

**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 \$/m² 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

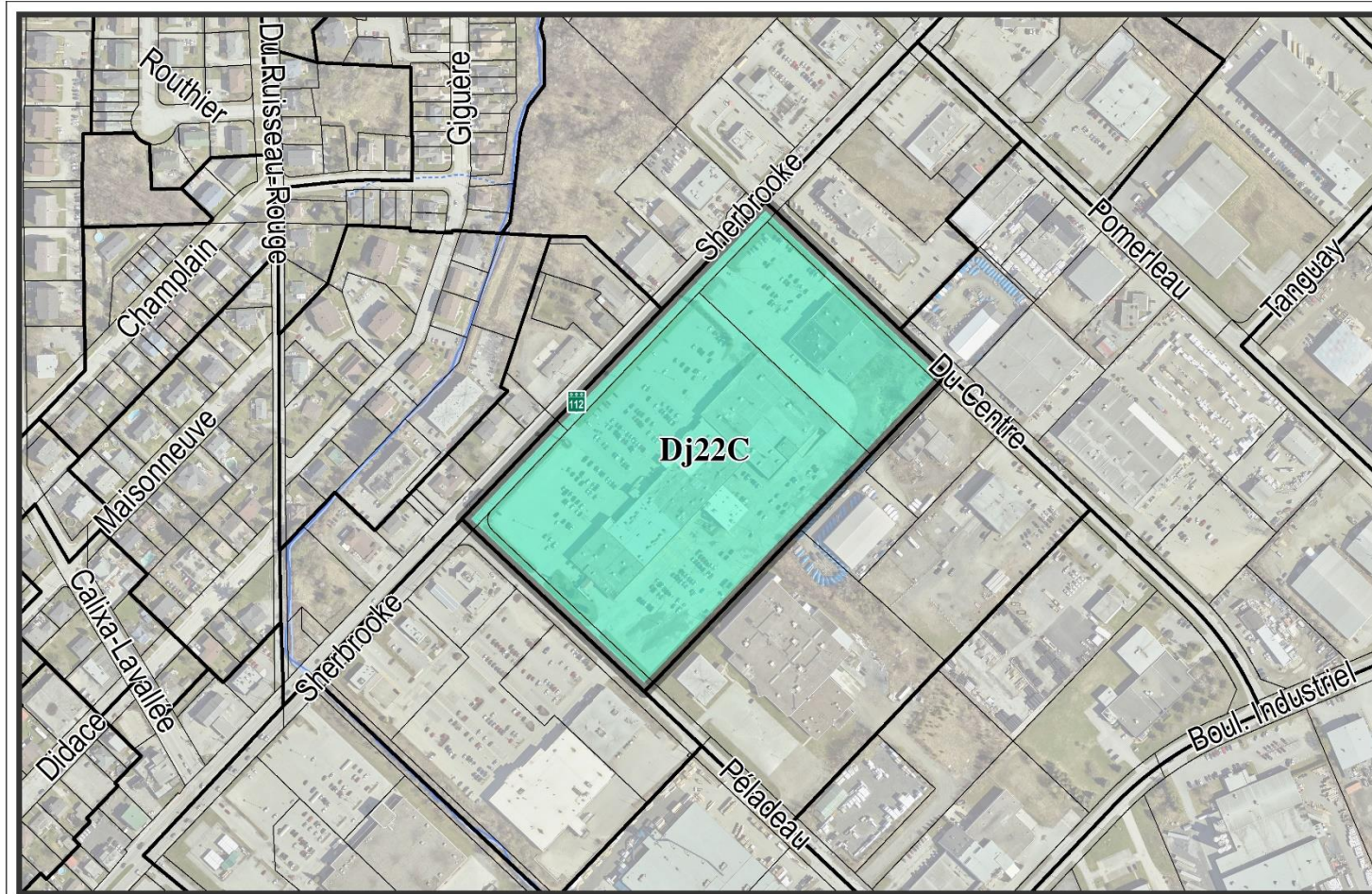
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

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

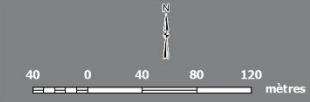
Art. 2 et 9



 Zone concernée

VILLE DE MAGOG
PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE

ZONAGE
Zone concernée



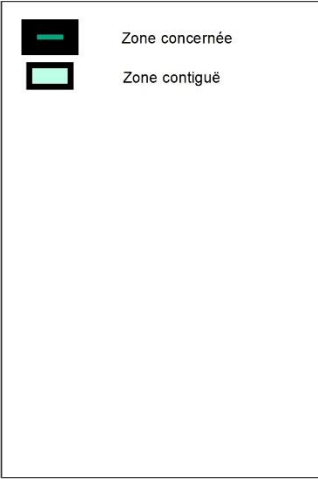
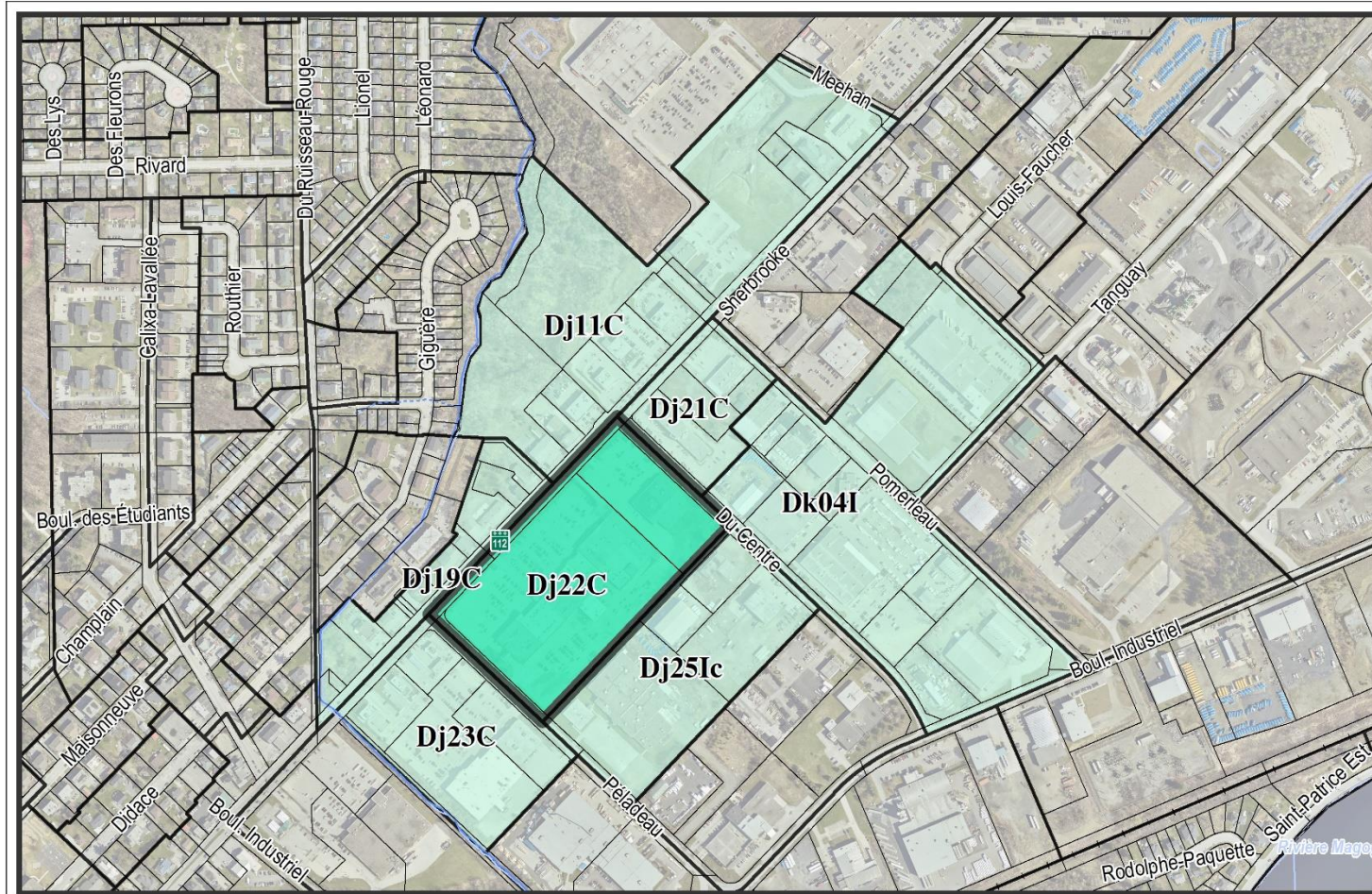
Préparé par : Lysanne Hébert Date : 2023-12-14
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme

Approuvé par : MéliSSa Charbonneau
Directrice,
Direction de la planification
et du développement du territoire

Nom fichier : Plan no. : Séquence :

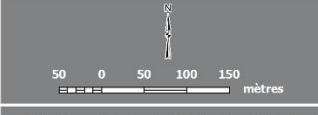


Art. 2 et 9



VILLE DE MAGOG
PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE

ZONAGE
Zone concernée et zones contiguës



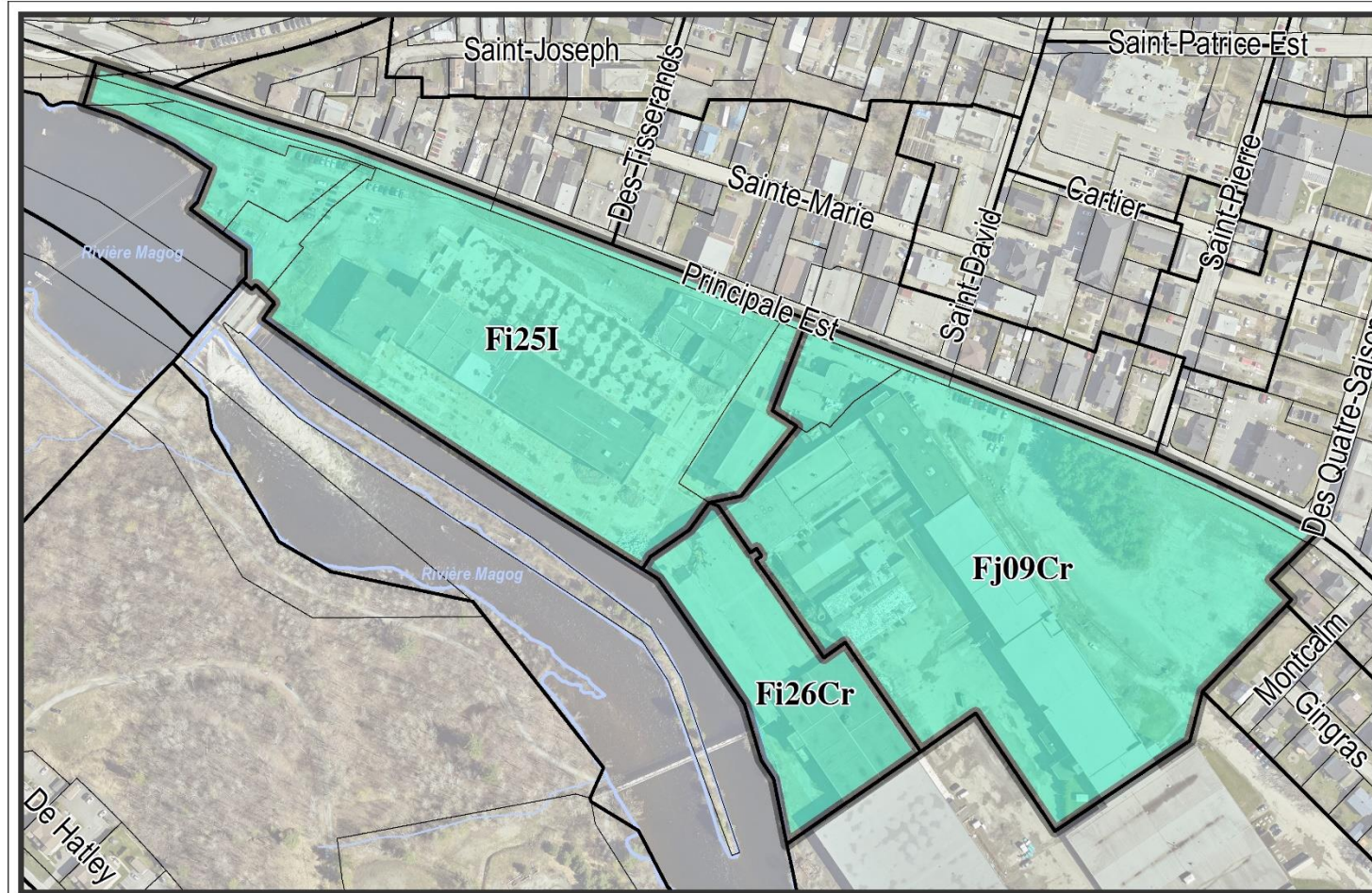
Préparé par : Lysanne Hébert Date : 2023-12-14
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme

Approuvé par : MéliSSa Charbonneau
Directrice,
Direction de la planification et
du développement du territoire

Nom fichier : Plan no. : Séquence :



Art. 2 et 10



 Zone concernée

VILLE DE MAGOG
PLANIFICATION ET DÉVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE

ZONAGE
Zones concernées




Préparé par : **Lysanne Hébert** Date : 2024-02-02
Technicienne en urbanisme,
Division urbanisme

Approuvé par : **Mélissa Charbonneau**
Directrice,
Direction de la planification
et du développement du territoire

Nom fichier : Plan no. : Séquence :



Plan à titre indicatif seulement.

