

RÈGLEMENT 3459-2024-1 RELATIF AU ZONAGE INCITATIF



**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE MEMPHRÉMAGOG**

VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT 3459-2024-1 RELATIF AU ZONAGE INCITATIF

À une séance ordinaire 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 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 QU'il y a lieu pour la Ville de Magog de remplacer le Règlement 3441-2024 relatif au zonage incitatif conformément à l'article 110.10.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A19.1) dans le cadre de la révision de son plan et de ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE les normes de remplacement offertes en vertu du zonage incitatif 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 requérant 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 requérant;

ATTENDU QUE conformément à l'article 356 de la *Loi sur les cités et Villes*, RLRQ c. C-19, lors de la séance du _____, 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 :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I

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 M225, M234, H307, H301, M267, M268, M271, M272, M305, M311, H425, H439, H449 et H451 telles que délimitées sur le plan de zonage annexé au Règlement de zonage et lotissement en vigueur.

3. Définition

À moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

Superficie du bâtiment : 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.

4. Règlement remplacé

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge et remplace le règlement numéro 3441-2024 relatif au zonage incitatif de la Ville de Magog.

5. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement qui sont contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

6. 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.

7. Système de mesure

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

8. 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 et lotissement en vigueur;
3. le Règlement de construction en vigueur;
4. le Règlement sur les permis et certificats en vigueur;
5. le Règlement relatif à certaines conditions d'émission du permis de construction.

SECTION II CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

9. Recours civils

Le défaut de respecter les exigences du présent règlement ou de toute obligation contenue dans une entente conclue en vertu de l'article 30 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.

10. Contraventions

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement ou maintient une situation de fait non conforme au présent règlement commet une infraction au présent règlement et est passible d'une amende de 1 000 \$, si le contrevenant est une personne physique ou de 2 000 \$, 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 II PROJETS ASSUJETTIS ET CONTENU D'UNE DEMANDE

11. 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.

12. Contenu d'une demande

Une demande d'entente relative au zonage incitatif doit être accompagnée des renseignements, plans et documents exigés au Règlement de permis et certificats en vigueur et, selon la nature des travaux, des renseignements, plans et documents suivants :

1. si le requérant de la demande n'est pas le propriétaire du bâtiment, de la construction ou du terrain visé par la demande, une procuration, signée du propriétaire, l'autorisant à effectuer une demande;
2. des photographies récentes des bâtiments, des constructions, des ouvrages et du terrain visés par les travaux;
3. une étude d'impacts de la circulation générée par le projet sur le réseau routier, accompagnée des mesures de mitigations de ces impacts, si le projet est susceptible d'avoir un impact significatif sur la circulation automobile, le cas échéant;
4. une étude illustrant les nouvelles ombres portées et leur durée selon les saisons et les emplacements sensibles, le cas échéant;

Tous les renseignements, plans et documents fournis à l'appui d'une demande de zonage incitatif doivent être soumis en version électronique.

CHAPITRE III

NORMES DE REMPLACEMENT, PRESTATIONS, ET CONDITIONS

SECTION I

NORMES DE REMPLACEMENT

13. Norme de remplacement pour la zone M225

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 6 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone M225;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

14. Norme de remplacement pour la zone M234

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 8 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone M234;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

15. Norme de remplacement pour la zone H307

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 6 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone H307;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

16. Norme de remplacement pour la zone H301

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 6 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone H301;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

17. Norme de remplacement pour la zone M267

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 4 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone M267;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

18. Norme de remplacement pour la zone M268

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 6 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone M268;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

19. Norme de remplacement pour la zone M271

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 la zone M271;

2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

20. Norme de remplacement pour la zone M272

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 la zone M272;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

21. Norme de remplacement pour la zone M305

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 4 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone M305;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

22. Norme de remplacement pour la zone M311

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 6 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone M311;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement* 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 SECTION II30 du présent règlement.

23. Norme de remplacement pour la zone H425

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 4 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone H425;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

24. Norme de remplacement pour la zone H439

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 5 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone H439;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

25. Norme de remplacement pour la zone H449

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 5 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone H449;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

26. Norme de remplacement pour la zone H451

La norme de remplacement applicable est l'augmentation de la hauteur maximale à 5 étages, et ce, aux conditions suivantes :

1. le bâtiment est situé dans la zone H451;
2. la partie du bâtiment ayant une hauteur excédentaire à celle autorisée au Règlement de zonage et lotissement 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 et lotissement 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 SECTION II30 du présent règlement.

SECTION II PRESTATIONS ET CONDITIONS

27. Prestation exigée

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

1. faire l'objet d'une entente en vertu du Règlement 3419-2023 relatif à l'amélioration de l'offre en matière de logement abordable, social ou familial offrant plus de 15 % de logements abordables;
2. être un immeuble locatif de cinq logements et plus, faisant l'objet d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation offrant plus de 10 % de logements abordables;
3. verser, à la ville, une somme d'argent destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux;
4. satisfaire aux exigences applicables à la performance environnementale indiquées à l'article 28 du présent règlement;
5. réaliser, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, tout aménagement ou équipement d'intérêt public;
6. préserver ou restaurer un immeuble qui a une valeur patrimoniale.

28. 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).

29. 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;
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. être renouvelée au moins un mois précédant la fin de sa validité, le requérant devant alors fournir à la Ville le renouvellement de cette lettre de garantie bancaire.

CHAPITRE IV

ENTENTE

30. Contenu d'une entente

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

1. les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du requérant 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.

31. 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 de permettre ou non une norme de remplacement lors de la construction d'un nouveau projet, d'une nouvelle construction ou de l'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 V

DISPOSITIONS FINALES

32. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière

Avis de motion :

Adoption :

Entrée en vigueur :