



PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE  
COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

## RÈGLEMENT NUMÉRO 13-16-2

---

### Modifiant le schéma d'aménagement révisé (adopté par le règlement numéro 8-98)

---

#### Visant à :

- **Modifier le mécanisme de gestion du développement des périmètres d'urbanisation de la Ville de Magog.**
- 

**SÉANCE** régulière du conseil de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog, tenue le 23 novembre 2016 à 19 heures, au lieu ordinaire dudit conseil conformément aux dispositions de la loi et à laquelle assemblée étaient présents :

Jacques Demers, préfet  
Jean-Pierre Adam, Canton d'Orford  
Eutiquio Alvarez, Stukely-Sud  
Nicole-Andrée Blouin, conseillère, Ste-Catherine-de-Hatley  
Francine Caron-Markwell, Canton de Stanstead  
Philippe Dutil, Stanstead  
Luc Lamontagne, St-Benoît-du-Lac  
Yvon Laramée, Eastman  
Lisette Maillé, Austin  
Michael Page, North Hatley  
Denise Poulin-Marcotte, conseillère, Magog  
Martin Primeau, Canton de Hatley  
Michael Sudlow, Ogden  
Michèle Turcotte, St-Étienne-de-Bolton  
Alec van Zuiden, Ayer's Cliff  
Louis-Pierre Veillon, Canton de Potton  
Gilles Viens, conseiller, Hatley  
Joan Westland-Eby, Bolton-Est

formant quorum des membres sous la présidence du préfet.

**ATTENDU** que, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog a adopté le schéma d'aménagement révisé portant le numéro de règlement 8-98, en vigueur depuis janvier 1999 et modifié par les règlements 6-00, 11-00, 6-02, 8-03, 10-04, 10-05, 7-06, 10-06, 11-06, 6-07, 6-08, 7-08, 5-09, 6-09, 7-09, 13-11, 16-11, 12-12, 14-12-2, 14-12-3, 11-13, 13-13, 17-13-1, 13-14, 11-15, 14-15, 11-16, 13-16-1 et 18-16 (non en vigueur);

**ATTENDU** que l'introduction de phases de développement (court, moyen et long terme) a eu un impact direct sur la valeur des terrains, surtout ceux dans les phases de développement à long terme;

**ATTENDU** qu'il est pertinent de réduire le nombre de phases de développement dans la Ville de Magog;

**ATTENDU** qu'il est nécessaire de simplifier le processus de gestion de l'urbanisation dans la Ville de Magog;

**ATTENDU** que le transfert d'une zone de réserve à une zone prioritaire nécessitera une modification du schéma d'aménagement;

**ATTENDU** qu'un avis de motion relatif au présent règlement a été transmis aux membres du conseil par courrier recommandé, le 10 novembre 2016, en plus d'être affiché au bureau de la MRC;

**ATTENDU** qu'une demande de dispense de lecture avait alors été faite;

EN CONSÉQUENCE,

**IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER JEAN-PIERRE ADAM  
APPUYÉ PAR LA CONSEILLÈRE MICHÈLE TURCOTTE  
ET RÉSOLU**

Qu'il soit statué et ordonné par règlement du conseil de la MRC de Memphrémagog et il est, par le présent règlement portant le numéro 13-16-2, statué et ordonné ce qui suit :

**ARTICLE 1** Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

**ARTICLE 2** Le schéma d'aménagement est modifié au « **Chapitre 7 Les périmètres d'urbanisation** », en remplaçant le point « **3.1 Mécanisme de gestion du développement des périmètres d'urbanisation de la Ville de Magog** » par le texte suivant :

### **3.1 Mécanisme de gestion du développement des périmètres d'urbanisation de la Ville de Magog**

Les dispositions suivantes concernant les zones prioritaires de développement et les zones de réserve devront être intégrées à la réglementation d'urbanisme.

Pour chacune des zones apparaissant sur la carte A1-PU-11, les superficies totales en 2016 sont :

- ⇒ Zones prioritaires de développement 134 hectares totale  
(94 hectares constructibles)
- ⇒ Zones de réserve 200 hectares totale  
(140 hectares constructibles)

#### **3.1.1 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, dès l'obtention de la conformité des règlements d'urbanisme de la Ville de Magog au schéma d'aménagement.

Un plan projet de lotissement, par projet et par propriétaire, doit être approuvé par la Ville de Magog et respecter les conditions suivantes :

- ⇒ le développement se fait en continuité avec le noyau urbain existant et rejoint les orientations de la planification stratégique de la Ville de Magog;
- ⇒ 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;
- ⇒ la capacité des infrastructures d'égout et d'aqueduc à desservir le secteur en développement, nécessitant peu ou pas de travaux majeurs de surdimensionnement;
- ⇒ le développement assure la gestion des eaux pluviales;
- ⇒ le développement intègre les principes du transport actif et le niveau de desserte par les principaux axes routiers;

- ⇒ le développement respecte le seuil de densité prescrit à la réglementation d'urbanisme;
- ⇒ le développement tient compte des éléments de contraintes naturelles et anthropiques;
- ⇒ 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 de Magog 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 et vice versa.

### 3.1.2 Zones de réserve

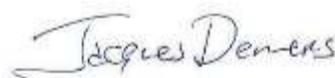
Les zones de réserve représentent des secteurs vacants pouvant être développés à des fins résidentielles, en tout ou en partie. La Ville de Magog devra toutefois demander à la MRC de modifier son schéma d'aménagement révisé afin de transférer un secteur de la zone de réserve à la zone prioritaire de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

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

- ⇒ le transfert d'une zone de réserve à la zone prioritaire est réalisé conformément aux conditions énoncées dans les zones prioritaires de développement;
- ⇒ la disponibilité des terrains constructibles ailleurs dans la zone prioritaire de développement ne peut suffire aux besoins en espace à moyen terme;
- ⇒ 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.

**ARTICLE 3** L'annexe cartographique du schéma d'aménagement est modifiée en remplaçant la carte « **A1-PU-11** » datée du 15 juin 2016 par la carte « **A1-PU-11** » datée du 23 novembre 2016, tel que présenté en annexe.

**ARTICLE 4** Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.




---

Préfet




---

Secrétaire-trésorier

<b>ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :</b>	<b>17 février 2016</b>
<b>CONSULTATION PUBLIQUE :</b>	<b>10 mai 2016</b>
<b>AVIS DE MOTION :</b>	<b>10 novembre 2016</b>
<b>ADOPTION :</b>	<b>23 novembre 2016</b>
<b>ENTRÉE EN VIGUEUR :</b>	<b>26 janvier 2017</b>
<b>PUBLICATION - avis journal :</b>	<b>22 février 2017</b>

# Schéma d'aménagement révisé

Règlement numéro 13-16-2  
modifiant le règlement numéro 8-98

Mécanisme de phasage du périmètre d'urbanisation de la Ville de Magog

Municipalité :  
**Ville de Magog**

**Légende**

- Contour du périmètre d'urbanisation
- Mécanisme de phasage**
- Zone prioritaire de développement
- Zone de réserve
- Cours d'eau permanent
- Cours d'eau intermittent
- Plan d'eau

