



PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE
COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 13-21

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;**
 - **Modifier la limite du périmètre urbain de la Ville de Magog;**
 - **Agrandir l'affectation urbaine intermunicipale à même une partie de l'affectation rurale et de l'affectation rurale de service;**
 - **Réduire une partie de l'affectation urbaine intermunicipale à même l'affectation rurale et l'affectation résidentielle-villégiature;**
 - **Modifier les cartes A-1, A-5, A-6, A-7, PU-09, PU-10a, PU-10b et PU-11.**
-

SÉANCE régulière du conseil de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog, tenue le _____ 2021 à _____ heures, **au lieu ordinaire** dudit conseil conformément aux dispositions de la loi et à laquelle assemblée étaient présents :

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, 18-16, 15-17-1, 15-18, 19-18-1, 19-18-2, 19-18-3-1, 12-19 et 11-20;

Attendu que la Ville de Magog désire modifier le mécanisme de gestion du développement de ses périmètres d'urbanisation;

Attendu que la Ville de Magog désire modifier la limite de son périmètre urbain et agrandir l'affectation urbaine intermunicipale à même une partie de l'affectation rurale et réduire une partie de l'affectation urbaine intermunicipale à même l'affectation rurale et l'affectation résidentielle-villégiature;

Attendu que la modification de la limite du périmètre urbain et la modification des affectations entraînent des modifications à l'annexe cartographique;

Attendu qu'il y a lieu d'amorcer la procédure devant mener à l'amendement du schéma d'aménagement;

Attendu qu'une consultation publique par écrit a eu lieu du _____ au _____ 2021 et qu'aucun commentaire n'a été reçu;

Attendu qu'une demande d'avis a été adressée à la ministre lors de l'adoption du projet de règlement 13-21 et qu'il a été jugé conforme aux orientations gouvernementales le _____;

Attendu qu'un avis de motion relatif au présent règlement a été donné lors de la séance du _____ et qu'un projet de règlement a été présenté et déposé lors de cette même séance;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR -----

APPUYÉ PAR -----

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 13-21, statué et ordonné ce qui suit :

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

ARTICLE 2 La section 3.1 du *Chapitre 7 – Les périmètres d'urbanisation* du schéma d'aménagement révisé 8-98 est remplacée par la suivante :

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 2021 sont :

⇒ Zones prioritaires de développement	133,73 hectares totaux
⇒ Zones de réserve	183,09 hectares totaux

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 pourra transférer un secteur de la zone de réserve à la zone prioritaire de développement et vice versa si les conditions énoncées au point 3.1.3 sont respectées. Sinon, une modification du schéma d'aménagement sera nécessaire.

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.

3.1.3 MÉCANISME DE TRANSFERT DE ZONE DE RÉSERVE À UNE ZONE PRIORITAIRE SANS MODIFICATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

- ⇒ La municipalité concernée doit déposer un dossier argumentaire à la MRC;
- ⇒ Le transfert doit se faire sur une superficie équivalente représentant un même nombre de potentiels de construction;
- ⇒ La nouvelle zone prioritaire de développement doit se situer en continuité du milieu bâti et des infrastructures existantes sans en être séparée par une barrière naturelle ou construite (autoroute, rivière, secteur industriel, lieu d'enfouissement sanitaire, mine, etc.). Dans le cas contraire, la municipalité devra exposer de façon détaillée les raisons faisant en sorte qu'il est impossible de satisfaire la présente condition;

- ⇒ La permutation ne doit pas entraîner de coûts d'implantation et d'opération pour des services publics (ex. : routes, parcs, aqueduc, égouts) qui seraient supérieurs aux coûts pour les mêmes services si le développement s'était réalisé dans la zone prioritaire;
- ⇒ La permutation est conforme aux objectifs et intentions du schéma d'aménagement révisé;
- ⇒ Le transfert n'occasionne pas la mise en place d'un équipement ou d'une infrastructure majeure supplémentaire (école, station de traitement ou d'épuration des eaux, échangeur routier, etc.).

ARTICLE 3 La carte « A1 - Grandes affectations du territoire » datée du 16 août 2020 est remplacée par la carte « A1 - Grandes affectations du territoire » datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 4 La carte « A5 – Secteurs d'exploitation forestière » datée du 20 mars 2019 est remplacée par la carte « A5 – Secteurs d'exploitation forestière » datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 5 La carte « A6 – Secteurs de contrainte à l'élevage porcin en zone agricole permanente » datée du 20 mars 2019 est remplacée par la carte « A6 – Secteurs de contrainte à l'élevage porcin en zone agricole permanente » datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 6 La carte « A7 – Territoires incompatibles avec l'activité minière » datée du 28 novembre 2018 est remplacée par la carte « A7 – Territoires incompatibles avec l'activité minière » datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 7 La carte A1-PU-09 du 15 juin 2016 est remplacée par la carte A1-PU-09.1 datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 8 La carte A1-PU-10a datée du 15 juin 2016 est remplacée par la carte A1-PU-10a.1 datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 9 La carte A1-PU-10b datée du 20 mars 2019 est remplacée par la carte A1-PU-10b.1 datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 10 La carte A1-PU-11 datée du 20 mars 2019 est remplacée par la carte A1-PU-11.1 datée du 17 mars 2021 tel que présenté à l'annexe 1;

ARTICLE 11 Le présent règlement entre en vigueur selon la loi.

Préfet

Secrétaire-trésorier

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 17 mars 2021
CONSULTATION PUBLIQUE (par écrit) : 8 au 22 avril 2021
PRÉSENTATION ET AVIS DE MOTION :
ADOPTION :
ENTRÉE EN VIGUEUR :
PUBLICATION - avis journal :