

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE MAGOG**

RÈGLEMENT 3432-2024-2

Modifiant le Règlement de zonage 2368-2010
concernant les nouvelles zones rurales De03B et De04B, situées dans le secteur
du chemin des Pères et de la rue Desautels, et les projets d'ensemble dans la
zone rurale De03B

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

ATTENDU QU'il est dans l'intérêt de la Ville et de ses citoyens de modifier les dispositions du règlement de zonage;

ATTENDU QU'une demande a été déposée pour permettre un projet d'ensemble dans le secteur de la rue Desautels, à la suite de la réhabilitation volontaire d'une ancienne gravière et sablière, ainsi que la création de lots à des fins résidentielles sur la rue Desautels;

ATTENDU QUE les projets d'ensemble sont interdits à l'extérieur du périmètre urbain, à l'exception de certaines zones spécifiquement identifiées au règlement;

ATTENDU QU'il y a lieu de permettre, sur la rue Désautels, un projet d'ensemble en tenant compte du milieu naturel d'insertion et des caractéristiques du milieu;

ATTENDU QU'il y a lieu de limiter les constructions à proximité des cours d'eau pour en assurer leur protection et d'assurer la préservation d'espaces non fragmentés;

ATTENDU QU'il y a lieu d'assurer la possibilité de créer un lien de mobilité active entre les nouveaux projets résidentiels et le réseau de mobilité active existant;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 2024, un avis de motion a été préalablement donné et le projet de règlement a été déposé;

ATTENDU QU'un membre du conseil a mentionné l'objet du règlement et les changements, s'il y a lieu, entre le projet déposé et le règlement soumis avant son adoption lors de la séance du ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le tableau VI de l'article 62 du Règlement de zonage 2368-2010, intitulé « Zones se rapportant à chacun des feuillets du tableau VII concernant les normes spécifiques pour les enseignes par zone », est modifié en insérant, à la case correspondant à la ligne « Feuillet 19 » et pour la colonne « Zones concernées », entre l'expression « Cp01R, » et l'expression « Df06R », l'expression « De03B, De04B, ».
2. L'article 107 de ce règlement concernant les projets d'ensemble est modifié au paragraphe k) du premier alinéa en insérant l'expression « De03B, », entre les expressions « Ce01Rt, » et « Jh01Bf ».

3. L'article 107.4 est ajouté à ce règlement, entre les articles 107.3 et 108, et se lit comme suit :

« 107.4 Dispositions spécifiques pour un projet d'ensemble résidentiel dans la zone rurale De03B

En plus des dispositions prévues à l'article 107, les normes suivantes s'appliquent pour un projet d'ensemble résidentiel situé dans la zone rurale De03B:

- a) Un sentier multifonctionnel doit être prévu. Celui-ci doit être :
 - i) situé dans la partie commune du projet d'ensemble;
 - ii) d'une largeur minimale de 1 mètre et maximale de 2 mètres;
 - iii) relié à l'allée de circulation et au lot 3 276 471.
- b) Une distance de 15 mètres entre le centre du cours d'eau Gagné et la limite d'un lot identifié au plan cadastral doit être respectée;
- c) Aucune allée de circulation véhiculaire ne peut traverser le cours d'eau Gagné;
- d) 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;
- e) 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.
- 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 ».

4. L'article 130.1 de ce règlement concernant les établissements de résidence principale est modifié au premier alinéa en ajoutant entre les paragraphes 85 et 86, les paragraphes 85.1 et 85.2 suivants :

« 85.1) De03B
85.2) De04B »

5. L'annexe I de ce règlement concernant le plan de zonage est modifiée, au plan 2 de 2, en créant les nouvelles zones rurales De03B et De04B aux dépens d'une partie des zones De01B et Ee01Rv, comme montré à l'annexe I du présent règlement.

6. 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 « De02Af2 » et la colonne correspondant à la zone « Df01C », une nouvelle colonne correspondant à la nouvelle zone « De03B » créée, laquelle présente les normes suivantes :

Classes :

Habitation - H1 – Habitation unifamiliale	I
Commercial – Hébergement commercial (services limités)	X ⁶
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)	5
Normes implantation (bâtiment principal) - Marge arrière minimale (m)	5
Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain	25
Normes implantation (bâtiment principal) - Hauteur maximale (m)	12
Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire)	10

Éléments concernés et références

Enseigne – Normes spécifiques, Tableau VII (feuillet n°)	19
Apparence (zonage) – Station touristique	X

- b) en insérant, entre la colonne correspondant à la nouvelle zone « De03B » et la colonne correspondant à la zone « Df01C », une nouvelle colonne correspondant à la nouvelle zone « De04B » créée, laquelle présente les normes suivantes :

Classes :

Habitation - H1 – Habitation unifamiliale	I
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)	2
Normes implantation (bâtiment principal) - Somme minimale des marges latérales (m)	5
Normes implantation (bâtiment principal) - Marge arrière minimale (m)	5
Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain	25
Normes implantation (bâtiment principal) - Hauteur maximale (m)	11
Normes implantation (bâtiment principal) - % maximal d'occupation du terrain (bât. accessoire)	10

Éléments concernés et références

Enseigne – Normes spécifiques, Tableau VII (feuillet n°)	19
Apparence (zonage) – Station touristique	X

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

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière





