autres municipalités de la MRC, la circulation lourde de transits;
- e) Établir des mesures visant à favoriser une qualité d'aménagement des corridors routiers que représentent les tronçons de la route 112, rue Principale Ouest, de la limite municipale ouest jusqu'à la traverse à niveau de la voie ferrée, de la rue Merry Sud (route 247), de la rue Théroux jusqu'à la limite sud de la ville, le chemin Des Pères et finalement de la rue Sherbrooke, de la rue Édouard jusqu'à la limite municipale nord. Un contrôle plus serré de l'aménagement de nouveaux accès charretiers et routiers est à prévoir (sous réserve des recommandations liées à l'étude de circulation et à la gestion des accès sur les routes 112 et 141) ;

- f) Établir des mesures de contrôle de l’affichage commercial le long des rues situées à l’intérieur de la station touristique et le long de l’autoroute 55 et établir un concept d’affichage public harmonisé avec l’ensemble des autres municipalités de la MRC.

3- Les améliorations aux voies existantes

Parmi les améliorations aux voies de circulation existantes, comme il est projeté au schéma révisé et subséquemment approuvé par le Ministère des Transports du Québec et intégré au plan quinquennal, nous retrouvons une seule amélioration pour le territoire de la ville et cela concerne la réalisation d’une étude de circulation (rues Principale, St-Patrice, Merry). Cette étude a été complétée en 2002 ;

Le réseau ferroviaire

Comme mentionné dans le schéma d’aménagement révisé, le transport ferroviaire a connu une baisse importante de popularité tant pour le transport des marchandises que pour le transport des personnes, et ce, partout en Amérique du Nord. Le transport de personnes a d’ailleurs été abandonné en 1979. On dénote toutefois depuis quelques années une stabilisation et même un léger regain de popularité dans le transport des marchandises. Deux tronçons desservent la MRC Memphrémagog dont un seul dessert la Ville de Magog. Ce dernier tronçon a été acquis, il y a déjà quelques années par Canadian American Railway et c’est depuis que le volume des marchandises et la fréquence des trains ont augmenté. La présence de ce tronçon constitue indéniablement un avantage stratégique pour la consolidation et le développement du parc industriel de Magog. Ce type d’infrastructure demeure un facteur important d’implantation pour de nouvelles entreprises industrielles et pour la survie de plusieurs autres déjà en place.

Bien que la présence de la voie ferrée soit manifeste pour la fonction industrielle, la pertinence du maintien de la portion de ce tronçon située à l’est du barrage Memphrémagog jusqu’à la Rivière-Aux-Cerises traversant successivement le centre-ville en longeant la rivière Magog, et le parc de la Baie de Magog puis le marais de la Rivière-Aux-Cerises, n’est plus remise en question, car cette voie permet également au train touristique Magog – Orford de traverser le cœur de la Ville.

Le réseau cyclable

Le schéma d’aménagement révisé a identifié des corridors régionaux à vocation cyclable afin de tenir compte d’une part de la tendance verte observée tant chez les résidents que les touristes et d’autres part de la pratique croissante des activités de plein air tant individuellement qu’en famille. Ces différents réseaux ont pour objectifs de relier les principaux centres d’intérêt entre eux sur le territoire de la MRC et en région. Comme la Ville de Magog est située en un point géographique de convergence des rives ouest et est du lac Memphrémagog, elle constitue un carrefour naturel de rencontre.

Nous retrouvons donc la jonction entre deux axes principaux soit l’axe ouest-est en provenance de Stukely passant par Orford, Magog, Deauville, North Hatley vers Lennoxville et un axe sud-nord ayant comme point de départ la ville de Stanstead en passant par Ayer’s Cliff vers Magog

rejoignant l'axe principal est-ouest. Le premier axe est-ouest a été complété récemment tandis que le deuxième n'est toujours pas complété.

Ces réseaux régionaux ont commencé à prendre forme en 1992 dans la MRC Memphrémagog mais plusieurs tronçons étaient déjà aménagés. La Ville de Magog avait déjà à son actif à la fin des années 1990, la piste cyclable du parc de la Baie de Magog et certains autres tronçons se sont ajoutés dans les années suivantes pour compléter de façon continue le circuit qui traverse toute la ville de sa limite ouest, à la Rivière-Aux-Cerises, jusqu'à sa limite est au-delà de l'autoroute 55. Ce circuit passe notamment sur la Rive-Sud de la rivière Magog en empruntant le pont Merry et revient sur la Rive-Nord de la rivière en empruntant le pont Vel. Le premier plan d'urbanisme de la ville, adopté en 1990, avait d'ailleurs proposé un concept d'aménagement qui misait sur l'intégration entre les différents points d'attrait situés sur le territoire de la ville dans l'axe est-ouest et l'agrandissement du réseau vers l'est alors jusqu'au barrage de la grande dame. De même, il avait été proposé un circuit secondaire empruntant les rues municipales au cœur de la ville (parc industriel, rues St-Luc, Pie XII, Bowen, Du Moulin et de retour au parc de la Baie de Magog). Ces projets ont été réalisés depuis et ils sont fort utilisés par les adeptes du vélo.

La Ville est consciente que cette infrastructure, d'utilisation saisonnière, constitue néanmoins un apport supplémentaire à la consolidation de la vocation récréotouristique reconnue de la ville. Elle entend donc maintenir et améliorer la qualité du réseau. À cet effet, la Ville évaluera les améliorations à apporter à l'axe est-ouest dans le parc de la descente à bateau, pour le tronçon empruntant les rues Bullard, Bellevue et Hatley, ainsi que pour le tronçon longeant la rue St-Patrice qui est aménagé en voie partagée avec la circulation automobile. De même, la Ville entend planifier le raccordement de l'axe nord-sud sur la rue Belvédère dans son territoire. Finalement, la Ville entend évaluer la faisabilité d'aménager un axe secondaire à ce réseau cyclable qui prendrait le départ au parc de stationnement Du Moulin et longerait le marais en direction nord vers Orford de concert avec la municipalité du Canton d'Orford.

Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication

On retrouve sur le territoire de la Ville de Magog des réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication. D'abord, on retrouve une ligne de transport d'énergie électrique de 120 kv qui longe l'emprise de l'autoroute 55 pour alimenter le poste de distribution de la Ville de Magog.

Puis c'est le réseau de gaz qui s'inscrit sur le territoire de Magog par la présence de deux canalisations principales. Une première longe le Ruisseau Rouge pour desservir le parc industriel et une canalisation secondaire emprunte les principales rues de la ville soient les rues Sherbrooke et Principale pour desservir plusieurs établissements publics ou privés. La deuxième canalisation majeure concerne le pipeline de Gaz Métropolitain qui longe l'emprise de l'autoroute 55 en direction sud vers les États-Unis.

Finalement, les réseaux de communications sont représentés par le réseau téléphonique traditionnel, le réseau d'antennes cellulaires et standards et le réseau de câblodistribution, un réseau de fibres optiques est également présent. En terme d'aménagement du territoire, seul le réseau d'antennes cellulaires semble en pleine expansion et peut nécessiter l'implantation de

nouvelles infrastructures majeures. On compte depuis quelques années deux nouvelles structures, dont la tour de communication implantée sur la rue Des Pins près du réservoir municipal d'eau potable et une structure installée sur le toit du centre Hospitalier Memphrémagog. Dans les deux cas, ces installations ont fait l'objet de mesures visant à atténuer l'impact visuel négatif dans le paysage urbain. La Ville n'entrevoit pas autoriser d'autres implantations de ce type sur son territoire et entend favoriser le partage de ces sites entre les différentes compagnies privées offrant ces services de téléphonie cellulaire.

4- Le tracé projeté des principales voies de circulation

Cette section concerne uniquement le réseau routier et la Ville entend s'assurer que quatre secteurs de développement soient soumis à l'obligation de respecter le tracé projeté prévu au présent plan d'urbanisme lors d'opérations cadastrales futures. Toutefois, il sera possible d'accepter un tracé alternatif pourvu que ce tracé ne remette pas en cause la vision et les principes de circulation (notamment l'accessibilité des véhicules d'urgence et de services) et de développement du secteur concerné et qu'il maximise l'utilisation de l'espace ou vise la protection des milieux naturels. (**Règlement 2550-2015**)

Aussi, les plans des tracés projetés des voies de circulation en annexe III (feuillet 1/2 et 2/2) ci-joints indiquent le tracé projeté des rues pour ces quatre secteurs de développement et font partie intégrante du présent règlement.

On retrouve sur le feuillet 1/2, trois secteurs :

1. Secteur de développement résidentiel près du parc de l'Est (secteur Magog) ;
2. Secteur de développement résidentiel près de l'autoroute 55 (secteur Omerville) ;
3. Secteur de développement du parc industriel près de l'autoroute 55 (secteurs Magog et Omerville).

On retrouve sur le feuillet 2/2, un secteur :

1. Secteur de développement résidentiel près de l'autoroute 10 (secteur Canton).

D) LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER

Le territoire de la Ville de Magog recèle des lieux présentant un intérêt particulier (voir plan des territoires d'intérêt en annexe IV). Aussi et conformément au schéma d'aménagement révisé, sont identifiés les territoires suivants :

1- Les territoires d'intérêt culturel

Le théâtre du Vieux Clocher

Aménagé dans une ancienne église protestante, le théâtre a conservé le style architectural de l'édifice malgré un agrandissement appréciable. Ce lieu est aujourd'hui le seul lieu de diffusion des arts de la scène accessible durant toute l'année sur le territoire de la MRC Memphrémagog. La diversité du produit et sa qualité en ont fait un lieu de renommée provinciale. Situé au centre-ville de Magog, cet équipement se veut une pièce maîtresse de l'animation culturelle et est complémentaire aux activités commerciales et de services offerts au centre-ville.

La maison Merry

Acquise à l'été de l'année 2008, cette maison date de 1821 et constitue un bel héritage puisqu'elle a été construite par le fondateur de la Ville de Magog (Ralph Merry). La Ville étudie actuellement plusieurs scénarios de mise en valeur de ce bâtiment à des fins culturelles et connexes.

L'ancienne église Sainte-Marguerite-Marie

L'église Sainte-Marguerite-Marie, citée monument historique, est un ancien lieu de culte de tradition catholique érigé en 1949 et 1950 qui est en train d'être transformé en bibliothèque municipale. Sa valeur patrimoniale repose sur son intérêt architectural et historique. Ce lieu de culte, conçu par les architectes Joseph-Aimé Poulin (décédé en 1950) et son fils Albert (1915-) se situe entre la tradition et la modernité. Il témoigne d'une époque de transition dans l'architecture religieuse catholique du Québec et de l'importance de la croissance démographique du quartier : l'église est construite sur le territoire de la deuxième paroisse catholique créée à Magog.

2- Les territoires d'intérêt écologique

Ce sont des lieux présentant un bon potentiel pour la faune et constituant un milieu naturel important à protéger. Pour le territoire de la ville, notons que les territoires d'intérêt écologique sont représentés par une partie du lac Memphrémagog, un tronçon de la rivière Magog et par la partie est de la Rivière-Aux-Cerises et du marais de la Rivière-Aux-Cerises. Les lacs Memphrémagog, Magog et Lovering ainsi que la rivière Magog constituent des habitats fauniques d'une grande richesse même si cela passe souvent en second plan compte tenu de leur potentiel récréotouristique élevé. La qualité des eaux, la protection des berges et la renaturalisation de celles-ci lorsque le milieu s'y prête sont recherchées. Le lac Memphrémagog n'est-il pas l'habitat de « Memphré » ! Il importe donc de prévoir des mesures aptes à mieux contrôler les activités sur les lacs et leurs tributaires de manière à favoriser le renouvellement et la mise en valeur de la faune ichtyologique tout en permettant l'exercice d'activités récréatives

fort prisées (baignade et activités nautiques variées). La création du parc aquatique régional du lac Memphrémagog est certes un geste d'une grande importance pour l'atteinte de cet objectif visant l'équilibre auquel la ville adhère en tant que partenaire grandement concerné.

Quant à la Rivière-Aux-Cerises et au marais du même nom, qui la borde, il a été clairement démontré, lors de la tenue des audiences publiques du printemps 2000, son importance en tant qu'élément épurateur primordial pour la qualité de l'eau du lac Memphrémagog, en tant qu'habitat faunique exceptionnel et pour la flore variée qu'il recèle. Ce territoire et son environnement immédiat méritent une attention particulière et la mise en place de mesures pour garantir sa protection et sa pérennité. Une étude a d'ailleurs été réalisée en ce sens en 2008. Bien que l'ensemble du marais ne soit pas de propriété publique, la réglementation d'urbanisme édicte des mesures qui protègent l'intégrité du marais. La Ville a par ailleurs amorcé cet hiver, la construction d'un nouveau centre d'interprétation pour le marais de la Rivière-aux-Cerises.

3- Les territoires d'intérêt paysager et architectural

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC Memphrémagog a identifié pour la Ville de Magog toute la portion du territoire située à l'ouest de la rue Merry Nord excluant le lac Memphrémagog comme un territoire d'intérêt esthétique et visuel. Ce territoire est d'une grande sensibilité visuelle à tout nouvel aménagement compte tenu de sa localisation stratégique dans l'organisation physique proposée qui découle des concepts d'aménagement mis de l'avant dans le schéma révisé. Ces concepts ont été peaufinés au cours des dernières années et proviennent d'une volonté régionale et fortement partagée de mettre en valeur de façon intégrée un territoire intermunicipal identifié comme la station touristique Magog-Orford.

Tout aménagement ou construction visible des grands axes routiers sillonnant ce territoire nécessite la prise en compte de règles et mesures d'intégration et d'implantation visant à atteindre l'image de marque recherchée et à préserver les potentiels de développement axés sur la qualité des paysages et la valeur exceptionnelle des attraits naturels.

De même, plusieurs autres secteurs présentent un intérêt paysager et architectural. Cela peut être un paysage d'intérêt supérieur, un corridor visuel d'intérêt supérieur, une route pittoresque et panoramique, un paysage champêtre.

L'étude spécialisée sur le patrimoine réalisée en 2008, identifie plusieurs secteurs jugés d'intérêt paysager :

- Le chemin des Pères : route pittoresque et panoramique, vue panoramique et paysage champêtre ;
- Le chemin Georgeville : route pittoresque et panoramique et paysage d'intérêt supérieur ;
- La route 112 (portion ouest) : secteur d'intérêt esthétique et visuel ;
- Le chemin de la Rivière-aux-Cerises : secteur d'intérêt esthétique et visuel ;

- Le chemin du 18^e rang : vue panoramique d'intérêt régional ;
- Route 108 (Principale Est) route pittoresque et panoramique, paysage champêtre ;
- Le chemin Roy et le chemin Couture : secteur d'intérêt esthétique et visuel ;
- Les abords de la rivière Magog à l'est de la rue Quatre-saisons : corridor d'intérêt panoramique et paysager ;
- Le chemin Benoit : intérêt paysager agraire ;
- Le chemin Gendron : intérêt paysager agraire ;
- Le chemin d'Ayer's Cliff : intérêt paysager agraire.

4- Les territoires d'intérêt historique (patrimonial)

Les bâtiments patrimoniaux

Certains bâtiments sur le territoire de la ville ont été reconnus dans le schéma d'aménagement révisé comme représentant un intérêt régional :

- L'Église catholique St-Patrice sur la rue Merry Nord érigée en 1893-1894;
- La maison Merry angle des rues Principale Ouest et Merry Nord construite en 1821 ;

D'autres sont reconnus par la Ville :

- Les églises protestantes St-Luke (1870) et St-Paul (1930) sur la rue Des Pins ;
- L'ancienne église Sainte-Marguerite-Marie (nouvelle bibliothèque) citée à titre de monument historique en 2008 ;
- Le théâtre le Vieux Clocher, sur la rue Merry Nord construit en 1887.

Les ensembles patrimoniaux

Les caractéristiques du site et le processus d'industrialisation amorcé dès la fin du XVIII^e siècle ont significativement contribué à façonner les ensembles d'intérêt patrimonial de Magog.

Du hameau originel, il reste peu de vestiges si ce n'est la maison Merry sise du côté ouest de la rue du même nom, au sud de la rue Principale Ouest, et l'église Union (église baptiste évangélique) érigée en 1830 du côté est de la rue Merry Sud. Deux résidences se dressant en bordure de la rue Merry Nord (face à la maison Merry) et du chemin Hatley témoignent néanmoins du caractère champêtre des lieux. La disparition de nombreux autres bâtiments, dont la Park House, la construction du restaurant Macdonald et la reconstruction du pont, ont toutefois significativement transformé l'apparence du foyer de peuplement de l'Outlet.

Le noyau institutionnel catholique avoisine l'emplacement original de la première église. Il a été constitué entre 1894 et 1912 et comprend l'église, dont les dimensions attestent l'essor soutenu de la communauté catholique francophone à compter de 1860, le presbytère et le couvent. Il domine, en raison de son implantation sur un butte, un vaste secteur résidentiel à caractère villageois.

Ce secteur est délimité par le tronçon de la rue Merry Nord s'étendant au sud de la rue Des Pins, par le tronçon de la rue Principale Ouest compris entre la rue Merry Nord et la rue St-Patrice Ouest, par les rues Millette et Gaudreau jusqu'à la rue Georges, par la rue Georges et son prolongement jusqu'à la rue Des Pins, par la ligne arrière des lots est de la rue Des Pins jusqu'à St-Patrice Ouest, ainsi que par la rue St-Patrice Ouest jusqu'à la rue Merry Nord. Constitué, pour l'essentiel, de résidences érigées entre 1875 et 1930, et dont plusieurs ont conservé leurs caractéristiques architecturales d'origine, cet ensemble est ponctué de l'Église anglicane St-Luke (1870) et de sa salle paroissiale (1902), de l'église unie St-Paul (1930) et de la première église (1925) (Le Vieux Clocher actuel). On y trouve par ailleurs un certain nombre de résidences cossues, particulièrement le long des rues Merry Nord et Des Pins, lesquels constituent deux rues qui se distinguent par l'abondance de la végétation en cours avant.

L'inventaire patrimonial réalisé en 2006-2007 confirme la valeur patrimoniale de cet ensemble et propose même l'ajout de la Pointe Merry et ses abords et tout le côté ouest de la rue Merry Sud, jusqu'à la décharge. De plus, tout le côté est de la rue St-Patrice Ouest doit être inclus.

Quant au vaste secteur délimité par les rues Victoria, Somers, Ste-Catherine, Tupper, Sherbrooke, Édouard, St-Pierre, Fraser, Élie, St-Patrice, Principale et Sherbrooke, il constitue, avec le quartier Est, une aire résidentielle caractérisée par l'hétérogénéité d'un cadre bâti, lentement mis en place entre 1884 et 1945. Contrairement au secteur précédent, on n'y trouve que très peu de bâtiments qui n'aient pas été transformés.

Le quadrilatère enserré par la rue Merry Nord, la rivière Magog, la rue Sherbrooke et la rue St-Patrice Ouest demeure, pour sa part, le cœur commercial de la ville. Déjà tracée en 1861, la rue Principale Ouest est rapidement devenue un lieu d'intenses activités. Un premier tronçon ouvert vers 1820 donnera accès aux établissements industriels accrochés aux berges de la rivière Magog et sera bordé de commerces, de résidences et de la première école du hameau. C'est également en bordure de ce premier tronçon qu'on érigera le premier Hôtel de Ville de la municipalité.

L'emplacement de l'actuel parc Des Braves est en effet acheté aux environs de 1884, afin d'y construire un hôtel de ville qui abritera également une caserne de pompiers, une prison et un marché. Terminé en 1891, l'édifice sera détruit par un incendie en 1901, après avoir échappé à un autre incendie qui a détruit plusieurs bâtiments du centre des affaires en 1897. La construction, en 1908, d'un imposant édifice devant abriter le bureau de poste, allait d'ailleurs renforcer le caractère urbain de la rue Principale Ouest, caractère sans doute favorisé par l'adoption de normes de protection contre l'incendie suite à la conflagration de 1897. Plusieurs bâtiments érigés dans les trente premières années du XX^e siècle témoignent d'ailleurs éloquentement de la prospérité économique d'avant la crise. Plusieurs d'entre eux ont toutefois été victimes de mauvaises rénovations, particulièrement en façade. Cette détérioration progressive du cadre bâti s'est par ailleurs accompagnée d'une déstructuration profonde du

cœur de cette artère commerciale. La relocalisation, en 1915, des services municipaux à l'angle nord-est de l'intersection des rues Principale et Sherbrooke, la démolition en 1970 du bureau de poste, et la détérioration progressive du parc Des Braves, dont l'aménagement remonte à 1920, auront en effet sérieusement compromis l'intégrité de cette portion de la rue Principale Ouest. Il n'en demeure pas moins qu'on y découvre toujours un patrimoine d'un grand intérêt, en dépit des avatars infligés au cours des ans.

En résumé, la Ville de Magog possède plusieurs bâtiments qui témoignent éloquemment de son passé. Il reste peu de vestiges de la période de l'Outlet, si ce n'est la maison Merry, témoin privilégié de l'histoire de Magog. Par contre, de nombreux édifices érigés entre 1860 et 1930 soulignent les grandes étapes du développement de l'agglomération.

La Ville a procédé en 2006-2007 à un inventaire du patrimoine bâti. Plus de 1 100 bâtiments ont été évalués, afin d'en déterminer une valeur patrimoniale. Cette valeur a été déterminée à partir de critères d'analyse, telle la date de construction (valeur d'âge) de l'édifice, son état d'authenticité, sa valeur d'usage, sa valeur d'art et d'architecture et son milieu d'insertion.

L'étude fait état de la situation pour chaque critère, quant au nombre de bâtiments ayant une valeur exceptionnelle, supérieure, forte, moyenne et faible. La valeur patrimoniale est un jugement sur l'ensemble des qualités observées. Cette étude fait ressortir le résultat suivant : on retrouve sur le territoire de la Ville de Magog 8 bâtiments ayant une valeur patrimoniale exceptionnelle, 60 bâtiments ayant une valeur supérieure, 184 bâtiments ayant une valeur forte, 494 bâtiments ayant une valeur moyenne, 354 bâtiments ayant une valeur faible.

Cette étude propose des interventions de plusieurs ordres. D'abord, il semble essentiel de diffuser le contenu de cette étude et plusieurs gestes ont déjà été posés par la Ville jusqu'à présent et d'autres sont en préparation. La mise sur pied de mesures d'aide à la rénovation (patrimoniale) est actuellement à l'étude et constitue un autre moyen pour favoriser la mise en valeur de l'architecture dite patrimoniale. L'ensemble patrimonial du centre-ville est agrandi pour inclure le parc de la pointe Merry, le site du Moulinier et une section sur la rue St-Patrice Ouest.

La mise à niveau de la réglementation d'urbanisme constitue un autre moyen d'assurer la mise en valeur patrimoniale du cadre bâti. Aussi, il serait à propos de bonifier le règlement de PIIA en ajoutant des objectifs et critères d'évaluation, notamment à ce qui a trait aux diverses composantes et matériaux de revêtement propres aux types architecturaux en présente. De même, il serait approprié d'assujettir au PIIA les édifices d'intérêt particulier qui ne le sont pas actuellement.

De même, il pourrait s'avérer judicieux d'avoir recours à la Loi sur les biens culturels pour constituer un site du patrimoine ou citer un monument historique. À cet effet, la Ville a déjà cité deux édifices par le biais de cette Loi, comme monument historique. Il s'agit de la Maison Merry et l'ancienne église Ste-Marguerite-Marie. Quant au site du patrimoine, la Ville n'a pas utilisé ce moyen à ce jour, mais des secteurs comme les rues Merry Sud et Merry Nord, de même que le complexe industriel de la Domtex, pourraient être ciblés pour une telle citation.

Enfin, la Ville pourrait également envisager se doter d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour les secteurs comprenant plusieurs bâtiments ayant une valeur

architecturale reconnue. Cette possibilité sera traitée dans le chapitre sur les programmes particuliers du présent plan d'urbanisme.

5- Les territoires d'intérêt récréotouristique

La MRC a identifié des terrains présentant un intérêt récréotouristique certain pour toute la région et plus particulièrement pour la Ville de Magog. Il s'agit bien sûr du territoire de la station touristique Magog-Orford.

Ce territoire de la station touristique est marqué par 3 attraits majeurs, le mont Orford, le lac Memphrémagog et ses abords ainsi que le centre-ville de Magog. Les deux derniers attraits se retrouvent sur le territoire de la Ville de Magog. Consciente de l'importance de ces territoires stratégiques de développement la Ville insère, dans son plan d'urbanisme révisé, un programme particulier d'urbanisme (PPU) qui traite tout ce territoire à l'exception du lac Memphrémagog qui, comme mentionné préalablement, fait maintenant partie du parc aquatique régional du lac Memphrémagog.

E) LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

La Ville de Magog connaît bien cet outil spécialisé de planification. En effet, la Ville y a eu recours en deux occasions soit pour le secteur centre-ville en 1986 et le secteur des Quatre-Fourches en 2002. La Ville par le biais de ce programme particulier d'urbanisme, a mis de l'avant un plan d'actions concrètes visant à favoriser la revitalisation du centre-ville et le développement harmonieux du secteur Quatre-Fourches. Le PPU du centre-ville a été révisé en 2001.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé version 2^e génération en vigueur depuis 1999 et le 1^{er} projet concernant la 3^e génération du schéma d'aménagement et de développement adopté en avril 2009, indique clairement que le secteur du centre-ville de Magog, doit faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU). La Ville de Magog joint donc au présent plan d'urbanisme un PPU pour ce secteur. Quant au secteur des Quatre-Fourches, le conseil entend redéfinir la vocation en fonction d'une vision issue d'une étude spécifique qui sera réalisée à cet effet. D'ici là, le conseil ne reconduit pas le PPU adopté en 2003, considérant que les dispositions des différents règlements d'urbanisme applicables sont aptes à assurer un contrôle adéquat des usages et constructions jusqu'à l'énoncé de cette vision spécifique. La Ville entend également se doter ultérieurement d'un programme particulier d'urbanisme pour tout le secteur de la basse-ville, comprenant le quartier ouvrier comprenant notamment le complexe industriel de la Domtex, ainsi que le côté sud de la rivière Magog, comprenant le territoire entre la rue Hatley et la rivière Magog. Les règlements de contrôle que sont les règlements de zonage, lotissement et autres assureront le contrôle de l'utilisation du sol en support aux choix d'aménagement retenus dans le PPU.

Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le centre-ville

Cinq grandes unités ont été retenues :

Le centre-ville historique, la Baie de Magog, les berges de la rivière Magog, la zone de transition et le secteur Nord-Ouest résiduel. Ces unités sont montrées au plan en annexe VI. Les propositions relatives à chaque unité d'aménagement tiendront compte de l'importance des liens à créer entre elles afin de tirer pleinement profit des effets d'entraînement et complémentaires en terme d'aménagement et de retombées économiques. L'ensemble de ces unités à l'exception du secteur Nord-Ouest résiduel constitue la partie centrale d'un des deux pôles récréotouristiques de la station Magog-Orford. Les secteurs centre-ville, berges de la rivière Magog et zone de transition constituent quant à eux, la partie centrale de la Ville de Magog.

Le centre-ville (première unité d'aménagement)

1- La délimitation

La délimitation du centre-ville montrée au PPU de 1986 ne semble pas être représentative de la perception du milieu. C'est lors des audiences publiques sur le devenir du secteur situé à l'ouest de la rue Merry Nord que cette divergence a été exprimée. Le centre-ville semblait

limiter uniquement au tronçon de la rue Principale Ouest entre la rue Sherbrooke et la rue Merry Nord. C'est à croire que la rue St-Patrice Ouest, l'Hôtel de Ville, le Centre Hospitalier Memphrémagog, le centre communautaire, la bibliothèque municipale et l'église St-Patrice ne faisaient plus partie du centre-ville de Magog. Cette perception est très réductrice puisqu'elle limite la notion du centre-ville pratiquement à la seule fonction commerciale de détail et associe la notion de centre-ville au concept de centre commercial. Un centre-ville ce n'est pas qu'un regroupement de commerces de détail et de services, c'est aussi un centre d'affaires, un milieu où habitent des gens et où des services publics sont offerts. C'est un lieu géographique et historique de rassemblement d'activités urbaines variées. Le programme particulier d'urbanisme (PPU) de 1986 avait délimité ce territoire de convergence d'activités urbaines suivant ces considérations.

Le centre-ville incluait tous les terrains situés à l'intérieur d'un périmètre qui se décrivait comme suit : de l'intersection des rues St-Patrice Ouest et Principale Ouest en direction nord passant à l'angle des rues Millette et St-Patrice Ouest pour inclure l'église St-Patrice puis longeant les arrières lots des terrains situés du côté nord de la rue St-Patrice Ouest, et de la rue St-Patrice Est jusqu'au stationnement de la Pizzeria Johnny et de là vers le sud suivant la ligne de lot délimitant la propriété du Centre Hospitalier Memphrémagog jusqu'à l'intersection de la voie ferrée avec la rue Principale Est et par la suite vers l'ouest longeant la voie ferrée jusqu'à la rue Du Parc, pour ensuite se diriger dans l'axe sud-nord jusqu'à l'intersection de départ soit l'intersection des rues St-Patrice Ouest et Principale Ouest.

En 1990, la Ville a inséré le PPU du centre-ville adopté en 1986 dans son plan d'urbanisme en modifiant quelque peu la délimitation d'origine, et ce, malgré les interrelations évidentes avec le centre-ville. Toute la section comprise à l'ouest de la rue Merry Nord a alors été retranchée du centre-ville, car cette section faisait partie d'une étude sectorielle au schéma d'aménagement. Dans le plan d'urbanisme révisé en 2001 la Ville a maintenu cette position de conserver cette portion hors du centre-ville. Cette décision se fondait sur le fait que la trame d'occupation des terrains sur la rue Principale Ouest, une fois passée l'intersection Principale Ouest et Merry Nord en direction ouest, est nettement différente de celle des terrains situés à l'est de cette intersection. L'occupation n'est plus parcellaire et la densité est nettement plus faible. De plus, comme ce schéma d'aménagement régional révisé établit des orientations et objectifs d'aménagement ainsi que des mesures de contrôle spécifiques à ce territoire, il est plus pratique de maintenir cette section hors de l'unité centre-ville. Le présent plan d'urbanisme maintient ce choix.

2- Caractéristiques

Ce territoire est caractérisé par la plus forte concentration d'activités urbaines dans la ville. Toutes les fonctions urbaines y sont présentes à l'exception de la fonction industrielle. Ce fait n'est toutefois pas une lacune et il est caractéristique de la plupart des centres-villes. La rue Principale Ouest entre les rues Sherbrooke et Merry Nord est représentée par une forte concentration de commerces de détail, de services, des banques et bureaux de professionnels. On y retrouve en second rang la fonction résidentielle qui se niche principalement aux étages. La rue St-Patrice Ouest entre les rues Sherbrooke et Merry Nord est principalement dominée

par les fonctions résidentielle et institutionnelle (2 écoles). On y dénombre, en plus, des petits commerces axés sur les services professionnels, personnels ou d'affaires. Une exception à cette description générale concerne le centre commercial Métro à l'extrémité ouest de la rue St-Patrice Ouest. Cet établissement a remplacé en 1995 les bâtiments vacants de matériaux de construction Lumberland.

Le côté est de la rue Merry Nord est un prolongement de la rue Principale Ouest et est marqué par la présence du Vieux Clocher, salle de spectacle de grande notoriété. Le côté est de la rue Sherbrooke jusqu'à la limite est du centre-ville est caractérisé quant à lui par la fonction publique dominante qui regroupe le centre Hospitalier Memphrémagog, le CLSC, le centre d'hébergement Memphrémagog, l'Hôtel de Ville et le bureau de poste. On dénombre également 2 commerces de services et quelques résidences à logements de moyenne densité. Les nombreuses rues transversales (Des Pins, Laurier, Ste-Catherine et Deragon) sont principalement caractérisées par la présence de bâtiments de petits gabarits à dominante résidentielle, parsemés de commerces de services personnels et professionnels.

Finalement, ce territoire du centre-ville est caractérisé par la rareté d'espaces verts. On ne retrouve qu'un seul espace aménagé sommairement pour accueillir les passants soit le parc Des Braves. Un seul autre espace vert se retrouve sur le terrain même de l'Hôtel de Ville et son aménagement n'est pas destiné à une utilisation de type parc, il n'est qu'ornemental. Le paysage urbain du centre-ville et particulièrement celui de la rue Principale Ouest demeurent chargés avec la présence d'enseignes dérogatoires de grandes tailles et principalement avec la présence de fils aériens.

3. Enjeux d'aménagement

Ce territoire d'étude en était en 1986 à son deuxième exercice de planification suite à l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme. Ce PPU avait porté principalement sur l'identification des lacunes d'aménagements physiques des principales infrastructures publiques et les principales interventions proposées ont été réalisées ; réfection de la rue Principale Ouest, élargissement des trottoirs, plantation d'arbres d'ambiance, de mobiliers urbains et luminaires. Ces interventions sont encore de nos jours en bon état et contribuent au maintien de l'ambiance chaleureuse du centre-ville.

Parmi les interventions publiques proposées qui n'ont pas été réalisées, on compte notamment l'enfouissement des fils aériens et le redéveloppement public du site de l'ancienne cours à bois Lumberland, en place du marché. Ce dernier site a fait l'objet depuis d'un redéveloppement privé en centre commercial comprenant une pharmacie et un super marché. D'autres interventions n'ont également pas été réalisées : parmi celles-ci, il a été proposé de créer des liens piétonniers de la rue Principale Ouest vers la rivière pour rejoindre le parc linéaire (ancienne voie ferrée, une fois abandonnée). Cela ne s'est pas concrétisé et la voie ferrée est toujours en place. Rien pour l'instant ne laisse présager qu'elle pourrait disparaître. Finalement, tout le quadrilatère de la rue Dufault avec la rue Sherbrooke et Principale Ouest devait faire l'objet d'un réaménagement (démolition, restauration) pour créer une rue des artistes. Ce projet n'a pas suscité suffisamment d'intérêt dans le milieu et il ne s'est jamais

concrétisé. Plusieurs autres recommandations ont été formulées et portaient sur la réorganisation de la circulation, un meilleur contrôle réglementaire et l'aide à la rénovation des façades. La gestion de la circulation est toujours d'actualité et plusieurs changements ont été apportés au fil des ans et encore au printemps 2001.

Plusieurs autres recommandations ont été suivies et contribuent à encadrer les différentes interventions du domaine privé : la formation d'un comité consultatif d'urbanisme, d'un comité de démolition, une réglementation spécifique sur l'affichage commercial, une réglementation pour encadrer les rénovations et l'insertion de nouveaux bâtiments et le respect du caractère patrimonial de certains bâtiments (PIIA). L'adoption d'un règlement sur la citation en monument historique de la Maison Merry est en vigueur depuis le 8 septembre 2009. Ce bilan succinct permet de constater combien un programme particulier d'urbanisme peut être utile pour guider une multitude d'interventions physiques et réglementaires pour un territoire stratégique d'aménagement.

4. Orientations d'aménagement

Pour ce territoire stratégique d'aménagement, la Ville entend :

Renforcer le caractère distinctif du centre-ville, favoriser la dynamique économique et assurer une complémentarité avec les unités d'aménagement adjacentes en :

- Poursuivant l'application de la réglementation sur l'affichage commercial pour éliminer les enseignes dérogatoires éliminant ainsi la surenchère ;
- Révisant les règlements de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour mieux contrôler les interventions sur le cadre bâti actuel et les nouveaux bâtiments ; (**Règlement 2811-2021**)
- Poursuivant le remplacement des luminaires de rue au centre-ville sur les rues St-Patrice, Merry Nord, Sherbrooke et les rues transversales entre la rue Principale Ouest et St-Patrice Ouest et dans les stationnements publics ;
- Enfouissant ou relocalisant les fils aériens sur la rue Principale Ouest prioritairement et sur les autres rues du centre-ville ;
- Révisant la réglementation de zonage de manière à mieux définir les usages permis pour favoriser le redéveloppement de certaines cellules et maintenir un mix commercial répondant à une clientèle locale, régionale et touristique ;
- Favorisant l'aménagement de liens piétons efficaces avec la zone de transition, la Baie de Magog et la rivière Magog ;
- Favorisant la conversion des logements existants en des logements de plus grande qualité ;

- Établissant une programmation des différentes interventions décrites au PPU suivant une hiérarchisation qui tient compte des ressources disponibles et des effets catalyseurs dans le milieu.

5. Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule sur la consolidation des différentes fonctions en des pôles bien structurés et la mise en place de liens physiques générateurs de déplacements de véhicules de manière efficace et de déplacements de piétons qui leur permettent d'accéder aisément à divers milieux leur offrant une gamme d'activités et services variés.

Le concept mise sur :

- Les acquis résultant des PPU précédents ;
- L'effet synergique d'une planification complémentaire avec les unités d'aménagement voisines (rivière Magog, Baie de Magog et zone de transition) ;
- Le renforcement des fonctions résidentielle, publique et commerciale.

Pour les 9 (1 à 9) différentes aires d'affectation montrées au plan en annexe VI pour la première unité d'aménagement qu'est le centre-ville, nous avons défini la vocation dominante, déterminé les principaux usages autorisés et proposé des interventions physiques et d'ordre réglementaire.

1- Aire résidentielle et institutionnelle

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité, résidence personnes âgées ;
- Institutionnel (éducation) ;
- Gîte du passant ;
- Services personnels, professionnels et d'affaires ;
- La vente au détail spécialisée de faible superficie ; (**Règlement 2747-2019**)
- Activités culturelles ou sociales ; (**Règlement 2747-2019**)
- Activités de fabrication artisanale (**Règlement 2774-2020**)

Interventions proposées

- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation ;
- Nouveaux luminaires de rues en harmonie avec ceux existants sur Principale Ouest ;
- Mesures de contrôle architectural (maintien du PIIA) ;
- Limitation des démolitions faisant place à des terrains vacants ;

2- Aire résidentielle et institutionnelle

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité, résidence personnes âgées ;
- Institutionnel (éducation) ;
- Gîte du passant ;
- Services personnels, professionnels et d'affaires ;
- Vente au détail (spécialisée, petites surfaces) ;

Interventions proposées

- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation ;
- Nouveaux luminaires de rues en harmonie avec ceux de la rue Principale Ouest;
- Mesures de contrôle architectural (maintien du PIIA) ;
- Limitation des démolitions faisant place à des terrains vacants ;
- Traitement paysager des cours d'écoles, bande séparatrice (trottoir) ;
- Élimination du stationnement en face de l'école Brassard (les véhicules passent par-dessus le trottoir) ;

3- Aire commerciale de services

Usages permis

- Usages stations-services, postes d'essences et lave-autos à mettre dérogatoires ;
- Terminus d'autobus à réaménager ;
- Commercial de vente au détail et de services ;
- Résidentiel à l'étage ;
- Résidences personnes âgées autonomes et logements multiples (rue Dufault) ;
- Usages publics ;

Interventions proposées

- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation ;
- Nouveaux luminaires de rues en harmonie avec ceux de la rue Principale Ouest;
- Mesures de contrôle architectural (maintien du PIIA) ;
- Programme d'incitation à la relocalisation et à la démolition ;
- Programme d'acquisition d'immeuble pour remembrement et venue de nouvel établissement souhaité (si nécessaire) ;
- Fermeture de la rue Dufault ;
- Règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) secteur Dufault.

4- Aire publique

Usages permis

- Publics administratifs (hôtel de ville, police, incendie, cour municipale, bureau de poste...);
- Résidences personnes âgées non autonomes ;
- Centre Hospitalier et services connexes ;
- Usages résidentiels et commerciaux angle St-Patrice Est et Sherbrooke à restreindre ;

Interventions proposées

- Acquisition (à long terme et par opportunité) des terrains d'usage résidentiel ou commercial ;
- Réaménagement du stationnement municipal (îlots de verdure) bande paysagère séparatrice avec la rue, aménagement de trottoir, éclairage à revoir (luminaires harmonieux avec rue Principale Ouest);
- Préparation d'un plan concept d'utilisation des terrains acquis en bordure des rues Sherbrooke et St-Patrice Est et coordination avec stationnement Hôpital et Hôtel de ville ;
- Réfection de l'hôtel de ville (selon les nouveaux besoins : agrandissement des locaux administratifs municipaux ou régis de police ou autres, relocalisation du service d'incendie (à côté du garage municipal rue St-Luc) et réaménagement des entrées principales;
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation ;
- Nouveaux luminaires de rues en harmonie avec ceux de la rue Principale Ouest ;
- Changement de vocation de l'espace vert (hôtel de ville) pour un parc thématique (aire de repos, événement culturel complémentaire au Hall d'entrée, exposition sculpture, mosaïculture...);

5- Aire mixte commerciale résidentielle

Usages permis

- Commercial d'achats courants. C'est un type de biens de consommation que le client à l'habitude d'acheter fréquemment, rapidement et avec un minimum de risque et d'effort :
 - Vente au détail d'épicerie (avec ou sans boucherie), de fruits et légumes, de la viande (boucherie, charcuterie fine), de médicaments, d'articles de soins personnels (pharmacie) ;
- Commercial d'achats semi-courants. C'est un type de biens de consommation acheté fréquemment, mais non par impulsion. Le risque et l'effort sont un peu plus importants pour le consommateur :
 - Vente au détail de produits de quincaillerie, de vêtements et accessoires pour homme, de prêt-à-porter pour dame, de vêtements pour enfant, de spécialités et d'accessoires pour dame, de chaussures, d'articles de sport, de jouets, club de vidéo, coiffure (esthétique, salons pour homme et femme) ;
- Commercial d'achats réfléchis. Les biens de cette catégorie sont ceux que le client compare généralement au cours du processus de choix et d'achats sur des bases telles que l'aspect pratique, la qualité, le prix et le style. Le risque et l'effort sont importants :
 - Vente au détail de meubles et d'accessoires, d'équipements ménagers et autres ameublements, de radios et télévisions, de bijoux, de fleurs, de caméras et d'appareils photographiques, d'animaux et de produits connexes, d'articles de décoration (tapis, rideaux, autres) ;
- Commercial d'achats de biens, de restauration et de divertissement. Ce sont les établissements où l'on vend pour consommation de la nourriture et de la boisson :
 - Restaurants et lieux où l'on sert des repas (café, bistro...);
 - Services divers : professionnels, d'affaires, banques ;
 - Usages publics : parcs, espaces verts, stationnement ;

- Usages résidentiels aux étages ;
- Commercial d'hébergement court terme pour les nouveaux immeubles seulement
(Règlement 2811-2021)

Interventions proposées

- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation ;
- Aménagement d'accès publics : percées visuelles sur la rivière donnant accès au parc riverain et terrasses commerciales arrières ;
- Mesures de contrôle architectural (renforcement du PIIA) ;
- Programme d'aide pour rénovation et comblé l'espace vacant (ancien édifice Lacroix près de la lunetterie) ;
- Concept de signalisation piétonne (en concert avec Baie de Magog, rivière Magog et zone de transition) ;
- Traitement des interstices entre les bâtiments (concept de jardin) (programme de rénovation) ;

6- Aire mixte commerciale et résidentielle (façade et cour arrière rue Principale Ouest côté rivière)

Usages permis

- Commercial spécialisé : boutiques, restaurant-terrasse, galeries et autres commerces récréo-touristiques et culturels ;
- Résidentiel aux étages seulement ;

Interventions proposées

- Réaménagement du stationnement public (environ 80 cases) appuyé par l'implantation d'un trottoir du côté nord donnant accès aux commerces dans les cours arrières, de la rue Merry Nord jusqu'à la hauteur du parc Des Braves, évaluer la possibilité d'aménager un accès sur la rue Principale pour mieux gérer la circulation ;
- Ajout de luminaires s'ajoutant avec ceux de la rue Principale Ouest et de la Pointe Merry;
- Acquisition de terrain (stationnement Boutique Newport) et aménagement d'allée piétonne reliant la rue Principale Ouest (en face du parc Des Braves), aménagement au niveau de la traverse de la voie ferrée et l'aménagement d'un quai visiteur sur la rive nord (structure aluminium et bois traité) avec possibilité de kiosque de services avec café ;
- Mesures de contrôle architectural et visuel pour façade de bâtiments à partir d'un concept « façade sur jardin » (PIIA à revoir) ;
- Aménagement d'une allée piétonne de la rue Principale Ouest (en face de la rue Sherbrooke), traverse à niveau de la voie ferrée, accès au parc linéaire et passerelle flottante reliant la rive nord à la rive sud en aval des descentes à bateaux ;
- Commercial d'hébergement court terme pour les nouveaux immeubles seulement
(Règlement 2811-2021)

7- Aire commerciale et publique (Place du Commerce)

Usage Permis

- Commercial axé sur les établissements d'achats semi-courants plus particulièrement les vêtements et chaussures ;
- Restauration d'appoint, bistro, café... ;
- Résidentiel à l'étage ou commercial de service, personnel, professionnel ou d'affaires ;
- Un immeuble entièrement occupé par des usages résidentiels peut être autorisé par le biais d'un règlement discrétionnaire seulement ; **(Règlement 2795-2021)**
- Stationnement public et aire minimale de repos, kiosque public pour vente de produits alimentaires spécifiques suivant les promotions (bretzels chauds, tire d'érable, barbe à papa) spectacle d'animation clown, mime, musicien de rue ;
- Commercial d'hébergement court terme pour les nouveaux immeubles seulement **(Règlement 2811-2021)**

Interventions proposées

- Plan concept intégré à préparer pour créer une destination spécifique (exemple : vêtement au centre-ville un agora vestimentaire) ;
- Programme incitatif de démolition, rénovation, d'acquisition d'immeuble pour le remembrement au besoin et réaménagement du stationnement (programme conjoint public et privé) et règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE);
- Mesures de contrôle architectural (PIIA à revoir) ;

8- Aire commerciale et publique (Parc Des Braves)

Usage Permis

- Commercial de détail et de services ;
- Stationnement public ;
- Parc thématique, activités d'animation et promotionnelles;
- Commercial d'hébergement court terme pour les nouveaux immeubles seulement **(Règlement 2811-2021)**

Interventions proposées

- Acquisition du stationnement en face de Ski Vélo, agrandissement et réaménagement du parc Des Braves en véritable « square » ;
- Réaménagement du stationnement et insertion d'îlot de verdure, éclairage à revoir lumineuse semblable à la rue Principale Ouest, bande paysagère entre cours d'école et stationnement, lien à créer pour utiliser pendant l'été et les week-ends la cour d'école pour stationnement de véhicules avec vignette seulement ;
- Stationnement à prévoir en remplacement du bâtiment à démolir situé en arrière de Ski Vélo et traitement paysager le long des rues Des Pins et St-Patrice Ouest ;
- Mesures de contrôle architectural (PIIA à revoir) ;

9- Aire commerciale de forte densité

Usages permis

- Commercial d'achats courants. C'est un type de biens de consommation que le client à l'habitude d'acheter fréquemment, rapidement et avec un minimum de risque et d'effort :
 - Vente au détail d'épicerie (avec ou sans boucherie), de fruits et légumes, de la viande (boucherie, charcuterie fine), de médicaments, d'articles de soins personnels (pharmacie) ;
- Commercial d'achats semi-courants. C'est un type de biens de consommation acheté fréquemment, mais non par impulsion. Le risque et l'effort sont un peu plus importants pour le consommateur :
 - Vente au détail de produits de quincaillerie, de vêtements et accessoires pour homme, de prêt-à-porter pour dame, de vêtements pour enfant, de spécialités et d'accessoires pour dame, de chaussures, d'articles de sport, de jouets, club de vidéo, coiffure (esthétique, salons pour homme et femme) ;
- Commercial d'achats réfléchis. Les biens de cette catégorie sont ceux que le client compare généralement au cours du processus de choix et d'achats sur des bases telles que l'aspect pratique, la qualité, le prix et le style. Le risque et l'effort sont importants :
 - Vente au détail de meubles et d'accessoires, d'équipements ménagers et autres ameublements, de radios et télévisions, de bijoux, de fleurs, de caméras et d'appareils photographiques, d'animaux et de produits connexes, d'articles de décoration (tapis, rideaux, autres) ;
- Commercial d'achats de biens, de restauration et de divertissement. Ce sont les établissements où l'on vend pour consommation de la nourriture et de la boisson :
 - Restaurants et lieux où l'on sert des repas (café, bistro...) ;
 - Services divers : professionnels, d'affaires, banques ;
 - Usages publics : parcs, espaces verts, stationnement ;
 - Usages résidentiels aux étages ;
 - Commercial d'hébergement court terme pour les nouveaux immeubles seulement

Interventions proposées

- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation ;
- Bande paysagère stationnement PFK séparant le trottoir et le stationnement;
- Accès piéton public aménagé pour créer une ouverture sur le centre commercial Métro Plouffe et traitement de façade de ce bâtiment (dans le stationnement de la Banque CIBC) (acquisition ou programme incitatif) ;
- Nouveaux luminaires en harmonie avec ceux de la rue Principale Ouest ;
- Mesures de contrôle architectural (PIIA à revoir) ;
- Concept affichage directionnel de concert avec les autres unités d'aménagement ;

La zone de transition (deuxième unité d'aménagement)

1- La délimitation

Cette deuxième unité de développement comprend les terrains bornés à l'est par la rue Merry Nord, au sud par la voie ferrée jusqu'à l'intersection de celle-ci avec la rue Principale Ouest puis longeant de nouveau la voie ferrée jusqu'à la limite du marais de la Rivière-Aux-Cerises, puis longeant cette limite jusqu'à la hauteur de la rue Bowen, puis suivant l'axe du centre de cette rue jusqu'à l'intersection de la rue Du Moulin, puis en direction sud suivant le centre de la rue Du Moulin jusqu'à la rue Olive. De là, en direction est jusqu'à l'intersection avec la rue Gaudreau, puis en direction sud suivant le centre de la rue Gaudreau jusqu'à l'intersection avec la rue John et de là, en direction est suivant le centre de la rue John jusqu'à l'intersection avec la rue Merry Nord.

2- Caractéristiques

L'on constate sur le relevé d'utilisation du sol que plusieurs fonctions urbaines sont représentées ; publique, institutionnelle, commerciale et résidentielle. On dénombre également un nombre important de terrains vacants résultant de démolitions récentes (ancien garage près du complexe hôtelier l'Étoile sur le lac, l'édifice Boisvert, ancienne usine, à l'angle des rues John, Du Moulin et Principale Ouest de même que l'ancien entrepôt de matériaux de construction sur la rue John. De même durant l'été 2001, le bâtiment de la vieille gare a fait l'objet d'une démolition compte tenu de sa vétusté rendant sa réfection pratiquement impossible. Il ne faudrait pas oublier l'ancien garage démoli par la ville à l'angle de St-Patrice Ouest et Principale Ouest qui a permis le réaménagement de cette intersection, la démolition de deux autres bâtiments sur le site actuel de la SAQ et finalement la démolition d'un bâtiment de vocation mixte commerciale et résidentielle, près du poste d'essence en face de Roy Télévision.

Ce constat démontre clairement que ce territoire est en mutation depuis déjà quelques années et que cette tendance devrait se maintenir. Plusieurs projets d'amélioration et de transformation de bâtiments existants ont été réalisés depuis 1995. Le plus bel exemple est certes l'édifice de l'ancienne Bobine Shop maintenant connu sous le vocable « Place le Moulinier ». Ce bâtiment de type industriel est maintenant utilisé à des fins commerciales et publiques. Un autre exemple concerne le site de la SAQ, construit à partir d'un ancien garage automobile.

Des rénovations dont l'ampleur varie, ont également été apportées à d'autres bâtiments dont la COOP agricole, l'édifice multifonctionnel à l'angle des rues Du Lac et Principale Ouest et le bâtiment abritant le Végétarien.

3- Enjeux d'aménagement

Ce territoire d'étude a une position géographique stratégique entre le parc de la Baie de Magog, l'aire commerciale d'implantation à caractère typiquement urbain du centre-ville traditionnel que représente la rue Principale Ouest, de la rue Merry Nord jusqu'à Sherbrooke, l'aire d'appui à caractère mixte et de support commercial que constitue la rue St-Patrice Ouest de Merry Nord à

Sherbrooke et l'aire résidentielle d'origine « quartier villageois » que représente les rues John, Olive, Georges, Rexford et Gaudreau ainsi que le marais de la Rivière-Aux-Cerises.

Au début du siècle, tout ce qui se trouvait à l'ouest de la rue Du Lac à l'angle de St-Patrice Ouest et Principale Ouest avait une vocation à caractère industriel. Les scieries et la Shefford Textile (Place Le Moulinier) dominaient le paysage. La présence de la voie ferrée et l'affranchissement des besoins d'énergie hydraulique aux dépens de la force de la vapeur avaient contribué à cette dispersion des industries. L'électricité par la suite a consolidé ce phénomène de dispersion. C'est également au début du siècle que la Pointe Merry ancienne sablière et gravière a été cédée à la ville et s'est transformée en parc urbain. De même, les espaces de terrains marécageux situés entre la voie ferrée et l'ancienne route 112 ont été graduellement remblayés pour accueillir des bâtiments de type entrepôts et également l'ancienne Auberge Cabana. Les matériaux de remblais utilisés à cette époque n'ont pas toujours été de première qualité (résidus de scieries, rebuts, matières sèches et autres).

Au début des années 1980, avec la confection d'un plan directeur visant le développement d'une station touristique importante, plusieurs interventions ont été réalisées pour permettre l'aménagement d'un véritable parc riverain au lac Memphrémagog nommé le parc de la Baie de Magog. La route 112 a alors été déménagée près de la voie ferrée, les fils électriques enfouis, des bâtiments démolis, etc. Des investissements publics majeurs ont été consacrés à ces réaménagements (près de 10M\$). Ce parc littoral constitue maintenant un attrait majeur pour le développement de la ville et la région, et se veut complémentaire à l'attrait qu'exerce déjà le centre-ville avec ses nombreux services fournis (administratifs, publics, commerciaux et culturels).

Le territoire d'étude, par sa position géographique, doit assurer le lien entre ces deux pôles. La ville avec la participation de la MRC exerce depuis plusieurs années un contrôle par le biais d'un zonage qui reflète des interventions à caractère récréo-touristique. Avec le temps et compte tenu des situations de crise économique (2) vécues en 1981 – 1982, et 1993 - 1995, bien peu de projets majeurs se sont réalisés dans cette zone jusqu'à tout récemment. En effet, depuis quelques années, l'activité économique ayant repris et la notoriété du parc littoral s'étant amplifiée, ce territoire fait maintenant l'objet de convoitise pour du redéveloppement ; l'ancienne Shefford textile a accueilli de nouveaux locataires et les stationnements extérieurs ont été réaménagés, l'ancien garage automobile Doré a été converti et a fait place à un projet d'ensemble commercial dont seul le premier bâtiment est complété abritant la SAQ, le complexe commercial qui comprend l'épicerie spécialisée Le Végétarien vient de compléter une réfection majeure de tout son aspect extérieur. D'autres projets de vocation résidentielle ont pris forme soit, Le Luxuor sur la rue Du Lac et l'édifice Poulin sur la rue Du Moulin.

Il est donc devenu essentiel, pour la Ville de Magog, de faire le point sur des interventions amorcées et celles à venir sur le domaine tant privé que public afin d'assurer harmonieusement leur insertion en terme d'usages et d'intégration dans le milieu. Aussi, ce territoire restreint fera l'objet d'une planification qui prendra appui sur une vision qui assure une transition harmonieuse entre les deux pôles que sont le parc de la Baie de Magog et le centre-ville, conformément aux recommandations formulées par la commission sur les audiences publiques tenues au printemps

2000 et aux orientations et objectifs contenus dans le schéma d'aménagement révisé et modifié en novembre 2000.

4- Orientations d'aménagement

Assurer le redéveloppement harmonieux de ce territoire jadis d'occupation industrielle dominante à une occupation axée sur une vocation récréo-touristique complémentaire aux unités d'aménagement voisines que sont la Baie de Magog, le centre-ville, la rivière Magog en :

- Révisant la réglementation de zonage de manière à mieux définir les usages permis pour favoriser le redéveloppement de certaines cellules et un mix commercial complémentaire à celui du centre-ville tout en consolidant la fonction résidentielle ;
- Révisant le règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour prendre en compte les intentions d'aménagement contenues au schéma révisé pour ce territoire d'intérêt esthétique et visuel visant à atteindre l'image de marque recherchée et à préserver les potentiels de développement axés sur la qualité des paysages et la valeur exceptionnelle du milieu naturel ;
- Maintenant la réglementation sur l'affichage commercial ;
- Enfouissant ou relocalisant les fils aériens sur la rue St-Patrice Ouest, Principale Ouest, Du Moulin et Du Lac ;
- Favorisant l'aménagement de liens piétons efficaces avec le centre-ville, la Baie de Magog et les sentiers naturels du marais de la Rivière-Aux-Cerises ;
- Établissant une programmation des différentes interventions décrites au PPU suivant une hiérarchisation qui tient compte des ressources disponibles et des effets catalyseurs dans le milieu.

5- Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule autour du renforcement de la complémentarité du rôle multifonctionnel que joue le centre-ville et du centre d'attrait récréotouristique que représentent les aménagements récréotouristiques de la Baie de Magog. Le concept mise sur :

- La reconnaissance et la consolidation des cellules de vocation déjà établie et reconnue ;
- L'intégration de la fonction résidentielle en appui à la fonction commerciale ;
- Le redéveloppement d'un noyau central par un projet d'ensemble multifonctionnel ;

- Une gestion globale des conflits générés par la présence grandissante de piétons, cyclistes, automobiles et trains ;
- Une amélioration des liens physiques avec le parc de la Baie de Magog et le centre-ville.

Pour les 14 (10 à 23) différentes aires d'affectation montrées au plan en annexe VI pour la deuxième unité d'aménagement qu'est la zone de transition, nous avons défini la vocation dominante, déterminé les principaux usages autorisés et proposé des interventions physiques et d'ordre réglementaire.

10- Aire publique de services

Usages permis

- Stationnement majeur du parc de la Baie de Magog ;
- Usages récréatifs extensifs publics ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente, à la pratique de sport et aux espaces verts ou naturels.

Interventions proposées

- Mesures d'implantation et d'intégration esthétique et visuelle (PIIA) ;
- Traitement paysager du stationnement existant (aménagement îlots de verdure et plantation d'arbres ;
- Agrandissement du stationnement (lorsque requis) ;
- Analyser la pertinence d'aménager un nouvel accès (en face de l'Étoile sur le Lac) au stationnement public Du Moulin, si la voie ferrée est démantelée (lié à l'étude de circulation).

11- Aire récréo-touristique

Usages permis

- Usages récréatifs extensifs publics ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente, à la pratique de sports et aux espaces verts ou naturels.

(Règlement 2531-2015)

12-Aire d'hébergement commercial

Usages permis

- Hébergement commercial et condo touristique;

(Règlement 2531-2015)

13-Aire commerciale

Usages permis

- Commerce de détail (petite surface) ;
- Commerce de service ;
- Hôtellerie ;
- Centre de congrès ;
- Restauration ;
- Récréatif sportif et culturel ;
- Administration publique et culturelle.

Interventions proposées

- Finalisation des aménagements de Place le Moulinier ;
- Revoir les critères du PIIA pour assurer l'intégration des nouveaux bâtiments ou modifications (se servir d'une perspective) et inclure des mesures visant l'esthétisme et le visuel ;
- Redéveloppement du site «Club Monaco», établissement d'un concept misant sur le champ visuel en fin de perspective à l'angle des rues Du Moulin et John (programme d'acquisition d'immeuble et aide à la démolition si nécessaire) ;
- Réaménagement des accès de Place Le Moulinier (possibilité d'éliminer l'accès par Principale Ouest pour une meilleure gestion de la circulation et la sécurité).
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation.

14-Aire résidentielle

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité.

Interventions proposées

- Mesures d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;
- Programme d'aide à la rénovation résidentielle.

15- Aire mixte (commerciale et résidentielle intégrée)

Usage permis

- Vente au détail (petite et moyenne surface) ;
- Centre de congrès, hôtellerie ;
- Hébergement commercial et résidentiel ;
- Récréatif, sportif, culturel ;
- Administration publique, culturelle ;
- Résidentiel moyenne et forte densité .

Interventions proposées

- Règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) (gabarit, accès, architecture, esthétisme ...) ;

- Amendement au zonage (down zoning) pour obliger la production d'un PAE ;
- Programme d'acquisition d'immeuble pour favoriser le remembrement des terrains (cantine, Navy, résidences...);
- Programme d'aide à la démolition si nécessaire ;
- Mesures d'implantation et d'intégration architecturale et d'esthétisme (PIIA) ;
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation.

16-Aire commerciale

Usages permis

- Commercial de vente au détail (petite et moyenne surface) ;
- Commercial de service ;
- Usages publics.

Interventions proposées

- Mesures de contrôle d'intégration architecturale et visuelle (PIIA).
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation.

17-Aire résidentielle

Usages permis

- Résidentiel moyenne densité.

(Règlement 2531-2015)

18-Aire résidentielle

Usages permis

- Résidentiel de moyenne densité.

Interventions proposées

- Projet intégré de classe supérieure déjà approuvé par le PIIA et complété à l'été 2001 (Le Luxuor).

19-Aire mixte à dominante résidentielle

Usages permis

- Petits commerces spécialisés au rez-de-chaussée en front sur Principale et Du lac (sans besoin spécifique en stationnement, clientèle piétonne) ;
- Résidentiel à moyenne densité.

Interventions proposées

- Zonage de projet d'ensemble intégré ;
- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;
- Programme d'aide pour relocaliser l'entrepôt de meubles ;
- Programme de démolition (entrepôt de meubles...) ;
- Programme d'acquisition d'immeuble pour assurer le remembrement des terrains si nécessaire ;
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation.

20-Aire commerciale intégrée

Usages permis

- Commercial vente au détail (petite et moyenne surface) ;
- Services ;
- Restauration ;
- Hébergement commercial.

Interventions proposées

- Revoir le concept avec les promoteurs et évaluer l'opportunité d'intégrer Roy TV ;
- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA).

21-Aire patrimoniale reconnue

Usages permis

- Public à connotation culturelle.

Interventions réalisées

- Reconnaissance par l'adoption d'un règlement sur la citation d'un monument historique (Maison Merry, 9 septembre 2009).

22- Aire commerciale-résidentielle

Usages permis

- Résidentiel faible densité ;
- Petits commerces spécialisés ;
- Restauration ;
- Gîte touristique ;
- Commercial de service. (**Règlement 2461-2013**)
- Commercial d'hébergement court terme pour les nouveaux immeubles seulement (**Règlement 2811-2021**)

Interventions proposées

- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation.

23- Aire publique institutionnelle

Usages permis

- Administration ;
- Culturel ;
- Institution ;
- Centre communautaire.

Interventions proposées

- Traitement paysager du stationnement de l'église et bande paysagère séparatrice entre le trottoir et le stationnement (meilleur contrôle des accès véhiculaires) ;
- Programme d'acquisition d'immeubles et agrandissement du stationnement public pour desservir le centre communautaire;
- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation.

3- Baie de Magog (troisième unité d'aménagement)

1- La délimitation

Cette troisième unité d'aménagement comprend tous les terrains situés au sud de la voie ferrée entre la Rivière-Aux-Cerises et la rivière Magog et bornés au sud par le lac Memphrémagog. Cette troisième unité comprend également le marais de la Rivière-Aux-Cerises situé au nord de la voie ferrée.

2- Caractéristiques

Ce territoire est caractérisé par le fait que le lac Memphrémagog borde la presque totalité des terrains et par la présence de zones humides. La tenure publique de ces terrains est dominante. Le caractère récréotouristique est omniprésent. On retrouve quelques résidences (5) et elles sont toutes situées à la Pointe Cabana, un projet majeur mixte hôtel-condo en voie de réalisation, le terrain de l'ancien garage démolé en 2000 maintenant décontaminé et bientôt de propriété municipale, le terrain vacant de l'ancienne Auberge Cabana faisant l'objet d'une « réserve » de la part de la ville en vue d'une acquisition prochaine, et tous les aménagements reliés au parc de la Baie de Magog.

3- Enjeux d'aménagement

Ce territoire d'étude couvre des terrains dont le positionnement en front sur le lac lui confère une valeur inestimable. C'est d'ailleurs un des premiers constats contenus dans le plan directeur Magog-Orford réalisé en 1984. Ce « prime land » a immédiatement fait l'objet de propositions d'aménagement visant à récupérer le plus de terrain possible pour constituer un patrimoine collectif unique pour la population de Magog et de la région, et pour les générations actuelles et futures. À l'origine l'ensemble des terrains situés entre la route 112 démenagée et le lac Memphrémagog, comprenant notamment l'ensemble de la Pointe Cabana était visé par cette intention d'aménagement.

Toutefois compte tenu des valeurs foncières élevées en jeu, les terrains de la Pointe Cabana, de l'Auberge de l'Étoile et de l'ancien garage adjacent ont été retirés de cet ambitieux projet. Ces terrains ont toutefois fait l'objet d'un contrôle particulier de l'utilisation du sol par le biais de réglementations diverses (règlement de contrôle intérimaire de la MRC, règlement de zonage et de plan d'implantation et intégration architecturale de la part de la ville).

De même, certains terrains ont fait l'objet de tentatives d'acquisition par différentes instances pour permettre certains projets d'envergure (réserve) mais sans succès. La Ville de Magog est actuellement active et est en voie de se porter acquéreur du terrain du vieux garage. De même, la ville a pris une option d'achat par le biais d'une réserve pour acquérir le site de l'ancienne Auberge Cabana. Finalement, la ville est devenue propriétaire du quai qui lui a été cédé par le Gouvernement Fédéral après sa réfection. Pour l'ensemble de ce territoire de position stratégique, il est primordial pour la Ville de Magog de poursuivre la consolidation de ce pôle récréotouristique de grande notoriété en misant sur la préservation des milieux naturels et en renforçant les infrastructures d'accueil récréotouristiques en place.

4- Orientations d'aménagement

Consolider les infrastructures d'accueil récréotouristiques publiques et privées, le tout basé sur une approche de développement durable en :

- Poursuivant l'acquisition publique des terres humides de propriétés privées et en mettant en place des mesures de protection de celles-ci et leur pourtour immédiat ;
- Complétant le plan de mise en valeur de ces milieux humides pour ces nouveaux terrains acquis ;
- Établissant une vocation spécifique et complémentaire aux terrains acquis en marge du parc littoral de la Baie de Magog ;
- Déterminant une vocation définitive au terrain public aménagé sommairement en stationnement (stationnement Cabana) apte à renforcer le pôle récréotouristique de la Baie de Magog ;
- Adoptant un plan de gestion de la foresterie urbaine qui assure le renforcement et le remplacement des arbres sur l'ensemble des territoires publics de la Baie de Magog ;
- Établissant une programmation des différentes interventions décrites au PPU suivant une hiérarchisation qui tient compte des ressources disponibles et des effets catalyseurs dans le milieu.

5- Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule autour de la consolidation de ce pôle récréotouristique majeur pour la Ville de Magog et la région et par poursuite de la mise en place des infrastructures d'accueil de la station touristique Magog-Orford. Le concept mise sur :

- La reconnaissance des attraits naturels et leur préservation ;
- L'acquisition de parcelles de terrain pour consolider les lieux d'accès public ;
- La confirmation de certains lieux comme lieux de support à des événements majeurs de bonnes notoriétés (traversée, vendanges) ;
- Une amélioration des liens physiques avec le centre-ville et la zone de transition ;

Pour les 11 (24 à 34) différentes aires d'affectation montrées au plan en annexe VI pour la troisième unité d'aménagement qu'est la Baie de Magog, nous avons défini la vocation dominante, déterminé les principaux usages autorisés et proposé des interventions physiques et d'ordre réglementaire.

24-Aire publique de conservation (marais Rivière-Aux-Cerises)

Usages permis

- Usages récréatifs extensifs publics;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Acquisition municipale des parties du marais de propriété privée ;
- Poursuite de la mise en place d'un réseau de sentiers récréatifs d'interprétation de la nature avec les intervenants reconnus ;
- Étude de caractérisation et de restauration des abords du marais ;

25-Aire publique de conservation (marais Pointe Cabana)

Usages permis

- Usages récréatifs extensifs publics;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Acquisition de cette portion du marais ;
- Mise en valeur suivant un concept d'aménagement complémentaire au sentier principal du parc de la Baie de Magog ;

26-Aire publique touristique (accueil touristique)

Usages permis

- Bureau d'information touristique régional ;
- Usages récréatifs extensifs ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Rampe de mise à l'eau pour embarcation sans moteur (canot);
- Centre de location de ce type d'embarcation pour promenade dans le marais ;

27-Aire publique, récréation

Usages permis

- Usages récréatifs extensifs publics;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels et stationnement ;

Interventions proposées

- Relocalisation de la rue Cabana, rejoindre le tracé existant sur la Pointe Cabana ;
- Traitement architectural de la station de pompage et aménagement paysager ;
- Réaménagement du stationnement de manière à pouvoir servir également de base pour des événements nécessitant une surface correctement aménagée ;
- Plan de plantation à prévoir ;
- Enseigne de signalisation faisant partie d'un concept global pour le centre-ville, la zone de transition, le parc de la Baie de Magog et la rivière Magog (signalisation pour piétons, cyclistes) ;
- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;

28-Aire publique (extension du parc de la Baie de Magog)

Usages permis

- Usages récréatifs extensifs publics ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;
- Plage publique ;

Interventions proposées

- Plan d'aménagement à préparer ;
- Implantation d'un bâtiment de services pour baigneurs ;
- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;

29- Aire résidentielle de villégiature de faible densité

Usages permis

- Résidence faible et moyenne densité (1, 2, 3 logements) ;
- Gîte touristique.

Interventions proposées

- Réfection de la rue Cabana avec sentier piétonnier et luminaires en harmonie avec le parc de la Baie de Magog;
- Enfouissement des fils aériens et relocalisation ;
- Plan d'aménagement paysager autour de la station de pompage ;
- Mesures d'implantation et intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;

30- Aire récréative et de villégiature

Usages permis

- Résidentiel ;
- Reconnaissance de la marina existante avec services limités ;

Interventions proposées

- Réfection de la rue Cabana ;
- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;

31- Aire résidentielle-touristique

Usages permis

- Gîte du passant ;
- Résidence unifamiliale ;
- Équipement d'utilité publique ;

Interventions proposées

- Consolidation de la station de lavage pour embarcations ;
- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;

32- Aire d'hébergement commercial

Usages permis

- Hôtel ;
- Restauration;
- Résidentielle forte densité lié à l'hébergement commercial;
- Services commerciaux accessoires (tabagie, boutiques cadeaux...) liés à l'hôtellerie;

Interventions proposées

- Mesures d'intégration architecturale et esthétique (PIIA) ;

- Projet intégré d'hébergement de condo touristique déjà approuvé par PIIA sera complété au printemps 2002.

33- Aire publique (extension du parc de la Baie de Magog)

Usages permis

- Usages récréatifs extensifs publics ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Plan concept d'aménagement à préparer et à réaliser ;

34- Aire publique récréotouristique (parc de la Baie de Magog et parc de la Pointe Merry)

Usages permis

- Usages récréatifs intensifs (croisières, événements touristiques majeurs) complémentaires à l'usage public dominant ;
- Usages récréatifs extensifs publics (sentiers, plages, aire de jeux...) ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Poursuite de la stratégie de remplacement des peupliers vieillissants de la Pointe Merry (replantation débutée en 1994) ;
- Construction de structures d'accueil permanentes pour recevoir des événements majeurs ;
- Amélioration de la qualité des aires de baignade ;
- Acquisition de l'emprise de la voie ferrée si démantelée et conversion de l'emprise en aire publique dont la vocation et les aménagements sont compatibles avec les usages et interventions en bordure ;
- Débarcadère du train touristique à aménager.

4-Nord-ouest résiduel (quatrième unité d'aménagement)

1- La délimitation

Cette quatrième unité de développement comprend tous les terrains situés à l'ouest de la rue Merry Nord une fois enlevés les terrains compris dans les unités 2 et 3 soit la zone de transition et la Baie de Magog.

2- Caractéristiques

Ce territoire est caractérisé par la présence dominante de la fonction résidentielle de densité généralement faible et moyenne. On note également qu'une portion significative de cette unité de développement n'est pas encore développée. Toute la partie ouest de cette unité longe le marais de la Rivière-Aux-Cerises. Finalement, on dénombre un complexe hôtelier important axé sur une clientèle du 3^e âge de bonne notoriété.

3- Enjeux d'aménagement

Cette unité de développement est importante pour l'intérêt esthétique et visuel qu'elle représente. D'abord, la rue Merry Nord représente une des portes d'entrée majeure pour la Ville de Magog et cette rue Merry Nord est en lien direct avec l'autoroute 10 (sortie 118), le 2^e pôle de la station touristique soit le massif du Mont Orford et le centre-ville de Magog. Ce territoire longe le marais de la Rivière-Aux-Cerises et finalement ce territoire constitue un potentiel de développement résidentiel important à court et moyen terme.

Il est donc évident que ce territoire en amont du centre-ville et de la Baie de Magog constitue un milieu d'appui aux unités de développement stratégiques ci-avant décrites. Le contrôle des usages, de la qualité architecturale des constructions et de la qualité des paysages s'avère donc primordial et complémentaire aux différentes actions et mesures prises pour consolider et aménager de façon optimale les unités de développement du centre-ville et de la Baie de Magog.

4- Orientations d'aménagement

Assurer un contrôle des usages de manière à limiter l'étalement commercial le long de la route 141 (Merry Nord) et mettre en place des mesures de contrôle pour assurer un cadre d'intervention sur le domaine privé qui tient compte de la qualité supérieure des paysages urbains à créer en :

- Renforçant la réglementation de zonage de manière à limiter l'étalement commercial le long de la rue Merry Nord (route 141) à des usages complémentaires à la fonction résidentielle seulement ;
- Adoptant pour les terrains à développer et le long de la rue Merry Nord un règlement sur les plans d'implantation et intégration architecturale (PIIA) ;
- Faisant l'acquisition de la bande de 40 m à 60 m longeant le marais de la Rivière-Aux-Cerises pour réserver l'emprise à des fins récréatives extensives publiques (axe secondaire piste cyclable) le cas échéant et pour protéger le marais.

5- Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule autour du renforcement de la fonction résidentielle, de la limitation des usages commerciaux le long de la rue Merry Nord et sur le souci constant d'une amélioration du paysage urbain particulièrement le long de la rue Merry Nord.

Pour les 7 (35 à 41) différentes aires d'affectation montrées au plan en annexe VI pour la quatrième unité d'aménagement qu'est le secteur Nord-Ouest résiduel, nous avons défini la vocation dominante, déterminé les principaux usages autorisés et proposé des interventions physiques et d'ordre réglementaire.

35- Aire récréotouristique

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Programme de plantation pour renforcement de la protection du marais ; **(Règlement 2531-2015)**

36- Aire récréotouristique

Usages permis

- Nouveau tracé, axe secondaire piste cyclable vers Cherry River;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Acquisition publique ;
- Programme de plantation pour renforcement de la protection du marais ;
- Construction d'une piste cyclable le long du marais en direction de Cherry River de concert avec Canton d'Orford ; **(Règlement 2531-2015)**

37-Aire résidentielle de faible et moyenne densité

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité (max. 8 logements) ;
- Résidence privée d'hébergement ;

Interventions proposées

- Concept de développement intégré contrôlé par PIIA ;

38-Aire résidentielle de faible et moyenne densité

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité (max. 6 logements) ;

(Règlement 2531-2015)

39-Aire résidentielle de faible et moyenne densité

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité (max. 4 logements) ;

(Règlement 2531-2015)

40-Aire résidentielle-touristique

Usages permis

- Résidentiel de faible et moyenne densité (max. 4 logements) ;
- Usages complémentaires près du centre-ville comme un gîte touristique ;
- Auberge existante seulement ;

Interventions proposées

- Mesures de contrôle architectural et visuel (PIIA) ;
- Aménagement d'une halte routière (point de vue) (table d'observation);

41-Aire commerciale à caractère local

Usages permis

- Hébergement limité ;
- Services spécialisés sur la personne ;
- Résidentiel faible densité et usages secondaires.

Interventions proposées

- Mesure d'intégration architecturale et esthétique (PIIA).

5- Berges de la rivière Magog (cinquième unité d'aménagement)

1- La délimitation

Cette 5^e unité d'aménagement concerne le tronçon de la rivière Magog et ses berges de l'embouchure du lac Memphrémagog jusqu'au barrage Memphrémagog à la hauteur de l'usine Domtex. Du côté nord de la rivière cela comprend le tronçon de la voie ferrée entre la rue Merry Nord jusqu'à la hauteur du barrage et les terrains entre la voie ferrée et la rivière. Sur la rive sud cela comprend tous les terrains entre cette rive, la rue Thérooux, la rue Merry Sud et la rue Hatley jusqu'à la hauteur de la station d'épuration des eaux usées de la Ville de Magog et longeant la rive sud de la rivière jusqu'au barrage de la Domtex.

2- Caractéristiques

Ce territoire est caractérisé par l'omniprésence de la rivière et par le fait que ce tronçon donne directement accès au lac Memphrémagog pour les embarcations à moteur. Les rives de ce tronçon de rivière ne sont pas naturelles et sont le fruit d'un rehaussement important du niveau de l'eau dû au barrage qui fut érigé en 1881.

Des remblais ont été édifiés du côté sud comme du côté nord mais cette fois pour le passage d'une section du chemin de fer construit en 1883. Un tronçon de cette voie ferrée a isolé une portion de la rivière qui depuis a fait l'objet de remblai. C'est là que l'on retrouve actuellement un stationnement public à proximité de la rue Merry Nord. Les rives de la rivière Magog dans cette unité d'aménagement sont donc presque totalement artificielles.

Sur la rive nord de la rivière, côté centre-ville avec la présence de la voie ferrée, l'aménagement des cours arrières des bâtiments ayant front sur la rue Principale Ouest au centre-ville a été laissé pour compte. De même, l'architecture de la majorité de ces bâtiments a tourné le dos à ce plan d'eau.

La rive sud plus accessible, comprend plusieurs marinas et deux descentes à bateaux publiques. On retrouve également certains vestiges de l'époque où les industries se localisaient sur les rives pour bénéficier du pouvoir hydraulique ; une menuiserie y est encore établie.

3- Enjeux d'aménagement

Ce territoire, bien que de position géographique exceptionnelle à proximité du parc de la Pointe Merry et du centre-ville, n'a jamais fait l'objet d'une attention particulière de la part des différents paliers gouvernementaux pouvant exercer un contrôle sur la planification du territoire.

De tous les documents de planification listés au début du présent plan d'urbanisme révisé dressant un historique des principales étapes de l'histoire urbanistique de la ville, seuls trois documents y font spécifiquement référence :

- Le plan directeur Magog-Orford qui signale que la présence de la rivière est négligée et peut jouer un rôle important en termes d'attrait récréotouristique;
- Le plan d'urbanisme de la ville proposant une mise en valeur en récupérant l'emprise de la voie ferrée ;
- Et finalement l'étude sur les plans d'aménagement des rives de la rivière produite en 1998.

La dernière référence résulte d'une demande expresse du conseil pour combler cette lacune en terme de planification. Cette étude qui a déjà été présentée aux membres de la SDC du centre-ville aux membres du comité consultatif d'urbanisme et aux élus municipaux servira de base pour les propositions d'aménagement.

Il est donc souhaitable pour cette partie de territoire municipal située au cœur géographique de la ville, de définir une vision d'aménagement apte à assurer une réorganisation spatiale pouvant contribuer à améliorer la qualité du paysage, l'accessibilité à la rivière ainsi que la vitalité du milieu. Le tout en complémentarité avec les unités d'aménagement stratégiques que sont le centre-ville, la Baie de Magog et la zone de transition.

4- Orientations d'aménagement

Mettre en valeur ce territoire marginal offrant un fort potentiel récréotouristique complémentaire aux unités d'aménagement de la Baie de Magog, de la zone de transition et plus particulièrement du centre-ville en :

- Révisant la réglementation sur le zonage de manière à favoriser le redéveloppement de certaines cellules et à intensifier l'occupation des rives ;
- En réaménageant les propriétés publiques de manière à créer un parc riverain linéaire sur la rive nord en lien avec le centre-ville (2 accès) et la rive sud ;
- Révisant le règlement sur les plans d'implantation et intégration architecturale (PIIA) de manière à favoriser le réarrangement de la façade arrière des bâtiments du centre-ville donnant sur la rivière en terrasses - jardins ;
- En adoptant un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour susciter le redéveloppement résidentiel du secteur comprenant la menuiserie et le curling et encadrer le redéveloppement éventuel du site McDonald ;
- Établissant une programmation des différentes interventions décrites au PPU suivant une hiérarchisation qui tient compte des ressources disponibles et des effets catalyseurs dans le milieu.

5- Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule en prenant comme point central la rivière, plan d'eau fortement utilisé, mais sous-exploité. La rivière est un centre d'intérêt de fort potentiel qui, de par sa position géographique, peut jouer un rôle de consolidation du pôle récréotouristique que représentent le parc littoral de la Baie de Magog, la zone de transition et plus particulièrement le centre-ville.

Le concept mise sur :

- L'intensification en rive de la vocation récréotouristique et résidentielle ;
- L'amélioration du paysage urbain pour contribuer à renforcer l'image touristique de Magog et son centre-ville ;

- Insuffler un nouveau dynamisme pour le centre-ville ;
- Développer de nouvelles activités commerciales, récréatives et culturelles pour augmenter la clientèle touristique, de villégiateurs et de résidents.

Pour les 7 (42 à 48) différentes aires d'affectation montrées au plan en annexe VI pour la cinquième unité d'aménagement qu'est la berge de la rivière Magog, nous avons défini la vocation dominante, déterminé les principaux usages autorisés et proposé des interventions physiques et d'ordre réglementaire.

42-Aire publique et récréotouristique (arrière centre-ville)

Usages permis

- Usages récréatifs extensifs ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Démolition des abris à bateaux sur la propriété municipale ;
- Acquisition de la bande de terrain résiduelle entre la voie ferrée et la rive ;
- Renaturalisation des talus des deux côtés de la voie ferrée : côté sud en plantation d'arbustes et couvre-sol et côté nord en plantation d'arbres, arbustes et couvre-sol ;
- Aménagement d'un parc riverain (espacement de 230 m de long et environ 15 m de large), avec sentiers paysagers à partir du quai visiteur en direction est jusqu'à la hauteur de la rue Sherbrooke ;
- Aménagement d'une structure flottante reliant les deux rives à la hauteur de la rue Sherbrooke sur la rive nord et en aval des descentes à bateau sur la rive sud ;
- Acquisition de la voie ferrée si démantelée et conversion de l'emprise en aire publique dont la vocation et les aménagements sont compatibles avec les usages et interventions en bordure ;
- Mesure d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;

43-Aire publique récréotouristique

Usages permis

- Parc municipal de descente à bateaux ;
- Ouvrages publics associés à la récréation, à l'éducation, à la culture, aux loisirs, à la détente et aux espaces verts ou naturels ;

Interventions proposées

- Aménagement d'une structure flottante reliant les deux rives à la hauteur de la rue Sherbrooke sur la rive nord et en aval des descentes à bateaux sur la rive sud ;
- Réaménagement de la piste cyclable pour réduire le conflit avec les descentes à bateaux ;
- Évaluation pour ajout d'une 3^e descente à bateaux ;

- Traitement paysager (plantation d'arbres et d'arbustes) pour l'aire de stationnement, talus séparant de la rue Hatley et bande séparatrice paysagère entre le stationnement et la piste cyclable;
- Réaménagement de la section réservée à l'ancien dépotoir à neige pour accueillir des remorques à bateaux et des motorisés pour court séjour (jour seulement), services de vidange d'eaux usées, avec traitement paysager;
- Aménagement de sentiers d'interprétation sous la thématique « outlet » avec panneau synoptique historique des origines de l'occupation humaine, jusqu'à aujourd'hui par l'aménagement de stations prenant appui sur les bases de béton servant jadis de passes à poisson;
- Mesure d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ;

44- Aire commerciale et résidentielle

Usages permis

- Commercial spécialisé : auberge, resto-terrasse, marinas ;
- Résidentiel de moyenne densité ;

Interventions proposées

- Relocalisation d'usages industriels et commerciaux incompatibles (menuiserie, curling, nettoyeur) (programme d'acquisition et/ou démolition si nécessaire) ;
- Projet résidentiel intégré (70 unités max.) avec la rivière avec thématique village de pêcheur (architecture Nouvelle-Angleterre) règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE);
- Mesures de contrôle architectural et visuel (PIIA) et/ou (PAE);
- Enfouissement des fils aériens ou relocalisation ;
- Installation de nouveaux luminaires de rue en harmonie avec le centre et la Pointe Merry.

45- Aire commerciale et récréotouristique intensive

Usage permis

- Usages commerciaux liés aux activités nautiques (marinas, quai à emplacements multiples) ;
- Restauration, terrasses, galeries ;
- Possibilité d'unités d'habitation à l'étage ;

Interventions proposées

- Enlèvement des abris à bateaux non rénovés sur la rive sud dégagement de la rive, aménagement d'une promenade riveraine en bois sur pilotis s'intégrant aux installations nautiques existantes ;
- Mise en place de mécanisme de contrôle de l'utilisation du sol qui favorise le réaménagement du site McDonald de type village de pêcheur (plan d'ensemble intégré). La position des bâtiments et des stationnements est à revoir et la bande riveraine entre les nouveaux bâtiments et la rivière serait consacrée aux piétons. Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE);
- Mesures de contrôle architectural et visuel (PIIA);
- Enfouissement des fils électriques ou relocalisation ;

- Installation de nouveaux luminaires de rue en harmonie avec le centre-ville et le parc de la Pointe Merry ;
- Réfection de la rue Thomas et prolongement pour rejoindre la rue Hatley (contrôle des entrées et sorties à établir sur Merry Sud et Hatley et redéfinir les accès charretiers et implanter un trottoir);
- Traverse piétonne rue Merry Sud à planifier près du pont ;

46- Aire publique récréotouristique

Usage permis

- Quais publics à emplacements multiples pour location court terme ;

Interventions proposées

- Paysagement des murs de soutènement (vigne, boîtes à fleurs cascades, jeux d'eau et d'éclairage ;
- Mise en valeur accrue du pont Merry (fleurs, éclairage du pont et sous le pont, décoration) ;

47- Aire résidentielle-touristique

Usages permis

- complexes condo touristiques ;
- Gîte du passant ;
- Auberge resto ;

Interventions proposées

- Mesures de contrôle architectural et visuel (PIIA) ;

48- Aire commerciale récréo-touristique

Usages permis

- Marinas avec services complets ;
- Dépanneur ;
- Possibilité d'unité d'habitation à l'étage (densité restreinte) ;

Interventions proposées

- Mesures de contrôle architectural et visuel (PIIA) ;

F) LES AIRES POUVANT FAIRE L'OBJET DE PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

Un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est un outil de planification que la ville entend utiliser pour certaines parties de son territoire. Ces parties de territoire méritent une attention particulière pour leur développement futur ou leur redéveloppement.

La ville entend s'assurer que ces parties de territoire feront l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble détaillé de la part des promoteurs, qui sera évalué par la ville à partir de critères préétablis par le règlement avant de donner son aval.

Les sites stratégiques retenus, pouvant faire l'objet d'un tel processus, sont :

- Les terrains situés à l'est du Parc de l'Est entre la rivière Magog et la rue Principale Est ;
- Secteur de la rue Dufault ;
- Secteur de la Place du Commerce ;
- Secteur central de la zone de transition délimité par les rues Principale Ouest, St-Patrice Ouest, Millette, John et Du Moulin ;
- Secteur de la rue Thomas (menuiserie, curling) ;
- Site du restaurant McDonald ;
- Secteur du Mont Orford.

G) LES TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT

La planification d'un territoire doit également tenir en compte les différentes contraintes physiques et anthropiques (voir plan des territoires présentant des contraintes d'aménagement en annexe V) pour assurer une organisation du territoire minimisant les risques à la sécurité, la santé ou le bien-être des populations.

L'eau

Cette ressource constitue à la fois un attrait naturel et un milieu fragile qu'il faut prendre en compte dans la planification des usages à autoriser à l'intérieur et en périphérie. Déjà dans le plan d'urbanisme révisé ce milieu aquatique et ses abords ont fait l'objet d'une identification des potentiels écologiques et récréotouristiques. Dans cette section nous allons identifier les aspects contraignants de ce milieu :

Le littoral et les rives des cours d'eau

La protection adéquate des rives et du littoral est nécessaire afin de maintenir et améliorer la qualité des lacs et des cours d'eau. Il faut donc prévenir la dégradation et l'érosion en favorisant la conservation de leur caractère naturel lorsqu'il est de mise de le faire et limiter des usages et ouvrages susceptibles de dégrader ce milieu fragile. Toutefois, sur le territoire fortement urbanisé de la Ville de Magog, certains tronçons des principaux cours d'eau (rivière Magog, tronçon centre-ville et le lac Memphrémagog de la Pointe Merry jusqu'au ruisseau Castle) ont fait l'objet de travaux, depuis plusieurs décennies déjà, qui ont eu pour effet de rendre artificielles des portions importantes de rives (barrages, mur de soutènement, remblai pour la voie ferrée, marina). Ces rives sont principalement utilisées à des fins publique ou commerciale denses. Il est donc illusoire de promouvoir la restauration de ces milieux et un retour à leur caractère naturel d'origine. Ces aménagements et l'utilisation intensive des rives dans ces secteurs urbanisés font partie intégrante du potentiel attractif de premier plan pour la consolidation de la station touristique Magog-Orford. Ces territoires ne peuvent donc pas être traités de façon conventionnelle par l'application des mesures contenues dans le document complémentaire du schéma révisé et issues de la politique provinciale de la protection des rives. L'approche d'un plan de gestion adapté à ce milieu s'avère plus judicieuse. La Ville a, en 2008, adopté plusieurs mesures dans sa réglementation d'urbanisme de manière à favoriser la stabilisation des berges et leur renaturation. Elle entend poursuivre, afin d'en tirer des bénéfices importants pour l'ensemble de la communauté.

Les milieux humides

Ces territoires ont été préalablement identifiés dans le présent document comme présentant un fort potentiel écologique. Ces territoires doivent donc être protégés et les constructions doivent y être prohibées de même que les déblais et les remblais. Le marais de la Rivière-aux-Cerises délimité au sud par la voie ferrée constitue le principal milieu humide sur le territoire de la ville. Seuls des travaux ou ouvrages publics aux fins d'aménagement à des fins d'éducation ou loisirs seront autorisés.

Les zones inondables

Personne ne peut ignorer tous les inconvénients liés à la crue des eaux sur des terrains étant l'assiette de bâtiments et plus particulièrement de bâtiments résidentiels. Malheureusement, par méconnaissance des bâtisseurs ou par complaisance des gouvernements plusieurs zones inondables connues, ont fait l'objet par le passé d'implantation de bâtiments sans égards aux inconvénients liés à la crue des eaux. De nos jours, il n'est plus possible d'implanter de nouveaux bâtiments dans ces espaces problématiques du moins pour les zones de grands courants (0-20 ans). Des normes spécifiques ont été mises en place pour éviter que soit amplifiée l'occupation de ces zones d'inondation à récurrence 0-20 ans. Pour les zones à récurrence 20-100 ans des mesures d'immunisation sont exigées.

La Ville de Magog présente des territoires identifiés comme zones à risque d'inondation de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans.

Les contraintes d'origine anthropique

Certaines réalisations humaines bien que nécessaires représentent de par leur nature ou leur positionnement géographique des risques certains à la sécurité, la santé ou le bien-être des populations avoisinantes. Parmi ces réalisations nous comptons sur le territoire de la Ville de Magog les réalisations suivantes :

Deux anciens dépotoirs

Le premier site a pris naissance à la suite de l'implantation de la voie ferrée et la route 112 dans le marais de la Rivière-Aux-Cerises. Ces deux constructions parallèles à moins de 100 m l'une de l'autre ont isolé cette ancienne portion du marais et créé un endroit propice au remblai afin de rendre aménageables ces terrains d'accès facile par la route 112. Malheureusement, la qualité des matériaux de remblai utilisés n'a jamais fait l'objet de mesures de contrôle de qui que ce soit. La question environnementale n'était pas, à cette époque, une question d'actualité autant pour le politique que pour la population. Ce qui devait arriver, arriva, et une portion appréciable de cette bande a servi pendant quelques décennies de dépotoir populaire de matériaux secs. Cette portion a été clairement identifiée par la ville lors d'un sondage et une caractérisation environnementale a été faite.

Ce terrain, de propriété municipale, est actuellement partiellement utilisé comme stationnement public. La ville entend dans le cadre du programme particulier d'urbanisme proposé confirmer sa vocation récréotouristique et limiter son usage à des fins publiques. Les aménagements proposés devront tenir compte de la qualité du sous-sol et son degré de contamination le cas échéant.

Le deuxième site est situé dans le secteur Canton près du marais de la Rivière-aux-Cerises et il est de propriété municipale. Il fait partie du parc naturel du marais de la Rivière-aux-Cerises.

Activités industrielles en milieu résidentiel

Les facteurs de localisation des industries ont beaucoup changé au cours des dernières décennies. La proximité immédiate des matières premières, de l'énergie hydraulique et des travailleurs a fait place notamment à l'accessibilité au réseau routier supérieur, la présence d'infrastructures d'accueil tels l'électricité à haut voltage et le gaz naturel. C'est principalement pour ces raisons que les parcs industriels ont été constitués et que se regroupent les industries depuis les années 1960. Il faut toutefois comprendre qu'avant 1960, des industries existaient déjà et s'étaient implantées suivant des facteurs propices de l'époque.

D'abord l'outlet (rivière Magog) où les Amérindiens avaient construit un barrage pour attraper le poisson, amélioré par la suite par Ralph Merry pour y implanter un moulin à scie (force hydraulique et flottaison du bois) puis un moulin à farine (force hydraulique). Par la suite c'est la voie ferrée et le textile. La rivière (énergie), le lac (transport) et la voie ferrée (transport) ont constitué des facteurs de localisation primordiaux à cette époque. L'arrivée de la vapeur suivie de la force hydro-électrique remplaça la force hydraulique. On a alors assisté à un certain affranchissement quant à l'énergie et à un éloignement de la rivière (La Bobine Shop ou Shefford Textile, aujourd'hui connu sous le vocable Place Le Moulinier).

Vinrent ensuite l'implantation des réseaux routiers et l'extension des réseaux d'aqueduc et d'égout, favorisant la construction en périphérie de la ville. On a alors droit à l'implantation de la fonderie de Magog (1939) aujourd'hui Magotteaux, l'usine L et L Textile, angle St-Luc et Brassard (bâtiment actuellement vacant) et Top Grade Pants (Barmish Brothers) sur la rue Édouard Est... On assiste ensuite au déclin de l'industrie du bois et la fin de la scierie Macpherson Lumber inc. sur la Pointe Merry. Cette scierie déménage dans le quartier industriel en 1965 sur des terrains achetés par la ville en 1964 pour être revendus à des industries désireuses de s'implanter à Magog, c'est le début du parc industriel. Les terrains de la Pointe Merry sont par la même occasion vendus à la ville, c'est le début du parc public de la Pointe Merry.

C'est par la suite l'arrivée de l'autoroute 10 en 1967 à quelques kilomètres au nord de la Ville de Magog, heureusement pour Magog, car le tracé initial prévoyait passer au nord du Mont Orford et finalement l'autoroute 55 en 1985 qui constitue aujourd'hui avec l'ajout de bretelles et la traverse à niveau de la voie ferrée, du Boulevard industriel jusqu'à la rue St-Patrice Est, le principal accès au parc industriel.

Cette brève rétrospective des principaux événements historiques met en contexte la présence d'industries dans des quartiers résidentiels. Au départ c'est l'industrie qui s'est implantée et par la suite les résidences sont venues s'installer immédiatement au pourtour en absence d'une réglementation de zonage appropriée générant avec le temps des problèmes de voisinage (bruit, poussière, visuel).

Ces situations de covoisinages difficiles se doivent de faire l'objet de mesures diverses d'atténuation des inconvénients liés à l'activité industrielle. Des règles seront inscrites dans les règlements d'urbanisme, mais ne peuvent être rétroactives selon la Loi. Elles sont préventives et visent à ne pas permettre qu'il y ait une détérioration de la situation. L'industrie visée par ces

règles est La Fonderie Magotteaux sur la rue Champlain. Une attention particulière sera également apportée pour toutes zones résidentielles adjacentes au parc industriel.

H) LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS DE PORTÉE INTERMUNICIPALE

La Ville de Magog est considérée à juste titre comme le principal pôle de services de la MRC. Magog possède sur son territoire des infrastructures et des équipements publics à caractère intermunicipal ou à incidence intermunicipale :

- L'usine de traitement des eaux usées du secteur Magog traite les eaux usées des réseaux d'égouts de la Ville de Magog et du Canton de Magog ainsi qu'une portion du territoire d'Omerville située au sud de l'autoroute 55 ;
- L'usine de traitement des eaux du secteur Omerville traite les eaux usées des réseaux d'égouts de la portion du territoire d'Omerville située au nord de l'autoroute 55 ;
- L'usine de traitement de l'eau potable et les réservoirs sur la rue Des Pins et rue Sherbrooke sont également des équipements desservant la Ville de Magog. Des ententes intermunicipales régissent des débits d'eau réservés pour les différents secteurs;
- Les barrages sur la rivière Magog représentent également des infrastructures dont la gestion est assurée par Hydro-Magog et Hydro-Sherbrooke mais concernent toutes les municipalités baignées par le Lac Memphrémagog ;
- Les plages de la Pointe Merry, de la Baie de Magog et des Cantons ont aussi une incidence régionale en regard de leur attrait récréotouristique;
- Le parc de la Baie de Magog, ainsi que le centre d'interprétation de la nature du marais de la Rivière-aux-Cerises, bien que municipaux, par leurs aménagements et la clientèle qu'ils attirent sont à incidence intermunicipale ;
- Il en est de même pour le réseau cyclable dans les axes principaux est-ouest et nord-sud qui est à incidence intermunicipale bien que de propriétés municipales;
- Une partie du territoire de la Ville de Magog, secteur Nord-Ouest, le centre-ville et la rivière Magog au centre-ville font partie d'un territoire plus vaste que l'on nomme la station touristique Magog-Orford. L'organisation physique et le développement de ces territoires concernent plusieurs municipalités dont principalement le Canton d'Orford et la Ville de Magog. Cela à une incidence intermunicipale ;
- Le parc industriel de Magog qui représente la plus forte concentration d'emplois de la MRC avec le centre-ville et dont la promotion est confiée au CLD a une incidence intermunicipale ;
- Les bureaux de la Régie de Police Memphrémagog qui dessert six municipalités dont la Ville de Magog, le Canton d'Orford, Austin et Ste-Catherine-de-Hatley, a un caractère intermunicipal ;

- Le service des incendies de la Ville de Magog qui, avec les ententes intermunicipales dessert les municipalités de Sherbrooke, Canton Orford, d'Ayer's Cliff, d'Eastman, Ste-Catherine-de-Hatley, a un caractère intermunicipal ;
- L'aréna qui dessert les Cantons d'Orford, de Stanstead, Ste-Catherine-de-Hatley, Sherbrooke et Austin, bien que municipale, a une incidence intermunicipale;
- La bibliothèque Memphrémagog qui dessert les Canton d'Orford et Stanstead, Sherbrooke, Austin, Ste-Catherine-de-Hatley, a un caractère intermunicipal ;
- Les équipements et infrastructures du gouvernement fédéral, provincial, leurs ministères, leurs mandataires, les commissions scolaires... :
 - Foyer Sacré-Cœur ;
 - CLSC Alfred DesRochers ;
 - Centre de santé et d'hébergement Memphrémagog ;
 - L'école secondaire La Ruche ;
 - Centre administratif de la Commission Scolaire des Sommets ;
 - L'école St-Jean-Bosco ;
 - L'école Ste-Marguerite ;
 - École secondaire Le Transit ;
 - École Brassard-St-Patrice ;
 - École St-Pie X ;
 - École primaire Princess Elizabeth (anglophone) ;
 - Centre administratif de Eastern Townships Régional School Board ;
 - Cour provinciale ;
 - Sous-centre de voirie ministère des Transports;
 - Centre travail-Québec ;
 - Centre des ressources humaines Canada.

Tous ces équipements ont une incidence intermunicipale.

I) LE SECTEUR POUVANT FAIRE L'OBJET DE PROGRAMMES DE REVITALISATION (Règlement 3408-2023)

Pour accroître l'offre de logements de qualité, accessibles et abordables, Magog définit son périmètre urbain comme étant le secteur pouvant faire l'objet de programmes de revitalisation.
(Règlement 3408-2023)

4^e PARTIE, LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE

A- LES MOYENS RÉGLEMENTAIRES

Comme le plan d'urbanisme est d'abord et avant tout un aperçu d'un programme ou d'un projet visant à régir l'utilisation du sol des terrains de la ville, il contient donc des énoncés de politiques plutôt que des documents de réglementation. Ces énoncés de politique formulent des propositions relatives à l'aménagement futur qui constituent un cadre d'intervention et un outil de planification. Ce plan d'urbanisme doit donc être complété, comme l'exige la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, par des règlements plus précis et détaillés soit les règlements de zonage, lotissement, de construction, permis et certificats et les conditions d'émission des permis de construction lesquels appliquent les objectifs donnés dans le plan d'urbanisme et évidemment ceux donnés par le schéma d'aménagement régional. D'autres règlements d'urbanisme comme les règlements de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) viennent compléter les outils de mise en œuvre de type réglementaire mise à la disposition de la ville.

Le règlement de zonage

Ce règlement d'urbanisme est celui qui traduit de façon la plus concrète et significative les objectifs du plan d'urbanisme. Aussi, en divisant le territoire en zones et en y déterminant les usages et constructions qui y sont permis ou prohibés, le règlement de zonage met en application les objectifs du plan quant à l'organisation spatiale.

Il traduit le plan des grandes affectations du sol et la densité d'occupation en exprimant clairement les usages qui y sont favorisés et autorisés. Par le biais de ce zonage également, il en résulte que certaines activités existantes ne correspondent plus aux vocations souhaitées et deviennent par le fait même dérogatoires. Il devient clair que par ce fait il est signalé que la disparition de cette activité à cet endroit est souhaitée. La règle du droit acquis s'appliquera alors à cette activité.

Il est donc facile de comprendre l'importance qu'a revêtu l'exercice de révision du plan de zonage autant dans le découpage des zones que dans l'identification des usages qui y sont permis et ceux qui y sont prohibés. Cet exercice a été effectué soigneusement et a fait l'objet de vérifications subséquentes.

De façon générale, cette révision du zonage a permis :

- De renommer toutes les zones des 3 secteurs de façon commune en référant à une identification à référence cartésienne, suivie d'un numéro séquentiel et assortie d'une lettre référant à la principale vocation de la zone.
- Un ajustement des limites de zone pour mieux refléter des regroupements plus homogènes;

- Un traitement individuel de chaque zone en terme d'usages permis et de normes d'implantation;
- Une meilleure ségrégation des usages par le maintien d'un zonage par grille;
- Une reconnaissance des pôles économiques majeurs comme le centre-ville, le secteur Nord-Ouest, le parc industriel et le secteur des grandes surfaces;
- Une limitation de l'étalement commercial le long de plusieurs artères et collectrices;
- Un renforcement de la fonction résidentielle au pourtour immédiat de la rue Principale au centre-ville;
- Une limitation des possibilités d'expansion des bâtiments et immeubles industriels situés au cœur de quartiers résidentiels pour un meilleur voisinage;
- Une consolidation et reconnaissance des immeubles à vocation institutionnelle et des immeubles à vocation récréotouristique;
- Par l'élaboration de dispositions relatives à l'affichage commercial, la plantation et l'abattage d'arbres, par la protection et la renaturalisation des rives, l'implantation des clôtures et haies, le contrôle des remblais et déblais, l'exigence de stationnement hors rue pour les différents usages et des normes relatives aux matériaux de revêtement extérieur, le zonage met en place des mesures qui viennent assurer un seuil minimal de qualité pour l'ensemble des interventions relatives à ces items. Le cadre physique dans lequel œuvre la population tantôt à la maison, tantôt au travail ou en accomplissant des activités liées à l'éducation, au loisir, à la culture et aux diverses obligations d'achats de produits et services, sont nécessairement de meilleures qualités.

Le règlement de lotissement

Ce règlement contribue également bien que dans une moindre mesure, mais de façon significative à une organisation adéquate de l'espace. Ce règlement permet avant même l'implantation des bâtiments, d'organiser l'espace de façon telle que le développement y soit harmonieux. Ce règlement vise essentiellement à encadrer l'intervention de tous les spécialistes du morcellement et de l'occupation du terrain.

Aussi, par l'exigence de normes de dimensions minimales qui tiennent compte tantôt de l'existence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égouts, tantôt de la proximité des cours d'eau, tantôt de la nature même de l'usage auquel est destiné le terrain à bâtir, tantôt du milieu rural dont on souhaite maintenir une faible densité d'occupation, le règlement de lotissement contribue à mettre en œuvre les intentions de la ville en matière de densité d'occupation.

Finalement, ce règlement de lotissement dicte des normes concernant la dimension des rues ainsi que des mesures sur leur tracé et leurs caractéristiques et ainsi que le caractère public ou privé souhaité.

Le règlement de construction

Ce règlement quant à lui, par ses exigences minimales en matière de sécurité dans l'ordonnance et l'assemblage des matériaux lors d'une construction, contribue à assurer aux citoyens et citoyennes une qualité de construction apte à leur procurer un milieu de vie sécuritaire tant sur les lieux de résidence qu'au travail ou tout autre lieu utilisé pour toutes les autres activités.

Les règlements de permis et certificats et sur les conditions d'émission des permis de construire

Le règlement sur les permis et certificats d'ordre administratif, a une portée fort significative car c'est par ces règlements qu'est exigé de la part de tout intervenant sur le territoire qu'il soit du domaine privé ou public, qu'il obtienne avant d'amorcer des travaux de quelque nature que ce soit visé par les règlements d'urbanisme, un permis ou certificat à cet effet. Ce règlement établit toutes les modalités relatives à l'obtention de ces autorisations d'exécution.

Quant au règlement sur les conditions des permis de construire, il identifie les différentes conditions à rencontrer pour obtenir un tel permis, et notamment, les rues privées dont les caractéristiques permettent une desserte adéquate pour les véhicules sécurité incendie, en bordure desquelles un permis de construire peut être émis.

Le règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Ce règlement d'urbanisme est complémentaire aux règlements de base que représentent les règlements de zonage, lotissement, construction et sur les permis et certificats. Il vise à assurer pour des secteurs déterminés, une qualité d'intervention supérieure sur les immeubles lors d'une construction, d'un agrandissement, d'une transformation ou une rénovation. Pour la Ville de Magog, certains secteurs sont couverts par ce type de règlement notamment le centre-ville et le secteur nord-ouest et les corridors visuels et esthétiques, afin de s'assurer que chaque intervention sur le cadre physique contribue de façon significative à fournir une plus-value favorisant le maintien des caractéristiques de ces milieux d'intérêt.

Ce type de règlement couvre également des secteurs résidentiels limitrophes au centre-ville, des quartiers présentant un patrimoine architectural à préserver de même que des secteurs en voie de redéveloppement que l'on désire voir contribuer significativement à la construction d'un paysage urbain attrayant. Ce règlement sera bonifié pour prendre en compte certaines recommandations issues de l'étude sur l'inventaire patrimonial effectué en 2008.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Ce type de règlement peut s'avérer fort utile pour des territoires stratégiques de développement ou de redéveloppement pour lesquels une planification détaillée de la part de la ville dans l'immédiat n'est pas souhaitable.

Aussi, la ville indique clairement ses intentions quant à la vocation future à donner à ce site et laisse le soin au promoteur de faire des propositions détaillées de développement lesquelles seront évaluées par la ville à partir de critères prédéterminés par le règlement de PAE. La ville entend utiliser cet outil pour des sites stratégiques au besoin.

Le règlement sur les ententes sur les travaux municipaux

La ville étudie la possibilité d'utiliser un tel règlement qui permet un meilleur contrôle des développements comprenant notamment des rues projetées. Les permis de lotissement et de construire sont alors assujettis à la conclusion d'une entente sur les travaux municipaux.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU)

Ce type d'instrument fait partie du plan d'urbanisme et constitue pour la ville une occasion de préparer, pour un territoire stratégique de développement ou de redéveloppement, un programme détaillé des actions à prendre pour en assurer sa réalisation.

La Ville de Magog connaît bien cette technique puisqu'elle y a eu recours notamment pour le secteur identifié comme son centre-ville en 1986 et pour le secteur des Quatre-Fourches en 2003. La Ville a, dans le cadre de la présente révision du plan d'urbanisme procédé à la révision du PPU 1986 du centre-ville et a préparé un tel programme pour des secteurs adjacents que sont les berges de la rivière Magog, du barrage Memphrémagog jusqu'à l'embouchure du lac Memphrémagog, la Baie de Magog, la zone de transition et les parties du secteur Nord-Ouest non couvert par la zone de transition et par la Baie de Magog.

La Ville a abandonné le PPU des Quatre-Fourches pour le moment et entend utiliser de nouveau ce moyen, si besoin il y a, après qu'elle aura défini la vision du secteur par une étude spécifique. Le secteur de la basse-ville comprenant le quartier ouvrier et le complexe industriel de la Domtex, pourrait également faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme pour y favoriser un redéveloppement qui prend en compte les caractéristiques patrimoniales spécifiques du secteur.

Règlement sur les usages conditionnels

Ce type de règlement est en vigueur depuis 2004 et trouve son utilité en conférant une certaine flexibilité afin de permettre d'autres usages compatibles dans certaines zones, à condition que l'on exerce un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice.

La technique des usages conditionnels donne une souplesse nouvelle dans la réglementation en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier

chaque fois la réglementation. La Ville possède déjà un règlement de ce type et entend le modifier au besoin pour mieux encadrer certains usages.

Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Ce type de règlement est en vigueur depuis 2003 et trouve son utilité pour faciliter le développement d'emplacements problématiques et paradoxalement, pour autoriser un projet non conforme à la réglementation, mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme, sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usages ou d'implantation du règlement de zonage qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant. C'est en quelque sorte une réglementation sur mesure pour un projet, à certaines conditions eu égard aux compétences de la municipalité relativement à la réalisation du projet. La Ville utilise ce type de règlement pour certaines zones et certains usages, afin de permettre un zonage sur mesure favorisant une intégration optimale de l'usage sur un terrain.

Règlement sur le site du patrimoine ou le monument historique

Bien que ce type de règlement soit issu d'un pouvoir conféré par une autre loi que celle sur l'aménagement et l'urbanisme, en l'occurrence celle sur les biens culturels, il n'en demeure pas moins que ce type de règlement est un outil privilégié de reconnaissance et de protection d'immeubles représentant une valeur historique et patrimoniale indéniable pour la collectivité. La Ville a adopté un tel règlement pour deux sites, soit la Maison Merry et l'ancienne église Ste-Marguerite-Marie. Elle pourra, si elle le juge approprié, adopter d'autres règlements de ce type pour un bâtiment ou un ensemble de bâtiments et terrains présentant un intérêt patrimonial exceptionnel.

Règlement sur les démolitions

Cet outil permet à la Ville de contrôler les démolitions pour éviter que soient démolis certains bâtiments sans justification et que soit planifiée adéquatement la réutilisation des terrains ainsi libérés. La Ville s'est déjà dotée d'un tel règlement.

B- AUTRES MOYENS

Plusieurs moyens autres que réglementaires sont également utiles et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'urbanisme. On n'a qu'à mentionner toutes les interventions publiques ou privées qui se produisent ou produira sur le territoire (nouveaux bâtiments, rénovations, infrastructures...) pour se rendre compte que cette mise en œuvre sera le résultat d'une multitude d'actions concertées de la part du domaine public et privé. Pour le domaine municipal, la préparation et l'adoption du plan triennal d'immobilisation constituent certes un moment privilégié pour mettre en œuvre plusieurs aspects du plan d'urbanisme.

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

(SIGNÉ)

Vicki May Hamm, mairesse

(SIGNÉ)

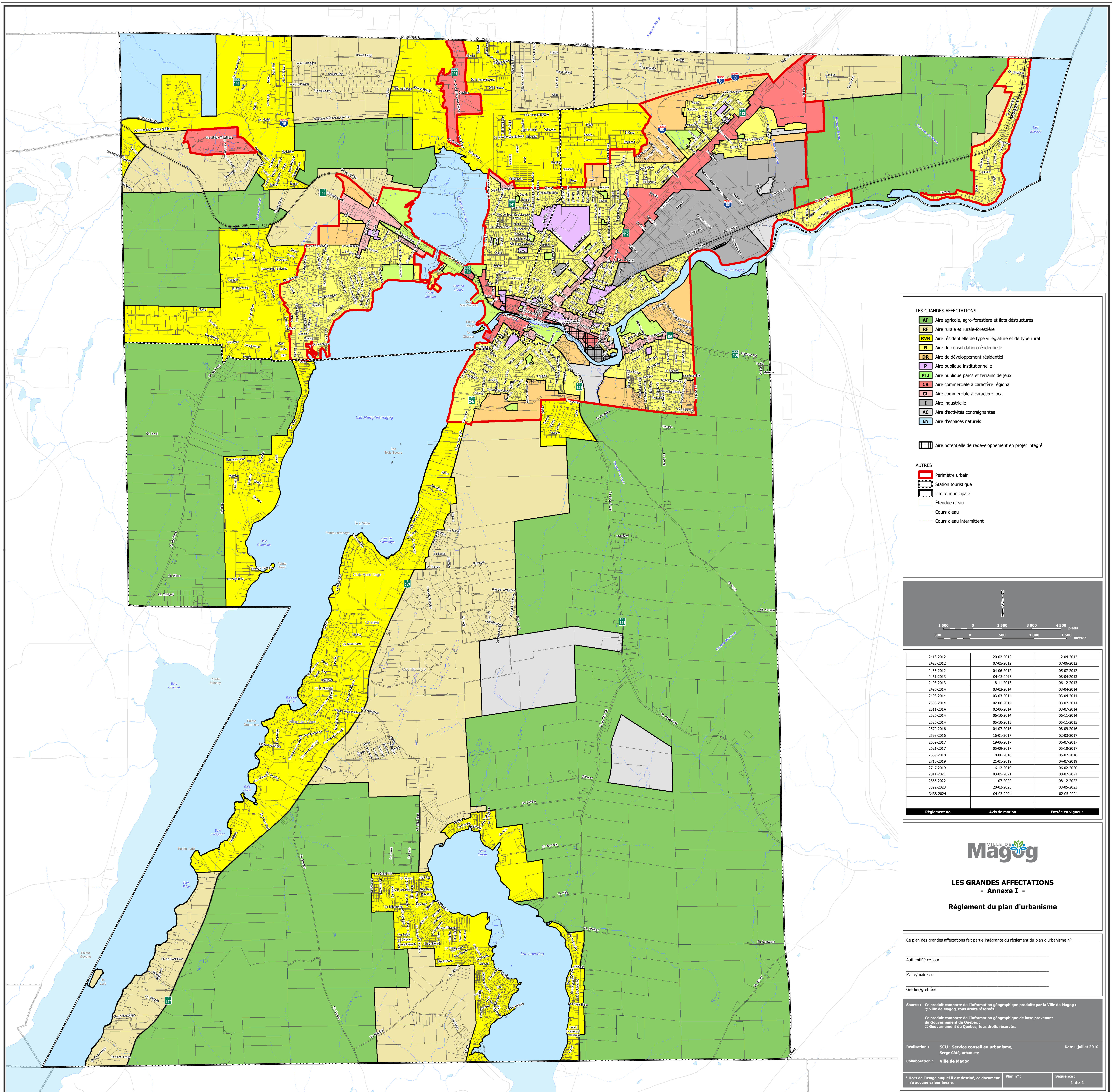
M^e Martine Savard, greffière

<i>Avis de motion :</i>	<i>Le 5 juillet 2010</i>
<i>Adoption :</i>	<i>Le 16 août 2010</i>
<i>Entrée en vigueur :</i>	<i>Le 7 octobre 2010</i>

ANNEXE I

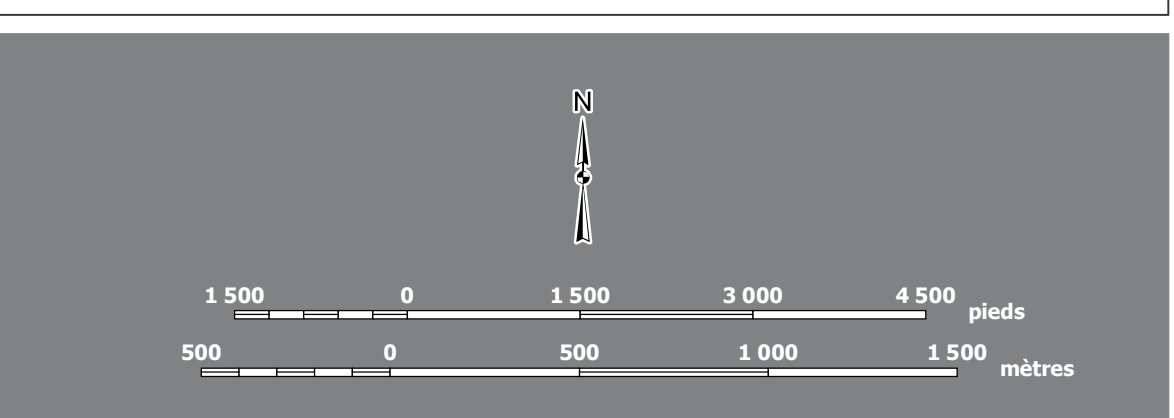
LES GRANDES AFFECTATIONS

(voir plan)



- LES GRANDES AFFECTATIONS**
- AF** Aire agricole, agro-forestière et lots déstructurés
 - RF** Aire rurale et rurale-forestière
 - RVR** Aire résidentielle de type villégiature et de type rural
 - R** Aire de consolidation résidentielle
 - DR** Aire de développement résidentiel
 - P** Aire publique institutionnelle
 - PTJ** Aire publique parcs et terrains de jeux
 - CR** Aire commerciale à caractère régional
 - CL** Aire commerciale à caractère local
 - I** Aire industrielle
 - AC** Aire d'activités contraignantes
 - EN** Aire d'espaces naturels
- Aire potentielle de redéveloppement en projet intégré**

- AUTRES**
- P** Périmètre urbain
 - S** Station touristique
 - L** Limite municipale
 - E** Étendue d'eau
 - C** Cours d'eau
 - I** Cours d'eau intermittent



Règlement no.	Avis de motion	Entrée en vigueur
2418-2012	20-02-2012	12-04-2012
2423-2012	07-05-2012	07-06-2012
2423-2012	04-06-2012	05-07-2012
2461-2013	04-03-2013	08-04-2013
2493-2013	18-11-2013	06-12-2013
2496-2014	03-03-2014	03-04-2014
2498-2014	03-03-2014	03-04-2014
2508-2014	02-06-2014	03-07-2014
2511-2014	02-06-2014	03-07-2014
2526-2014	06-10-2014	06-11-2014
2526-2014	05-10-2015	05-11-2015
2579-2016	04-07-2016	08-09-2016
2593-2016	16-01-2017	02-03-2017
2609-2017	19-06-2017	06-07-2017
2621-2017	05-09-2017	05-10-2017
2669-2018	18-06-2018	05-07-2018
2710-2019	21-01-2019	04-07-2019
2747-2019	16-12-2019	06-02-2020
2811-2021	03-05-2021	08-07-2021
2866-2022	11-07-2022	08-12-2022
3392-2023	20-02-2023	03-05-2023
3438-2024	04-03-2024	02-05-2024

VILLE DE Magog

**LES GRANDES AFFECTATIONS
- Annexe I -
Règlement du plan d'urbanisme**

Ce plan des grandes affectations fait partie intégrante du règlement du plan d'urbanisme n° _____

Authentifié ce jour _____

Maire/maireesse _____

Greffier/greffière _____

Source : Ce produit comporte de l'information géographique produite par la Ville de Magog :
© Ville de Magog, tous droits réservés.

Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant
du Gouvernement du Québec :
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.

Réalisation : SCU : Service conseil en urbanisme, Serge Côté, urbaniste Date : juillet 2010

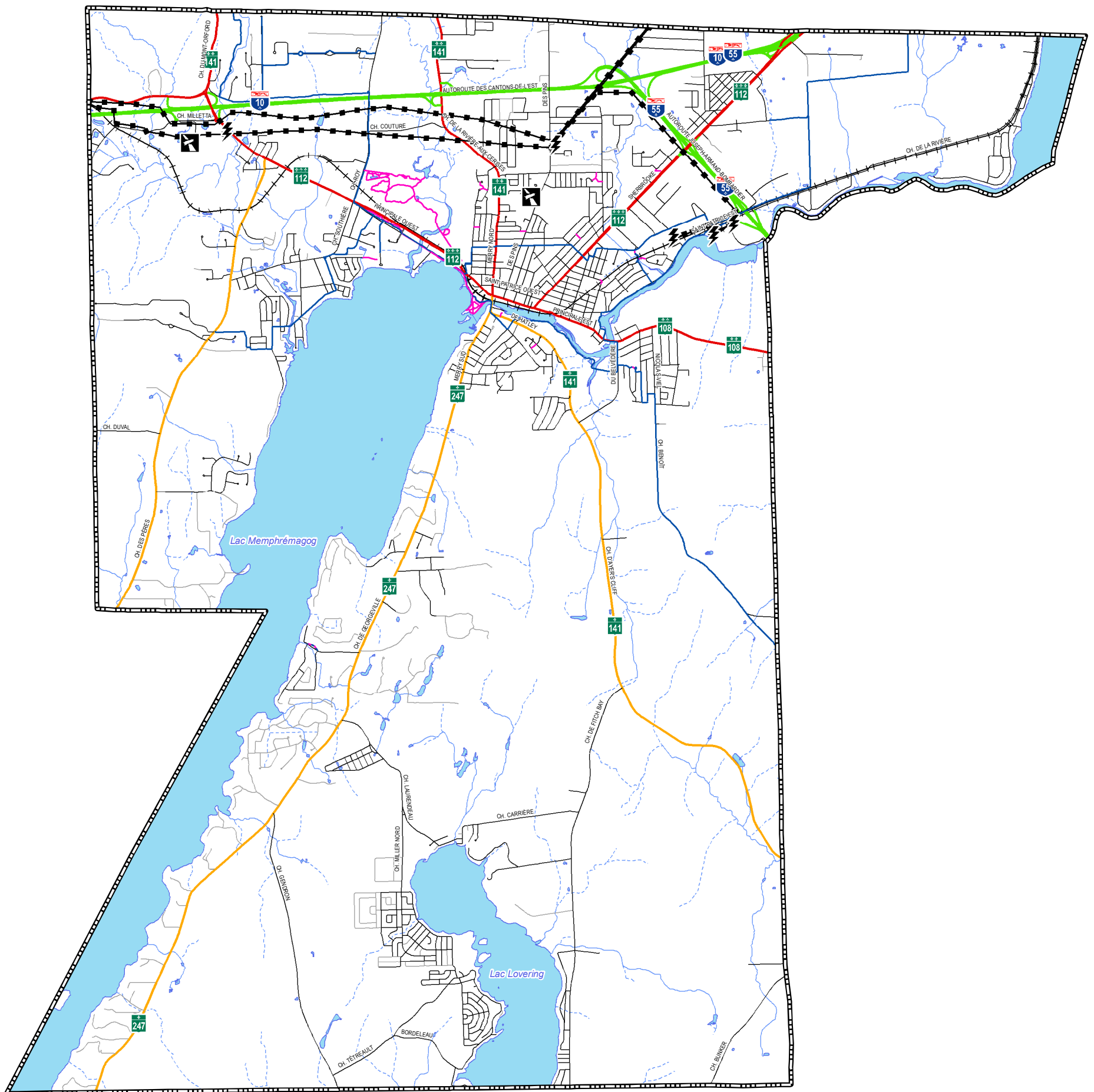
Collaboration : Ville de Magog

* Hors de l'usage auquel il est destiné, ce document n'a aucune valeur légale. Plan n° : _____ Séquence : 1 de 1

ANNEXE II

RÉSEAUX DE TRANSPORT

(voir plan)



RÉSEAUX ROUTIERS ET FERROVIAIRES

- Autoroute
- Routes nationale et régionale
- Route collectrice
- Route locale publique
- Route locale privée
- Voie ferrée

RÉSEAUX RÉCRÉATIFS

- Sentier piétonnier
- Sentier cyclable

RÉSEAUX DE TRANSPORT D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

- Ligne de transport électrique (Hydro-Québec)
- Poste de transformation électrique (Hydro-Québec)
- Tour de télécommunication

VILLE DE MAGOG

**RÉSEAUX DE TRANSPORT
- Annexe II -**

Règlement du plan d'urbanisme



Réalisation : SCU : Service conseil en urbanisme, Serge Côté, urbaniste

Date : juillet 2010

Collaboration : Ville de Magog

Source : Ce produit comporte de l'information géographique produite par la Ville de Magog :
© Ville de Magog, tous droits réservés.

Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant
du Gouvernement du Québec :
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.

* Hors de l'usage auquel il est destiné, ce document
n'a aucune valeur légale.

Plan n° :

Séquence :
1 de 1



ANNEXE III

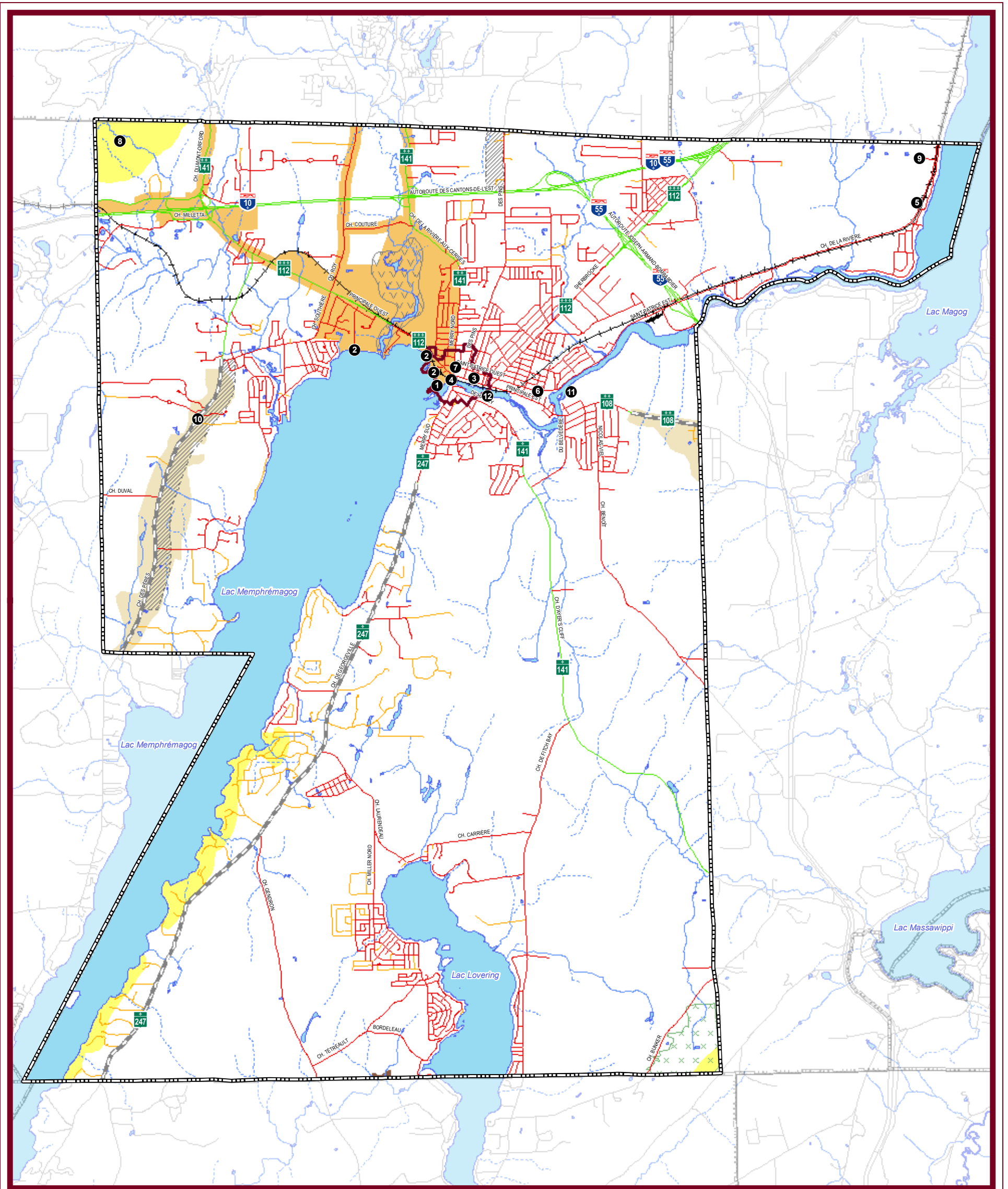
TRACÉS PROJETÉS DES VOIES DE CIRCULATION

(voir plans 1/2 et 2/2)

ANNEXE IV

TERRITOIRES D'INTÉRÊT

(voir plan)



<p>INTÉRÊT ESTHÉTIQUE ET VISUEL</p> <ul style="list-style-type: none"> Paysage naturel d'intérêt supérieur Paysage champêtre Vue panoramique Secteur d'intérêt esthétique et visuel Ensemble patrimonial Route pittoresque et panoramique 	<p>INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE</p> <ul style="list-style-type: none"> Aire de concentration d'oiseaux aquatiques Aire de confinement du cerf de virginie Habitat du rat musqué Étendue d'eau Cours d'eau 	<p>AUTRES TERRITOIRES OU SITES D'INTÉRÊT</p> <table border="0"> <tr> <td>①</td><td>Pointe Merry</td> <td>⑦</td><td>Vieux clocher de Magog</td> </tr> <tr> <td>②</td><td>Plage publique</td> <td>⑧</td><td>Parc du Mont-Orford</td> </tr> <tr> <td>③</td><td>Centre-ville</td> <td>⑨</td><td>Club de golf Venise</td> </tr> <tr> <td>④</td><td>Maison Merry</td> <td>⑩</td><td>Belvédère d'observation</td> </tr> <tr> <td>⑤</td><td>Vignoble Le Cep d'Argent</td> <td>⑪</td><td>Aréna (Parc de l'Est)</td> </tr> <tr> <td>⑥</td><td>Bibliothèque (ancienne église Sainte-Marguerite-Marie)</td> <td>⑫</td><td>Rampe de mise à l'eau (municipale)</td> </tr> </table>	①	Pointe Merry	⑦	Vieux clocher de Magog	②	Plage publique	⑧	Parc du Mont-Orford	③	Centre-ville	⑨	Club de golf Venise	④	Maison Merry	⑩	Belvédère d'observation	⑤	Vignoble Le Cep d'Argent	⑪	Aréna (Parc de l'Est)	⑥	Bibliothèque (ancienne église Sainte-Marguerite-Marie)	⑫	Rampe de mise à l'eau (municipale)
①	Pointe Merry	⑦	Vieux clocher de Magog																							
②	Plage publique	⑧	Parc du Mont-Orford																							
③	Centre-ville	⑨	Club de golf Venise																							
④	Maison Merry	⑩	Belvédère d'observation																							
⑤	Vignoble Le Cep d'Argent	⑪	Aréna (Parc de l'Est)																							
⑥	Bibliothèque (ancienne église Sainte-Marguerite-Marie)	⑫	Rampe de mise à l'eau (municipale)																							

VILLE DE MAGOG

TERRITOIRES D'INTÉRÊT

- Annexe IV -

Règlement du plan d'urbanisme

Réalisation : SCU : Service conseil en urbanisme, Serge Côté, urbaniste Date : juillet 2010

Collaboration : Ville de Magog

Source : Ce produit comporte de l'information géographique produite par la Ville de Magog :
© Ville de Magog, tous droits réservés.

Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec :
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés.

* Hors de l'usage auquel il est destiné, ce document n'a aucune valeur légale.

1 000 0 1 000 2 000 3 000 mètres

Plan n° : Séquence :
1 de 1

ANNEXE V

TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT

(voir plan)

ANNEXE VI

TERRITOIRE COUVERT PAR UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME

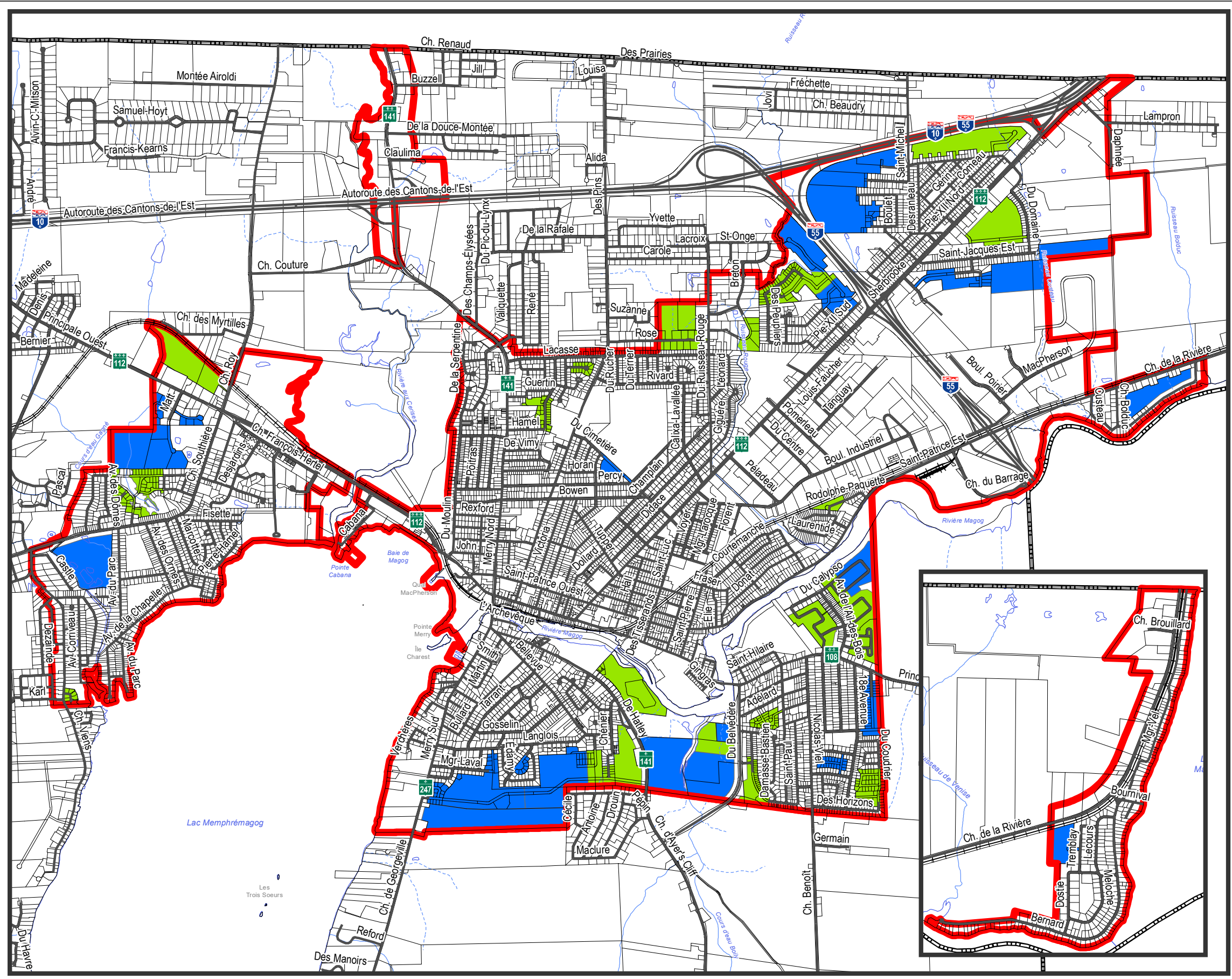
(voir plan)

ANNEXE VII

**MÉCANISME DE PHASAGE DU PÉRIMÈTRE
D'URBANISATION**

(voir plan)

(Règlement 2508-2014)



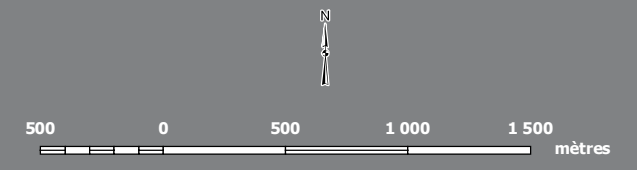
- Zone prioritaire de développement
- Zone de réserve
- Périmètre urbain

2508-2014	02-06-2014	03-07-2014
2609-2017	19-06-2017	06-07-2017
2621-2017	05-09-2017	05-10-2017
2669-2018	18-06-2018	05-07-2018
2684-2018	17-09-2018	08-11-2018

Règlement no.	Avis de motion	Entrée en vigueur
---------------	----------------	-------------------

MÉCANISME DE PHASAGE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

PLAN D'URBANISME



Préparé par : **Lysanne Hébert**
Technicienne en urbanisme,
Direction planification et développement du territoire

Date : 2017-04-11

Approuvé par : **Mélissa Charbonneau**
Coordonnatrice,
Direction planification et développement du territoire

Ce produit comporte de l'information géographique produite par la Ville de Magog :
© Ville de Magog, tous droits réservés.

Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du
Gouvernement du Québec : © Gouvernement du Québec, tous droits réservés.