

RÈGLEMENT 2807-2021

Modifiant le Règlement sur les usages conditionnels 2422-2012
concernant l'implantation d'un projet d'ensemble dans la zone rurale Oc01B sur
le chemin de Georgeville

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue
à l'hôtel de ville, le 21 juin 2021 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE la Ville de Magog a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier le
règlement sur les usages conditionnels;

ATTENDU QU'une demande a été déposée afin de permettre un projet
d'ensemble sur le chemin de Georgeville;

ATTENDU QUE les projets d'ensemble sont interdits dans la zone rurale Oc01B,
située à l'extérieur du périmètre urbain;

ATTENDU QUE cette zone est adjacente au lac Memphrémagog;

ATTENDU QUE la réalisation d'un projet d'ensemble via le règlement sur les
usages conditionnel permettra une meilleure conservation des milieux sensibles
et minimisera les impacts sur le paysage naturel par rapport à une rue
traditionnelle;

ATTENDU QUE le règlement conservera ou diminuera la densité autorisée par
rapport à un projet de lotissement traditionnel;

ATTENDU QU'il y a lieu de contingenter ce type de projet à un projet d'ensemble
dans la zone pour évaluer sa réalisation en fonction des critères d'évaluation
prévus au présent règlement;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ,
c. C-19), lors de la séance du 7 juin 2021, un avis de motion a été préalablement
donné et le projet de règlement a été présenté;

ATTENDU QUE la mairesse a mentionné l'objet du règlement et sa portée avant
son adoption lors de la séance du 21 juin 2021;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement;
2. L'article 2 du Règlement sur les usages conditionnels 2422-2012 concernant
le territoire assujetti est modifié au premier alinéa par l'insertion entre les
expressions « Ki01I, » et « Pd01Af2 », de l'expression « Oc01B, »;
3. L'article 10 de ce règlement concernant les types d'usages conditionnels
autorisés par zone est modifié au 1^{er} alinéa par l'ajout du paragraphe s)
suivant :

« s) pour la zone Oc01B :

- Un projet d'ensemble résidentiel comprenant un minimum de 3 bâtiments principaux, contingentés à un seul dans la zone. »

4. L'article 12 de ce règlement concernant le contenu minimal des documents exigés est modifié au premier alinéa en ajoutant le paragraphe u) suivant :

« u) dans le cas d'un usage conditionnel « projet d'ensemble résidentiel », il faut, en plus des documents fournis dans le cadre de la demande de permis de construire et de certificat d'autorisation exigé au Règlement sur les permis et certificats 2327-2009, fournir les renseignements suivants :

- i) Un plan projet d'implantation du projet d'ensemble réalisé par un arpenteur-géomètre comprenant :
 - a) Le tracé de l'emprise des rues existantes, des allées de circulation existantes, d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication;
 - b) L'utilisation actuelle du sol dans la zone visée ainsi que dans les zones en périphérie de la zone visée;
 - c) Le lotissement proposé;
 - d) Les allées de circulation proposée incluant la largeur, la pente, les rayons de courbure, les aires de virée et les fossés;
 - e) L'emplacement des lignes de transport d'énergie et de télécommunication proposées;
 - f) Le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant le terrain du projet d'ensemble;
 - g) La localisation des bâtiments principaux existants et projetés ainsi que les aires de stationnement;
 - h) Le nombre de logements prévus;
 - i) La localisation approximative des puits et des installations septiques;
 - j) Les aires boisées conservées et les aires de déboisement et la connectivité aux terrains adjacents;
 - k) La délimitation des milieux naturels (cours d'eau, ligne des hautes eaux et milieux humides);
 - l) Les accès projetés au plan d'eau et cours d'eau et les ouvrages prévus sur la rive et le littoral;
 - m) Les ouvrages de gestion des eaux pluviales existants et projetés;
 - n) La topographie naturelle et projetée du terrain, exprimé par des courbes de niveau d'une équidistance de 1 mètre et indiquant les pentes pour les zones destinées aux ouvrages et aux constructions;
 - o) Les niveaux de remblais et les murs de soutènement projetés;

- p) La délimitation d'une zone inondable, d'un paysage d'intérêt supérieur ou de tout autre élément prévue au règlement de zonage en vigueur;
 - ii) Une délimitation des milieux naturels réalisés par un professionnel en environnement pour l'ensemble du terrain (milieu humide, cours d'eau, bande riveraine, ligne des hautes eaux);
 - iii) Un plan de gestion du chantier incluant les mesures de contrôle de l'érosion, du transport de sédiment et des mesures de protection des milieux naturels, signé par un ingénieur;
 - iv) Un plan de gestion des eaux de ruissellement signé par un ingénieur comprenant les ouvrages de contrôle;
 - v) Les plans et devis des allées de circulation signés par un ingénieur. »
5. L'article 23 de ce règlement concernant les critères d'évaluation pour les différents types d'usage conditionnel est modifié en ajoutant le paragraphe u) suivant :

«u) pour l'usage conditionnel autorisé de projet d'ensemble résidentiel comprenant un minimum de 3 bâtiments principaux dans la zone Oc01B:

- i) Le nombre de bâtiments principaux résidentiels est équivalent ou inférieur à un projet de lotissement traditionnel (sans ouverture d'une nouvelle rue) réalisé sur le même terrain;
- ii) La densité nette d'occupation au sol ne peut être supérieure à 1 logement par hectare (10 000 mètres carrés);
- iii) Le projet préserve le paysage naturel et le caractère rural du milieu dans lequel il s'implante;
- iv) L'aménagement des cases de stationnement n'est pas visible à partir du chemin Georgeville;
- v) La desserte du projet par les services d'urgence est conforme et améliorée par rapport à la situation existante;
- vi) La préservation et la mise aux normes d'allées de circulation existantes et de rues privées sont privilégiées au détriment de l'ajout d'une nouvelle allée de circulation;
- vii) Une nouvelle allée de circulation ou son prolongement doit être réalisé parallèlement aux courbes de niveau du terrain;
- viii) L'implantation des constructions est favorisée sur les plateaux naturels (pente inférieure à 15%) et se fait parallèlement aux courbes de niveau;
- ix) La topographie naturelle du terrain est respectée et la construction de murs de soutènement est évitée;
- x) Le concept vise un drainage contrôlé et planifié de tout aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;
- xi) Le projet présente un lotissement qui tient compte de façon prioritaire des caractéristiques physiques, naturelles, paysagères, du secteur dans lequel s'implante le projet d'ensemble résidentiel;

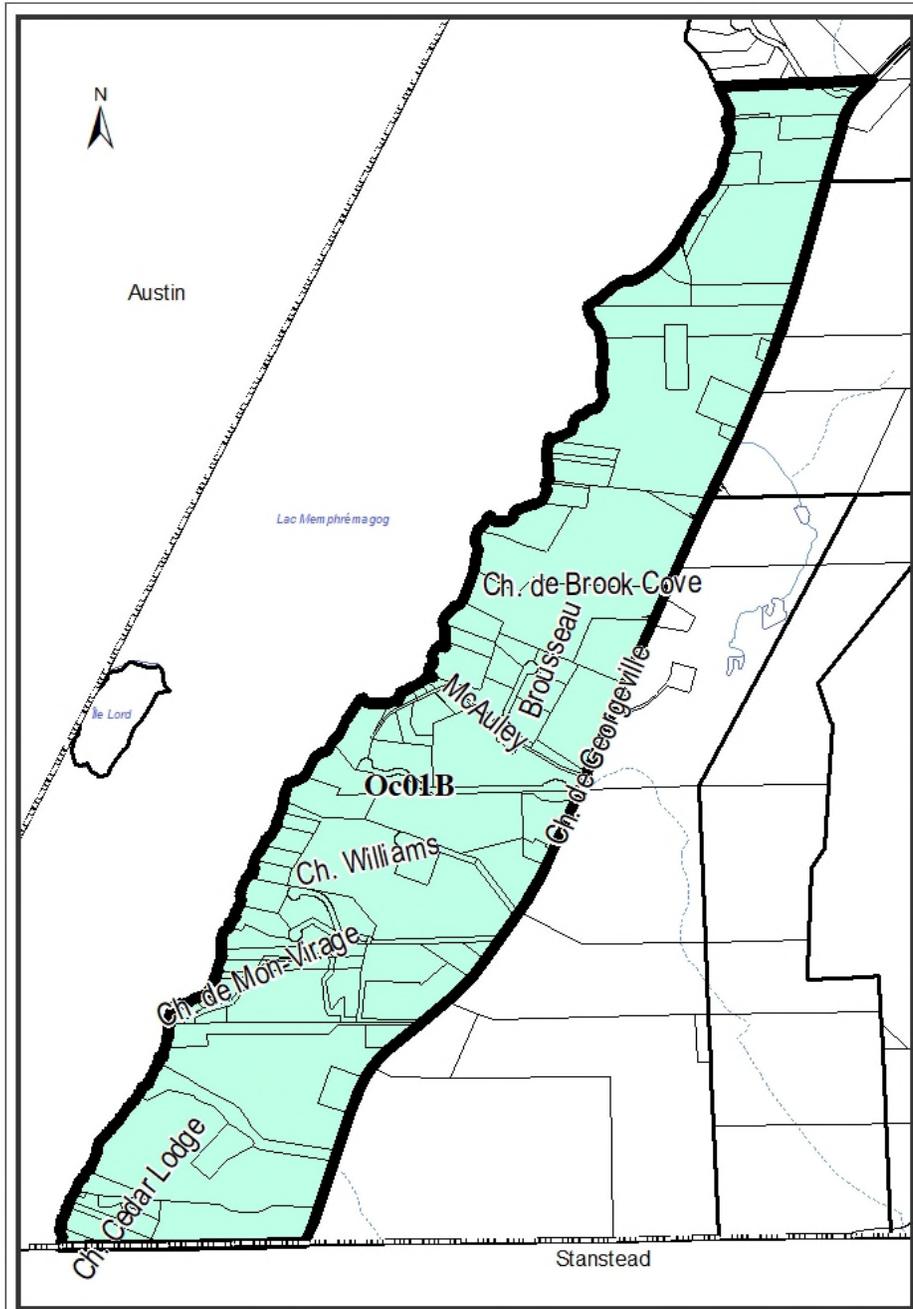
- xii) L'aménagement du site assure une protection des zones d'intérêts (massif végétal, boisé, paysage naturel d'intérêt supérieur, rive, milieu humide, etc.) et des zones de contraintes (forte pente, zone inondable, etc.);
- xiii) Le projet est conçu de façon à éviter les impacts sur l'écosystème naturel existant (couvert forestier, habitats fauniques). La construction dans une prairie est favorisée au détriment d'une aire boisée existante;
- xiv) L'aménagement extérieur favorise l'accroissement de la végétation ainsi que la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;
- xv) Une bande tampon boisée d'une largeur minimale de 10 mètres localisée au pourtour du projet d'ensemble est favorisée;
- xvi) Le plan d'implantation proposé limite la fragmentation de l'espace et concentre les espaces constructibles dans des zones de construction de 2 000 mètres carrés maximum par site résidentiel autorisé;
- xvii) Le projet maintient la connectivité des milieux naturels par la préservation de corridors écologiques avec les propriétés adjacentes;
- xviii) Une superficie minimale d'espace non fragmenté doit être conservée à l'état naturel. Cette superficie ne doit pas être inférieure à 60 % de la superficie totale du terrain occupée par le projet d'ensemble. À l'intérieur d'un espace non fragmenté, aucune construction ou aucun ouvrage autre qu'un sentier piétonnier ne doit être réalisé. »

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

Vicki-May Hamm, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe

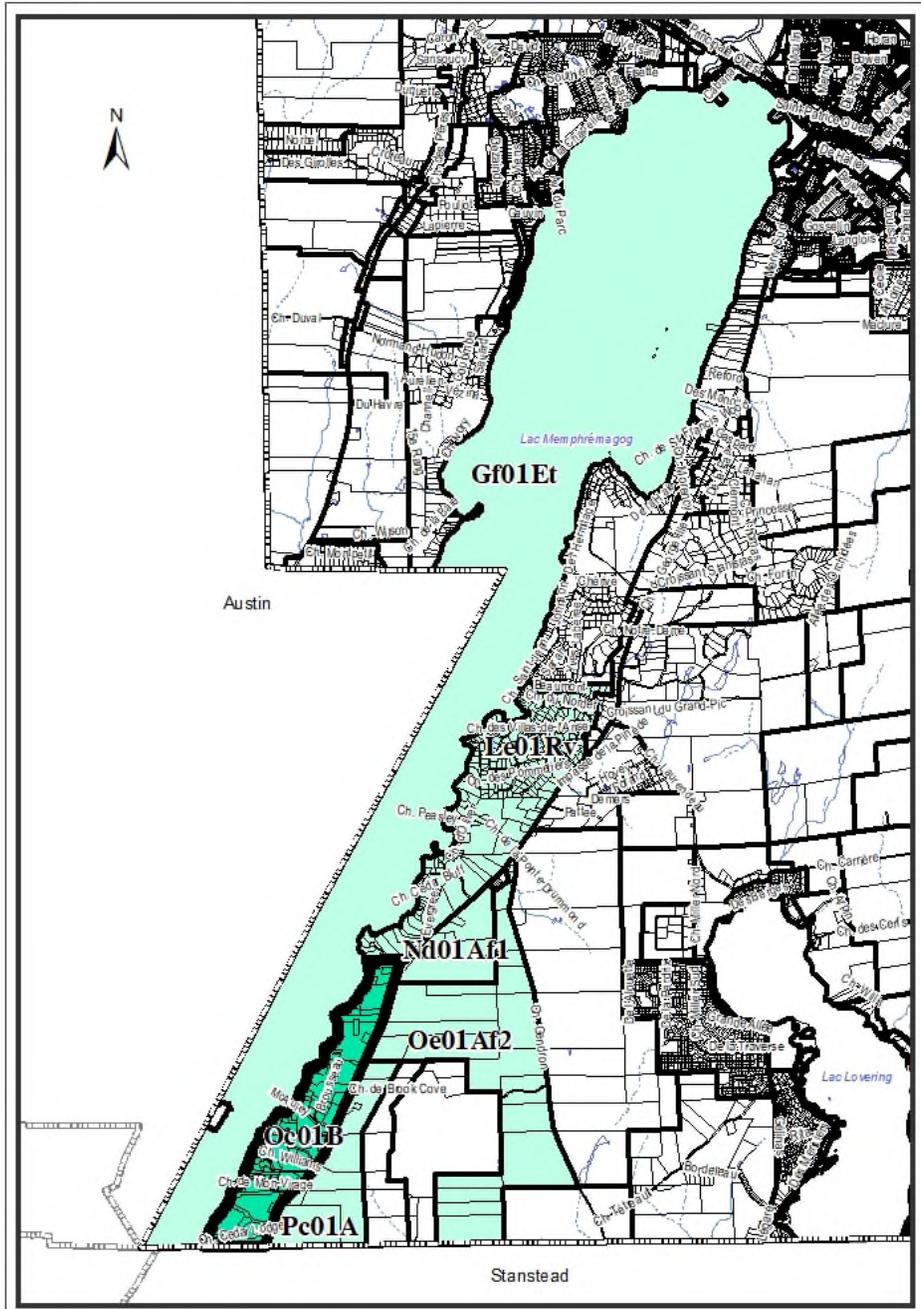
Avis de motion : 7 juin 2021
Adoption : 21 juin 2021
Entrée en vigueur : 8 juillet 2021



 Zone concernée

VILLE DE MAGOG ZONAGE ZONE CONCERNÉE		Préparé par : Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme Date : 2021-03-18
		Approuvé par : Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme Date : 2021-03-18
Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :





VILLE DE MAGOG ZONAGE ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUËS 500 0 500 1 000 1 500 mètres	Préparé par : Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme	Date : 2021-03-18
	Approuvé par : Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme	Date : 2021-03-18
	Nom fichier : Plan n° : Séquence :	

