

**CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE MAGOG**

**PROJET DE RÈGLEMENT 2846-2022**

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

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 2 mai 2022 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 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** 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 2 mai 2022;

**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, », 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 la zone rurale Bi01B**

En plus des dispositions prévues à l'article 107, les dispositions suivantes s'appliquent pour un projet d'ensemble résidentiel situé dans la zone rurale Bi01B:

- 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 2000 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;

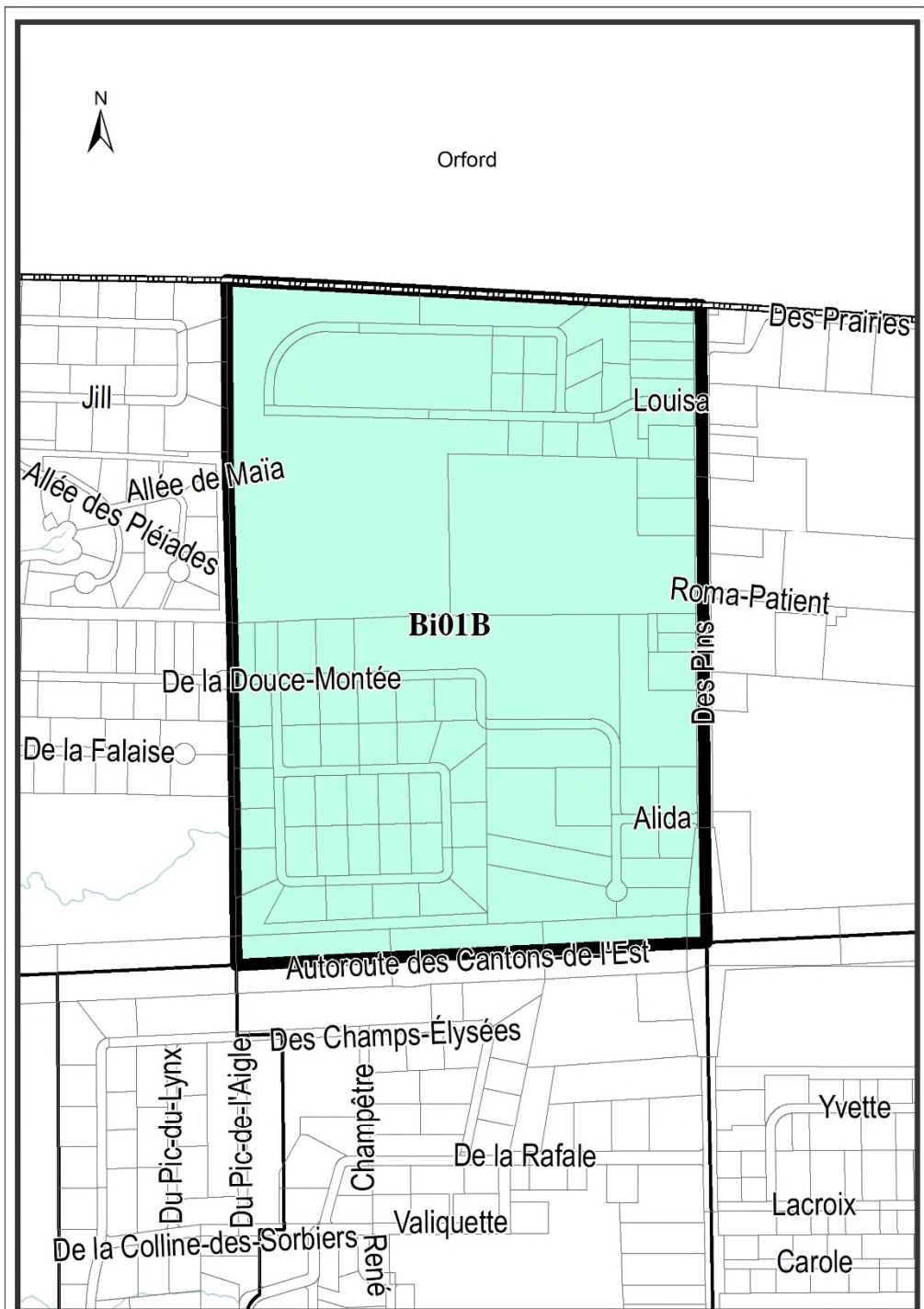
À l'intérieur d'un espace non fragmenté, aucune construction ou aucun ouvrage autre qu'un sentier piétonnier ne doit être effectué. Sont notamment considérés comme des espaces fragmentés ceux occupés par des constructions ou des ouvrages, incluant :


- 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. »

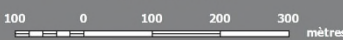
**3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

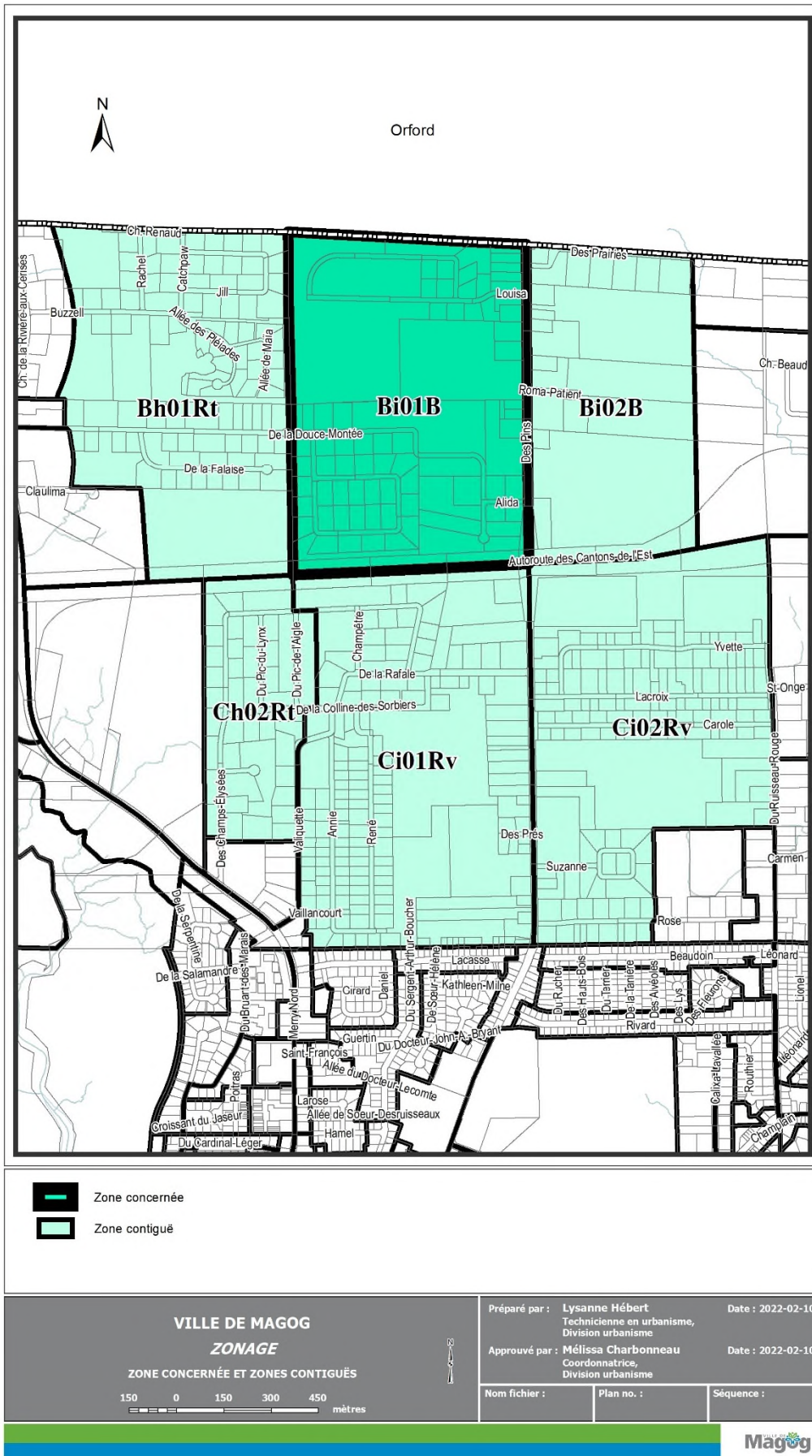
Marie-Pierre Gauthier, greffière adjointe



 Zone concernée

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





- Zone concernée
- Zone contiguë

|  |            |  |
|--|------------|--|
| <b>VILLE DE MAGOG</b><br><b>ZONAGE</b><br><b>ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGUËS</b> |            | Préparé par : <b>Lysanne Hébert</b><br>Technicienne en urbanisme,<br>Division urbanisme<br>Date : 2022-02-10 |
|  |            | Approuvé par : <b>Mélissa Charbonneau</b><br>Coordonnatrice,<br>Division urbanisme<br>Date : 2022-02-10      |
| Nom fichier :  | Plan no. : | Séquence :   |

