

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

PROJET DE RÈGLEMENT 2846-2022-1

Modifiant le Règlement de zonage 2368-2010
concernant les projets d'ensemble résidentiels et les résidences de tourisme dans
la zone rurale Bi01B dans le secteur des rues de la Douce-Montée, Louisa et Alida

À une séance du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de
ville, le à , 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 de zonage;

ATTENDU QU'une demande a été déposée pour autoriser un projet d'ensemble
résidentiel non desservi par les réseaux municipaux de 58 habitations unifamiliales
isolées dans la zone rurale Bi01B, dans le secteur des rues de la Douce-Montée,
Louisa et Alida sur un terrain d'une superficie approximative de 47 hectares (117
acres);

ATTENDU QUE les projets d'ensemble sont interdits à l'extérieur du périmètre
urbain, à l'exception de quelques zones;

ATTENDU QU'il y a lieu de permettre certains projets d'ensemble à l'extérieur du
périmètre urbain en tenant compte du milieu dans lequel il s'implante et en le
soumettant à certaines contraintes en fonction des caractéristiques du milieu;

ATTENDU QU'il y a lieu d'assurer la protection du milieu humide et de favoriser
l'intégrité et la connectivité des milieux naturels;

ATTENDU QUE le potentiel hydrogéologique devra être démontré pour les ouvrages
de captage des eaux souterraines;

ATTENDU QUE ce nouveau projet est propice à permettre un nombre limité de
résidences de tourisme, par l'étendue de sa superficie, des services offerts et de la
préservation d'un maximum de couverture boisée;

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

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

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 107 du Règlement de zonage 2368-2010 concernant les projets
d'ensemble est modifié au paragraphe k) du premier alinéa en insérant
l'expression « Bi01B, Bi03B », entre les expressions « Bh01Rt, » et
« Ce01Rt ».

2. L'article 107.3 du règlement est ajouté à la suite de l'article 107.2 et se lit comme suit :

« 107.3 Dispositions spécifiques pour un projet d'ensemble résidentiel dans les zones rurales Bi01B et Bi03B

En plus des dispositions prévues à l'article 107, les dispositions suivantes s'appliquent pour un projet d'ensemble résidentiel situé dans les zones rurales Bi01B et Bi03B :

- a) L'aménagement d'un sentier piétonnier doit avoir une largeur maximale de 2 mètres;
- b) La densité d'occupation nette au sol maximale est de 1,3 habitation unifamiliale isolée par hectare (10 000 mètres carrés) pour la totalité du projet d'ensemble;
- c) Les surfaces dégarnies de l'une ou l'autre des strates herbacées, arbustives et arborées existantes pour l'implantation des constructions et des ouvrages, incluant les accès véhiculaires, ne doivent pas excéder 2 500 mètres carrés;
- d) Une superficie minimale d'espace non fragmenté doit être conservée à l'état naturel. Cette superficie ne doit pas être inférieure à 40 % de la superficie totale du terrain occupé par le projet d'ensemble. Aucune aire d'agrément n'est exigée;

À l'intérieur d'un espace non fragmenté, aucune construction ou aucun ouvrage autre qu'un sentier piétonnier ne doit être effectué. Sont notamment considérés comme des espaces fragmentés ceux occupés par des constructions ou des ouvrages, incluant :

- i) toute voie de circulation et toute aire remblayée ou déblayée;
 - ii) les aires dont le sol a été mis à nu;
 - iii) les aires dont une des strates végétales, herbacées, arbustives ou arborescentes, a été détruite ou altérée;
 - iv) toute aire utilisée à des fins d'élevage d'animaux ou de culture;
 - v) toute aire artificialisée.
- e) une bande boisée d'un minimum de 10 mètres de largeur doit être conservée à l'état naturel le long des limites de lot du projet d'ensemble à l'exception de :
- i) l'emplacement d'une allée de circulation;
 - ii) d'un sentier piéton;
 - iii) d'une résidence existante en date de l'approbation du présent règlement qui sera incluse à même le projet d'ensemble.
- f) la distance minimale de tout bâtiment principal à une ligne latérale et arrière du terrain faisant partie du projet d'ensemble est de 10 mètres à l'exception d'une résidence existante en date de l'approbation du présent règlement qui sera incluse à même le projet d'ensemble. »

3. L'annexe I de ce règlement concernant le plan de zonage est modifiée en créant la nouvelle zone rurale Bi03B aux dépens d'une partie de la zone rurale Bi01B, comme montré à l'annexe I du présent règlement.

4. L'annexe V de ce règlement concernant les grilles des usages et des normes d'implantation par zone est modifiée comme suit :

a) en insérant, entre la colonne correspondant à la zone « Bi02B » et la colonne correspondant à la zone « Bj01B », une nouvelle colonne correspondant à la nouvelle zone « Bi03B » créée, laquelle présente les normes suivantes :

Classes :

Habitation - H1 – Habitation unifamiliale	I
Commercial - C3.1 - Hébergement commercial (services limités)	X ^{102,147}
Public - P1 – Espace vert et aménagement paysager	X
Public - P2 – Parc et terrain de jeu	X ⁷³
Habitation (secondaires) – HS2 – Logement secondaire	X
Habitation (secondaires) - HS4 – Service personnel et professionnel	X
Habitation (secondaires) – HS5.1 – Activité artisanale légère	X

Éléments régis :

Normes implantation (bâtiment principal) - Marge avant minimale (m)	7.5
Normes implantation (bâtiment principal) - Marge latérale minimale (m)	3
Normes implantation (bâtiment principal) - Marge arrière minimale (m)	5
Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain	20
Normes implantation (bâtiment principal) - Hauteur maximale (m)	12
Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire)	10
Distance minimale/autoroute 10/55 (m)	N
Maintien d'une bande boisée, écran végétal	15 ^B

Éléments concernés et références

Enseigne – Normes spécifiques, Tableau VII (feuillet n°)	20
Apparence (zonage) – Station touristique	X

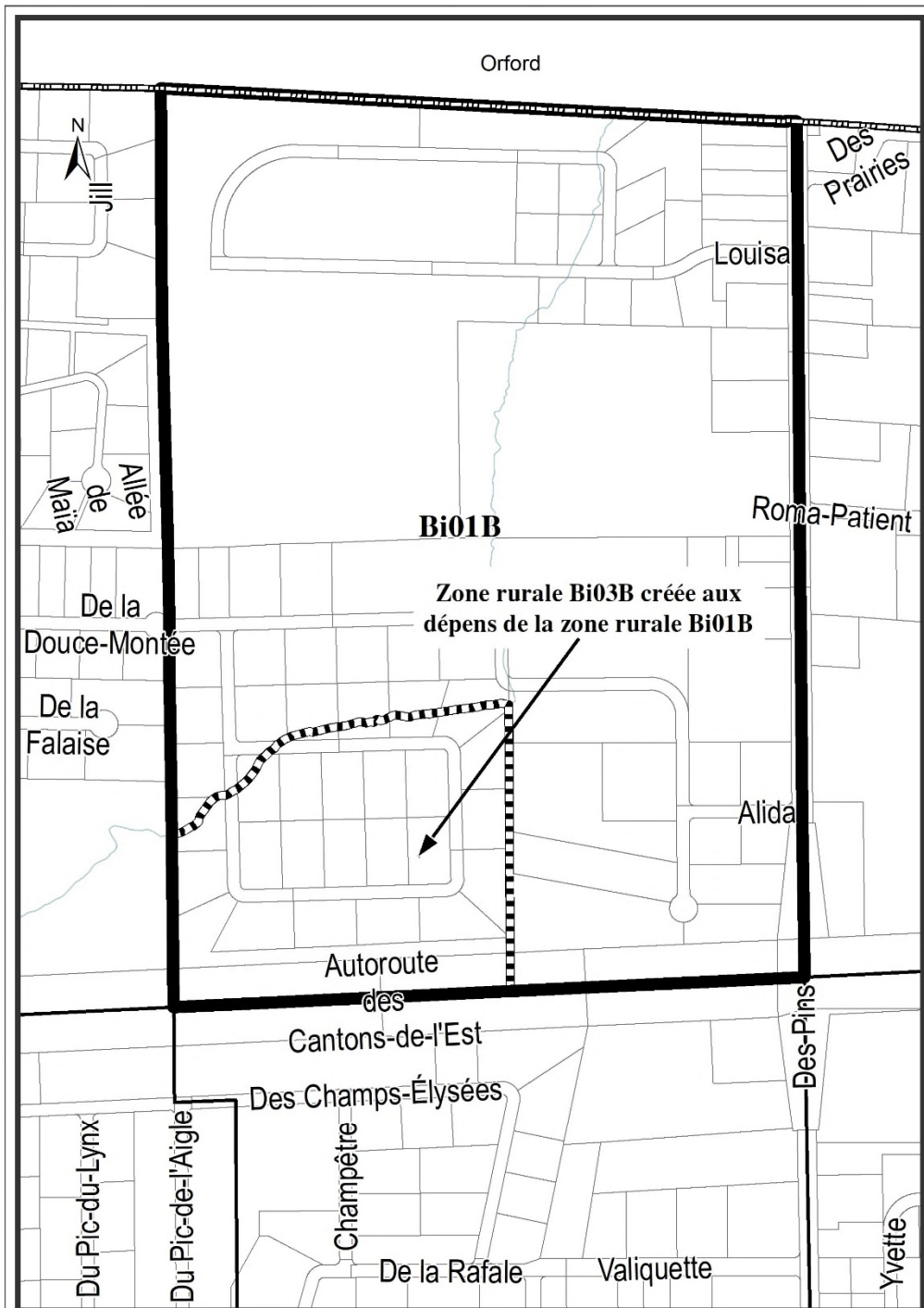
b) en insérant, à la section des notes (en référence à la grille de spécifications des usages permis par zone), la note 147 suivante :



« 147 - Le nombre maximal de résidences de tourisme est limité à 8 pour l'ensemble de la zone Bi03B ».

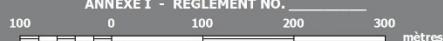
5. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

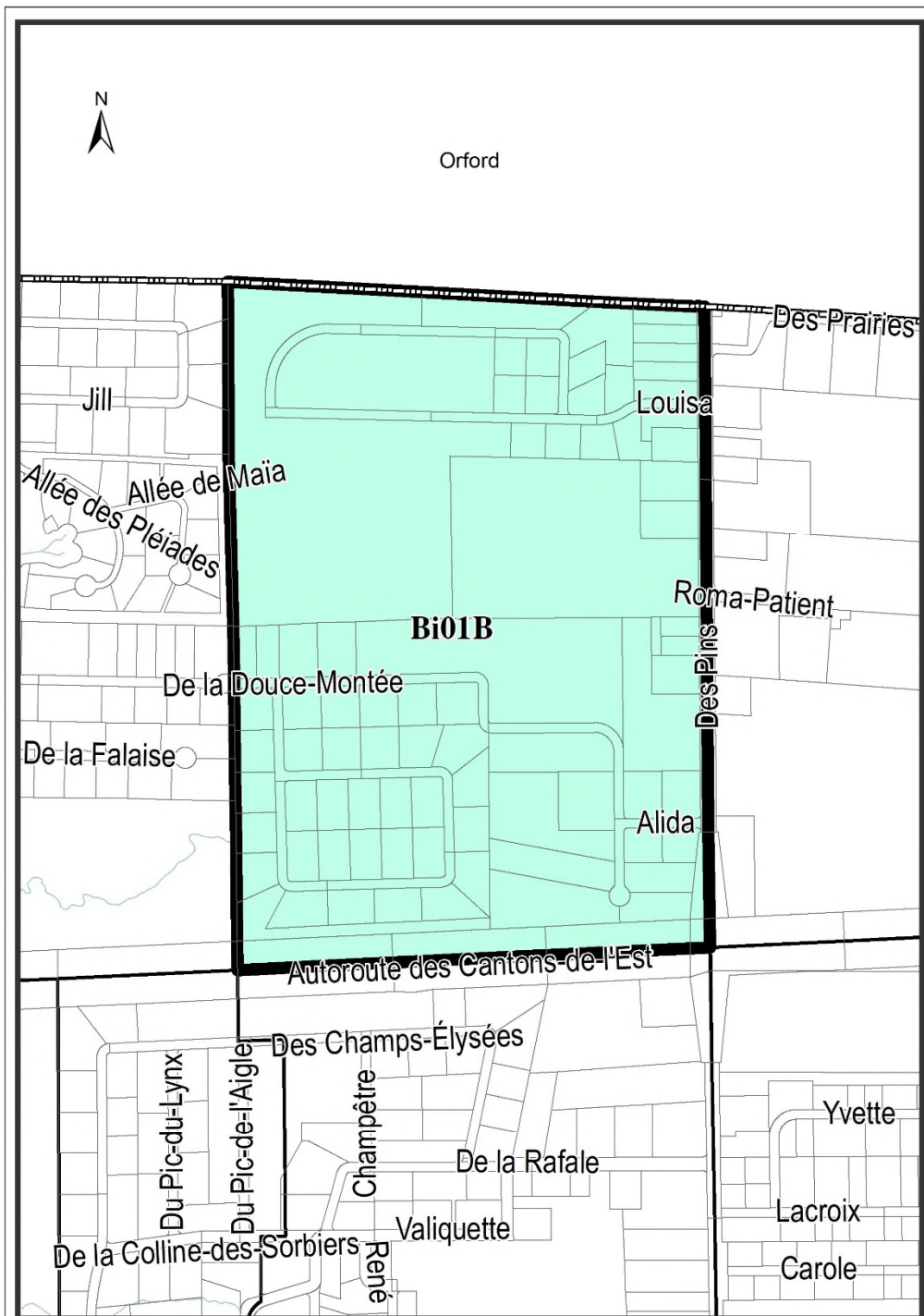
Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe




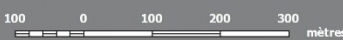
-  Zone concernée
-  Nouvelle limite proposée

VILLE DE MAGOG ZONAGE ANNEXE I - RÈGLEMENT NO. _____		Préparé par : Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme Date : 2022-02-10
		Approuvé par : Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme Date : 2022-02-10
Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :





 Zone concernée

VILLE DE MAGOG ZONAGE ZONE CONCERNÉE		Préparé par : Lysanne Hébert Technicienne en urbanisme, Division urbanisme Date : 2022-02-10
		Approuvé par : Mélissa Charbonneau Coordonnatrice, Division urbanisme Date : 2022-02-10
Nom fichier :	Plan no. :	Séquence :



