

**RÈGLEMENT 3441-2024  
RELATIF AU ZONAGE INCITATIF**

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'Hôtel de Ville, le 15 avril 2024, lors de laquelle il y avait quorum.

**ATTENDU QU'**il y a lieu pour la Ville de Magog de se prévaloir des dispositions des articles 145.35.1 à 145.35.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1), permettant d'adopter un règlement relatif au zonage incitatif;

**ATTENDU QUE** les normes de remplacement s'appliquent à un projet à la condition qu'une entente intervienne entre le promoteur et la Ville de Magog préalablement à l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation;

**ATTENDU QUE** les normes de remplacement doivent être conditionnelles à l'exigence d'une prestation du demandeur comprise parmi les catégories indiquées à cette Loi;

**ATTENDU QU'**il y a lieu de prévoir des critères qui pourraient être exigés par la Ville de Magog selon la prestation exigée à l'entente;

**ATTENDU QUE** le règlement prévoit les garanties financières pouvant être exigées du demandeur;

**ATTENDU QUE** conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Ville*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du 2 avril 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 15 avril 2024;

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**CHAPITRE 1**

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES  
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET  
ADMINISTRATIVES**

**1. Titre**

Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatif au zonage incitatif* ».

**2. Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique aux zones Dj22C, Fi25Cr et Fj09Cr telles que délimitées sur le plan de zonage annexé au Règlement de zonage en vigueur.

### **3. Projets assujettis**

Le présent règlement s'applique à tout projet de construction nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant, pourvu qu'il soit destiné à être occupé en tout ou en partie par des logements.

### **4. Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du règlement sont déléguées à la direction de la Planification et du développement du territoire.

### **5. Système de mesure**

Toutes les dimensions données dans le présent règlement sont indiquées selon le système international (SI).

### **6. Primauté des mots**

Les expressions et mots utilisés dans ce règlement ont le sens que leur donne, l'ordre de primauté suivant :

1. le présent règlement;
2. le règlement de zonage;
3. le règlement de lotissement;
4. le règlement de construction;
5. le règlement sur les permis et certificats;
6. le règlement de condition d'émission du permis de construire.

## **CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

### **7. Recours civils**

Le défaut de respecter les exigences du présent règlement ou de toutes obligations contenues dans une entente conclue en vertu de l'article 14 permet à la Ville d'exiger du requérant qu'il se conforme à la réglementation d'urbanisme usuelle applicable et, au besoin, de demander toute démolition ou tous travaux nécessaires à rendre conforme tout bâtiment ou usage.

### **8. Contraventions**

Quiconque commet une infraction ou maintient une situation de fait non conforme au présent règlement commet une infraction au présent règlement et est passible d'une amende de 1000 \$, si le contrevenant est une personne physique ou de 2000 \$, s'il est une personne morale.

Pour une récidive, le montant minimal d'amende est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou de 4 000 \$, s'il est une personne morale.

## **CHAPITRE 2**

### **NORMES DE REMPLACEMENT, PRESTATIONS, CRITÈRES ET GARANTIE FINANCIÈRE**

#### **9. Norme de remplacement pour la zone Dj22C**

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 24 mètres, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone Dj22C;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au *Règlement de zonage* en vigueur est destinée à être occupée uniquement par des logements;
3. lorsque jugé nécessaire par le conseil, un ou plusieurs des murs extérieurs de la partie du bâtiment ayant une hauteur supérieure à celle autorisée au Règlement de zonage en vigueur est en retrait par rapport à la partie du bâtiment ayant une hauteur conforme à ce Règlement, pour favoriser l'intégration du bâtiment à son milieu d'insertion, notamment pour minimiser les impacts sur l'ensoleillement des terrains résidentiels voisins et préserver leur intimité;
4. le projet satisfait les conditions indiquées dans l'entente découlant de l'application de l'article 14 du présent règlement.

#### **10. Norme de remplacement pour les zones Fi25Cr et Fj09Cr**

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 30 mètres, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé en partie ou en totalité dans les zones Fi25Cr ou Fj09Cr;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au *Règlement de zonage* en vigueur est destinée à être occupée uniquement par des logements;
3. le projet satisfait les conditions indiquées dans l'entente découlant de l'application de l'article 14 du présent règlement.

#### **11. Prestation exigée**

Le projet doit faire l'objet d'une entente et répondre minimalement à l'une des prestations suivantes :

1. fait l'objet d'une entente en vertu du *Règlement 3419-2023 relatif à l'amélioration en matière de logement abordable, social ou familial* ; ou
2. est un immeuble locatif de cinq logements et plus, comprenant un minimum de 10 % de logements abordables lequel a fait l'objet d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation; ou
3. satisfait aux exigences applicables à la performance environnementale indiquées à l'article 12 du présent règlement.
4. réalise, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, tout aménagement ou équipement d'intérêt public;
5. préserve ou restaure un immeuble qui a une valeur patrimoniale.

#### **12. Exigences relatives à la performance environnementale**

Lorsque la prestation est l'atteinte d'exigences relatives à la performance environnementale, le bâtiment doit, au choix du propriétaire :

1. faire l'objet d'un certificat d'homologation du programme *Novoclimat – Grand bâtiment multilogement* ; ou

2. faire l'objet d'une certification de bâtiment durable du programme *LEED* (*Leadership in Energy and Environmental Design*).

### **13. Garantie financière**

La Ville peut exiger au requérant une garantie financière pour assurer le respect des conditions relatives au zonage incitatif.

Lorsqu'une telle garantie financière est exigée, elle doit être fournie préalablement à l'émission du permis aux conditions suivantes:

1. être sous forme exclusive d'une lettre de garantie bancaire inconditionnelle et irrévocable émise par une institution financière compétente et autorisée par l'Autorité des marchés financiers et être rédigée à l'ordre de la Ville de Magog;
2. être d'une valeur égale à 13,50 \$/m<sup>2</sup> de la superficie du bâtiment qui est constituée de la surface occupée par la base du bâtiment et de la surface qui serait occupée par toutes les parties du bâtiment qui excèdent cette base, si ces parties étaient reportées sur le sol. Le calcul de cette superficie doit comprendre les porches, les vérandas, les puits d'éclairage et d'aération, mais exclut les terrasses, marches, corniches, escaliers extérieurs, les chambres froides situées sous un balcon ou un escalier extérieur;
3. être encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution émettrice de l'existence d'un défaut de satisfaire les exigences du présent règlement;
4. être valide pour un an et renouvelable annuellement, jusqu'à, selon le cas :
  - a. la fin des travaux dans le cas d'un projet comportant des logements abordables conformément à la réglementation applicable;
  - b. la réception, par la Ville, du certificat d'homologation Novoclimat ou de la certification LEED.
5. au moins un mois précédent la fin de sa validité, le requérant doit fournir à la Ville le renouvellement de cette lettre de garantie bancaire.

## **CHAPITRE 3**

### **ENTENTE**

#### **14. Contenu d'une entente**

Afin de pouvoir déroger à la norme, préalablement à l'émission du permis de construction, une entente doit être convenue entre le requérant et la Ville.

L'entente doit notamment prévoir:

1. les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du demandeur et une description détaillée de la prestation à laquelle il est tenu;
2. lorsque le bâtiment doit faire l'objet d'un certificat d'homologation du programme *Novoclimat - Grand bâtiment multilogement*, ou d'une certification *LEED*, l'engagement du propriétaire à satisfaire toutes les

exigences du programme et obtenir toute homologation ou toute certification requise;

3. l'exigence ou non d'une garantie financière.

#### **15. Pouvoir discrétionnaire du conseil**

Le conseil a l'entière responsabilité de planifier et de contrôler le développement du territoire de la ville et il peut, à sa discrétion, statuer sur l'opportunité ou non de permettre une hauteur de bâtiment plus élevée lors de la construction d'un nouveau projet de nouvelle construction ou d'agrandissement d'une construction existante. La conformité aux règlements municipaux n'oblige pas le conseil à accepter le projet.

Le conseil conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un promoteur une entente relative au zonage incitatif. Le conseil décide, dans chaque cas, quelle prestation est exigée pour la conclusion d'une entente.

Le conseil tient compte, non seulement de l'opportunité du projet, mais également de la disponibilité des ressources humaines, matérielles et financières qu'un tel projet requiert pour la Ville.

#### **CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES**

#### **16. Entrée en vigueur**

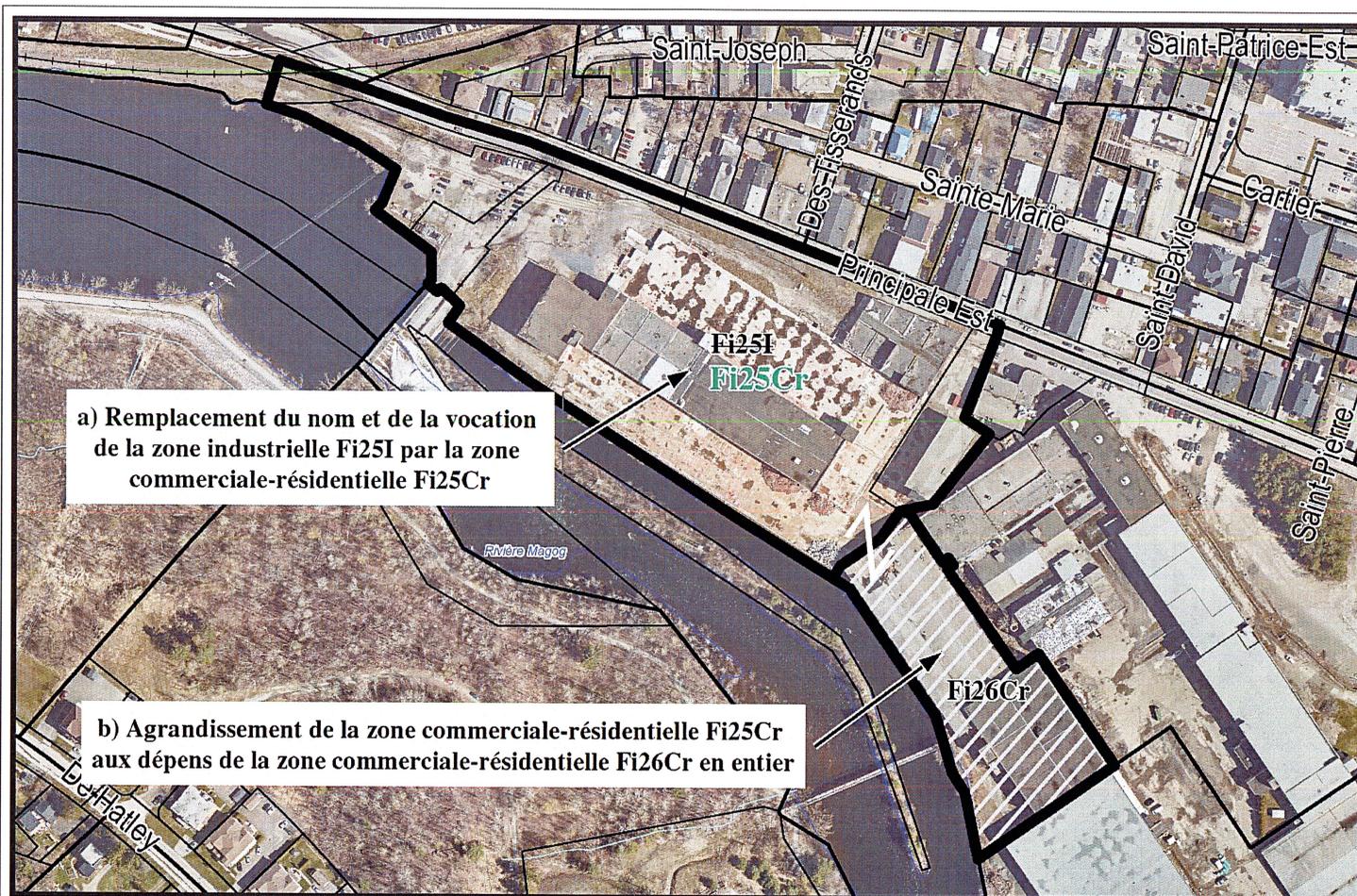
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

  
Nathalie Pelletier, mairesse

  
Marie-Pierre Gauthier, greffière

**Avis de motion : 2 avril 2024**  
**Adoption : 15 avril 2024**  
**Entrée en vigueur : 2 mai 2024**

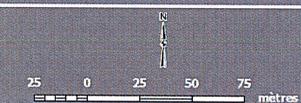
Plan à titre indicatif seulement.



-  Zone concernée
-  Superficie où la zone est agrandie

VILLE DE MAGOG  
PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT  
DU TERRITOIRE

ZONAGE  
ANNEXE I - Règlement no. \_\_\_\_\_



Préparé par : Lysanne Hébert Date : 2024-01-31  
Technicienne en urbanisme,  
Division urbanisme

Approuvé par : Mélissa Charbonneau  
Coordonnatrice,  
Division urbanisme

Nom fichier : Plan no. : Séquence :



esps

**CERTIFICAT D'APPROBATION  
(article 357 LCV)**

**Règlement 3441-2024** relatif au zonage incitatif.

Nous, soussignées, mairesse et greffière de la Ville de Magog, attestons que :

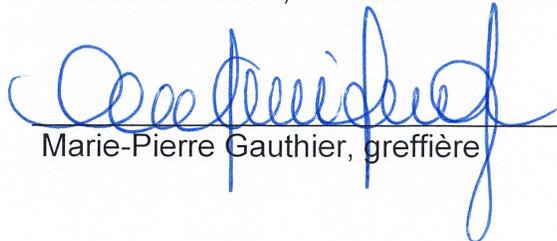
- a) le règlement ci-dessus mentionné a été adopté le 15 avril 2024;
- b) selon les dispositions concernées, ce règlement n'a pas requis l'approbation des personnes habiles à voter ou est réputé approuvé par les personnes habiles à voter;
- c) il a fait l'objet d'un avis de conformité de la MRC Memphrémagog le 2 mai 2024;
- d) il a été publié le 9 mai 2024;
- e) en conséquence, il est entré en vigueur le 2 mai 2024.

EN FOI DE QUOI, nous avons signé le présent certificat,

à Magog, le 21 mai 2024.



Nathalie Pelletier, mairesse



Marie-Pierre Gauthier, greffière

**AVIS PUBLIC  
RÈGLEMENT 3441-2024  
ENTRÉE EN VIGUEUR**

---

PRENEZ AVIS que lors d'une séance tenue le 15 avril 2024, le conseil municipal de la Ville de Magog a adopté le Règlement 3441-2024 relatif au zonage incitatif.

Ce règlement a pour objet de permettre une hauteur de construction jusqu'à un maximum de 24 mètres dans la zone Dj22C située sur la rue Sherbrooke et de 30 mètres dans le secteur de l'ancien complexe industriel du textile sur la rue Principale Est (zones Fi25Cr et Fj09Cr) en échange d'une prestation à être déterminée par le Conseil

Ce règlement contient à la fois des dispositions qui ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire et des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire.

Selon les dispositions concernées, ce règlement n'a pas requis l'approbation des personnes habiles à voter ou est réputé approuvé par les personnes habiles à voter.

Ce règlement est entré en vigueur le 2 mai 2024, soit à la date de la délivrance d'un certificat de conformité par la MRC de Memphrémagog.

Ce règlement peut être consulté au Service du greffe situé au 7, rue Principale Est, à Magog, aux heures ordinaires de bureau et sur notre site internet au [www.ville.magog.qc.ca/avispublics](http://www.ville.magog.qc.ca/avispublics). Toutefois, pour plus d'informations concernant ce règlement, veuillez contacter la Division urbanisme au numéro 819 843-3333, poste 540.

Donné à Magog, le 8 mai 2024.



M<sup>e</sup> Marie-Pierre Gauthier,  
Greffière

---

**CERTIFICAT**

Je, soussignée, M<sup>e</sup> Marie-Pierre Gauthier, greffière de la Ville de Magog, certifie sous mon serment d'office que j'ai publié l'avis ci-dessus en l'affichant à l'hôtel de ville le 8 mai 2024 et en le publiant sur le site Internet de la Ville de Magog, le 9 mai 2024, le tout comme le prescrit la loi et le Règlement 2664-2018 concernant les modalités de publications des avis publics.

Donné à Magog, le 9 mai 2024.



M<sup>e</sup> Marie-Pierre Gauthier,  
Greffière

[En savoir plus](#)

# Avis public – Entrée en vigueur du Règlement 3441-2024



09-05-2024

Le conseil municipal a adopté, à sa séance du 15 avril 2024, le Règlement 3441-2024 relatif au zonage incitatif

[CONSULTER L'AVIS PUBLIC](#)

[CONSULTER LE RÈGLEMENT 3441-2024](#)



[Tous les avis publics](#)

Soyez les premiers informés! Pour ne rien manquer :

[ABONNEZ-VOUS](#)

[AVIS PUBLICS](#)

[AVIS PUBLIC](#) [ENTRÉE EN VIGUEUR RÈGLEMENT](#)





Le 2 mai 2024

Madame Marie-Pierre Gauthier  
Greffière  
Ville de Magog  
7, rue Principale Est  
Magog (Qc) J1X 1Y4

**Objet : Certificat de conformité**

Madame,

Il nous fait plaisir de vous informer que votre règlement relatif au zonage incitatif, portant le numéro 3441-2024, a été approuvé conformément à l'article 137.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Nous émettons, par la présente, le certificat de conformité prévu à cette fin.

Espérant le tout à votre convenance, nous vous prions de recevoir nos meilleures salutations.

Le directeur général  
et greffier-trésorier,

Guy Jauron



Copie de RÉSOLUTION 1<sup>er</sup> mai 2024

## **MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG**

À la séance du COMITÉ ADMINISTRATIF de la MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG en la salle des délibérations de la MRC DE MEMPHRÉMAGOG à Magog, le 1<sup>er</sup> mai 2024 à 8 heures, conformément aux dispositions de la Loi et des règlements, et à laquelle étaient présents les conseillers suivants :

TOUS PRÉSENTS, sauf Jacques Demers, préfet  
formant quorum sous la présidence de la préfète suppléante, Lisette Maillé.  
M. Guy Jauron, greffier-trésorier, est également présent.

---

### **Avis de conformité aux règlements d'urbanisme / Ville de Magog**

**ATTENDU** que le comité administratif de la MRC de Memphrémagog a examiné le règlement de la Ville de Magog portant le numéro 3441-2024, relatif au zonage incitatif;

**ATTENDU** qu'il est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire;

### **IL EST PROPOSÉ PAR LA CONSEILLÈRE MARIE BOVIN ET RÉSOLU**

Que le comité administratif de la MRC de Memphrémagog approuve le règlement numéro 3441-2024 de la Ville de Magog puisqu'il est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire (article 137.3, LAU).

**ADOPTÉ**

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

**Ce 2 mai 2024**

**Guy Jauron**  
**Greffier-trésorier**