

RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE 3523-2026

Concernant le pourcentage d'espaces végétalisés, le nombre de cases de stationnement exigé, les unités d'habitation accessoire, l'usage conditionnel de construction et modification de certaines habitations ainsi que les usages et normes d'implantation pour la zone H104 située sur le chemin du Mont-Orford, pour les zones H122 et M125 situées sur la rue Principale Ouest, pour la zone H238 située sur la rue Saint-Patrice Est et pour la zone H285 située sur la rue Saint-Mathieu

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 4 mai 2026 à 19 h 30, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QUE le 29 octobre 2025, un mandat a été confié à la firme Cardo Urbanisme inc. afin d'élaborer une Politique de développement urbain visant, à terme, la modification du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme, dans le but d'améliorer les outils de planification liés aux enjeux de densification et de favoriser l'adhésion des parties prenantes;

ATTENDU QUE dans le cadre de la future modification du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme, la Ville de Magog poursuit sa réflexion sur la densification douce, au cœur des quartiers existants;

ATTENDU QUE la Ville de Magog reconnaît que la densification constitue un levier important pour un développement durable du territoire, mais qu'elle doit être planifiée et encadrée afin de se réaliser au bon endroit, au bon rythme et de manière compatible avec le cadre bâti et la qualité de vie des milieux de vie existants;

ATTENDU QUE certaines caractéristiques des quartiers existants pourraient être substantiellement modifiées, et cela d'une façon parfois irréversible, et ce, conformément aux règlements actuellement en vigueur;

ATTENDU QUE la Ville de Magog souhaite préserver son caractère paysager distinctif, lequel constitue un actif économique et social majeur pour la communauté;

ATTENDU QUE la Ville de Magog souhaite assurer un développement harmonieux tout en préservant une échelle humaine et en renforçant ses actions de verdissement;

ATTENDU QU'il est nécessaire de s'assurer que chaque nouveau projet résidentiel vise l'autosuffisance en matière de stationnement hors rue pour limiter l'externalisation du stationnement sur la voie publique;

ATTENDU QUE dans le cadre de la future modification du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme, la Ville de Magog a entamé une réflexion spécifique au secteur des Quatre-Fourches afin de se doter d'une vision structurante, permettant notamment de valoriser les vues vers les massifs du Mont-Orford et du Marais de la Rivière-aux-Cerises;

ATTENDU QUE le secteur des Quatre-Fourches, situé sur la rue Principale Ouest, constitue l'entrée de la zone urbanisée et représente ainsi un lieu stratégique pour l'identité des Magogois ainsi que pour l'accueil des visiteurs;

ATTENDU QUE le secteur des Quatre-Fourches représente aussi un secteur stratégique pour l'accroissement de l'offre de logements et la densification du territoire en raison des commerces et services à proximité et que plusieurs terrains ont un important potentiel de développement et de redéveloppement;

ATTENDU QUE le secteur du chemin du Mont-Orford représente un secteur névralgique pour la connectivité écologique dans les Montagnes Vertes du Nord;

ATTENDU QU'il faut limiter la fragmentation des milieux dans le secteur du chemin du Mont-Orford et que l'usage d'habitation unifamiliale a un moindre impact sur les milieux;

ATTENDU QUE, conformément au principe de précaution, des mesures de contrôle intérimaire sont nécessaires pour que la Ville puisse effectuer les études et analyses pour l'élaboration d'une planification et d'un cadre réglementaire garantissant une intégration harmonieuse et cohérente des nouvelles constructions et des interventions de densification;

ATTENDU QUE la Ville de Magog souhaite adopter un règlement de contrôle intérimaire visant à prohiber certaines interventions afin de ne pas compromettre la réflexion d'aménagement en cours;

ATTENDU QUE l'imposition d'un contrôle intérimaire accorde à la Ville l'espace et la liberté de poursuivre sereinement la discussion en vue de réviser sa vision d'aménagement;

ATTENDU QUE conformément aux articles 111 à 112.8 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de Magog peut interdire les nouvelles constructions, les démolitions, les demandes d'opérations cadastrales et les morcellements de lots faits par aliénation;

ATTENDU qu'un avis de motion a été préalablement donné lors de la séance du conseil tenue le 20 avril 2026;

ATTENDU que tous les membres présents à ce conseil déclarent avoir lu le règlement dont la copie a été transmise dans les délais requis par la loi et qu'ils ont renoncé à sa lecture;

ATTENDU que l'objet et la portée de ce règlement ont été mentionnés aux membres du conseil présents;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. Titre et numéro du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement de contrôle intérimaire numéro 3523-2026 concernant les espaces végétalisés, le nombre minimal de cases de stationnement, les unités d'habitation accessoire, l'usage conditionnel concernant la construction et modification de certaines habitations ainsi que les usages et normes d'implantation pour la zone H104 située sur le chemin

du Mont-Orford, pour les zones H122 et M125 situées sur la rue Principale Ouest, pour la zone H238 située sur la rue Saint-Patrice Est et pour la zone H285 située sur la rue Saint-Mathieu.

3. Territoires assujettis

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire.

4. But du règlement

Le présent règlement vise à :

- Assurer la transition en suspendant certaines interventions susceptibles de compromettre la nouvelle vision d'aménagement et la *Politique de développement urbain* en cours d'élaboration;
- Protéger le cadre naturel en privilégiant la préservation des percées visuelles vers le massif du Mont-Orford et le Marais de la Rivière-aux-Cerises ainsi que le corridor de connectivité écologique en bordure du parc du Mont Orford;
- Encadrer la densification et le développement résidentiel de Magog afin qu'ils contribuent à l'offre de logements sans compromettre l'identité visuelle du secteur, la qualité du verdissement, ni la convivialité de l'échelle urbaine;
- Appliquer le principe de précaution en évitant des modifications irréversibles au tissu urbain avant l'entrée en vigueur des nouvelles normes permanentes.

5. Personnes assujetties

Le présent règlement assujettit son application à toute personne morale, de droit public ou de droit privé et à toute personne physique. Le gouvernement, ses ministères et mandataires sont soumis à son application suivant les dispositions de l'article 2 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19-1).

6. Préséance et effet du règlement

Partout où il s'applique, le règlement de contrôle intérimaire a préséance sur tout règlement municipal traitant des mêmes objets.

Aucun article du présent règlement de contrôle intérimaire ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi du Canada ou du Québec.

7. Invalidité partielle

Le conseil de la Ville de Magog décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble, mais également article par article, de manière à ce que si un article de celui-ci devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. Primauté des mots

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

- a) le présent règlement;
- b) le règlement de zonage et de lotissement;
- c) le règlement de construction;
- d) le règlement sur les permis et certificats;
- f) le règlement relatif à certaines conditions d'émission de permis de construction.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. Administration du règlement

La Direction de la planification et du développement du territoire de la Ville est chargée de l'administration du présent règlement.

10. Application du règlement

Tout fonctionnaire de la Ville désigné par le conseil ou tout inspecteur en bâtiment peut voir à l'application et au respect du présent règlement et, en ce sens, est autorisé à donner des constats d'infraction.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA PLANTATION D'ARBRES POUR UN USAGE D'HABITATION MULTIFAMILIALE (H3)

11. Exigences minimales de plantations accrues pour un usage d'habitation multifamiliale

Nonobstant toute disposition contraire du Règlement de zonage et de lotissement 3458-2024, les dispositions suivantes s'appliquent à toute demande de permis de construction visant un usage Habitation multifamiliale (H3) :

- a) la cour avant principale et la cour avant secondaire doivent comprendre chacune, au moins :
 - i) 4 arbres ou 2 arbres et 4 arbustes dans le cas d'un bâtiment implanté à 4,5 m ou plus de la limite de l'emprise de la rue. À la plantation, les conifères doivent avoir une hauteur minimale de 1,2 m de hauteur, les feuillus doivent avoir un diamètre de tronc d'au moins 40 mm mesuré à 25 cm du sol ou une hauteur minimale de 1,8 m et les arbustes doivent avoir une hauteur minimale de 1 m;
 - ii) 8 arbustes d'une hauteur minimale de 1 m à la plantation, dans le cas d'un bâtiment implanté à moins de 4,5 m de la limite de l'emprise de la rue;
- b) en plus des exigences du paragraphe a), dans le cas d'un terrain ayant un frontage supérieur à 20 m, un terrain doit comprendre au moins 2 arbres pour chaque 15 m ou fraction de 15 m supplémentaires de frontage;
- c) malgré le paragraphe a), il n'y a pas d'obligation de plantation dans le cas d'une cour avant où le bâtiment est implanté à 1 m ou moins de l'emprise de la rue;

- d) lorsqu'un terrain est bordé par plus d'une rue, les exigences du présent article s'appliquent dans chaque cour adjacente à une rue avec les adaptations nécessaires;
- e) lorsqu'un terrain comprend déjà des arbres existants qui peuvent satisfaire les exigences de plantation minimales, leur préservation doit être préférée à la plantation de nouveaux arbres; dans ce cas, les exigences de l'article 208 du règlement de zonage et de lotissement 3458-2024 s'appliquent;
- f) un arbre faisant l'objet d'une plantation ou d'une conservation exigée en vertu du présent règlement doit être entretenu de façon à prolonger sa durée de vie; dans l'éventualité où un tel arbre doit être abattu parce qu'il est mort, dangereux ou atteint d'une maladie incurable, il doit être remplacé conformément à la réglementation en vigueur, immédiatement ou à la première période propice à la plantation, soit au printemps ou à l'automne.

**CHAPITRE V
EXIGENCES RELATIVES AU POURCENTAGE MAXIMAL D'OCCUPATION
D'UN TERRAIN PAR UN BÂTIMENT ET UNE AIRE DE STATIONNEMENT
POUR UN USAGE D'HABITATION MULTIFAMILIALE (H3)**

12. Pourcentage maximal d'occupation d'un terrain par un bâtiment et une aire de stationnement pour un usage d'habitation multifamiliale

Pour tout usage du groupe « Habitation multifamiliale (H3) », un maximum de 45 % de la superficie d'un terrain peut être occupé par la somme des superficies occupées par une aire de stationnement et tout bâtiment principal, à l'exclusion du stationnement souterrain.

13. Exception

Le présent chapitre ne s'applique pas aux zones suivantes : M261, M262, M264, M265, M270, M271, M272, M273, M274, M275, H463-1 et H466.

**CHAPITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LE NOMBRE MINIMUM DE CASES DE
STATIONNEMENT REQUISES POUR CERTAINS USAGES RÉSIDENTIELS**

14. Augmentation du nombre minimum et maximum de cases de stationnement pour certains usages résidentiels

Malgré l'article 239 du règlement de zonage et de lotissement 3458-2024, le nombre minimal et maximal de cases de stationnement exigé est calculé ainsi :

Usage	Nombre minimum de cases de stationnement exigé	Nombre maximum de cases de stationnement extérieur exigé
H1, H5	2	-
H2	2 par logement	2 par logement
H3	1 par logement comprenant une chambre fermée ou moins 1,5 par logement comprenant 2 chambres fermées ou plus + 1 case visiteur / 4 logements	1,5 par logement comprenant une chambre fermée ou moins 2 par logement comprenant 2 chambres fermées ou plus + 1 case visiteur / 4 logements

Lorsque le nombre obtenu montre un nombre qui n'est pas entier, on doit arrondir au nombre entier le plus près. Dans le cas de la demie, on complète au nombre entier supérieur.

15. Exemptions

Le présent chapitre ne s'applique pas aux zones suivantes : M261, M262, M264, M265, M270, M271, M272, M273, M274, M275, H463-1 et H466.

CHAPITRE VII INTERDICTION PARTIELLE DE L'USAGE SECONDAIRE À L'HABITATION « UNITÉ D'HABITATION ACCESSOIRE (HS3) »

16. Généralité

Malgré toute disposition prévue au règlement de zonage et de lotissement 3458-2024, les constructions et usages suivants sont prohibés sur l'ensemble du territoire :

- a) La construction d'un bâtiment accessoire destiné à être occupé par l'usage secondaire « Unité d'habitation accessoire (HS3) »;
- b) L'agrandissement d'un usage secondaire « Unité d'habitation accessoire (HS3) »;
- c) La transformation en « Unité d'habitation accessoire (HS3) » d'un bâtiment accessoire construit ou agrandi après le 16 mars 2026;
- d) La transformation d'un bâtiment accessoire existant au 16 mars 2026 en « Unité d'habitation accessoire (HS3) » si les conditions relatives à cette classe d'usage ne sont pas respectées.

CHAPITRE VIII FIN DE L'ADMISSIBILITÉ PARTIELLE L'USAGE CONDITIONNEL « CONSTRUCTION ET MODIFICATION DE CERTAINES HABITATIONS »

17. Généralité

Malgré toute disposition prévue au règlement 3461-2024 relatif aux usages conditionnels, une demande d'autorisation d'usage conditionnel déposée en vertu de la section XVI du règlement, intitulée « Construction et modification de certaines habitations » n'est pas admissible pour les cas suivants :

- a) la construction d'une nouvelle habitation triplex isolée;
- b) la transformation d'une habitation unifamiliale isolée en habitation triplex isolée;
- c) la transformation d'une habitation duplex isolée en habitation triplex isolée;
- d) l'agrandissement d'un triplex autorisé par le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 3461-2024.

CHAPITRE IX USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE H104

18. Généralité

Pour la zone H104 du Règlement de zonage et de lotissement numéro 3458-2024 de la Ville de Magog, les constructions, usages et implantations suivantes sont prohibés :

- a) toute nouvelle construction d'un bâtiment commercial de la classe d'usage « Hébergement touristique (C3) »;
- b) toute transformation d'un bâtiment existant afin de le convertir en bâtiment commercial de la classe d'usage « Hébergement touristique (C3) ».

CHAPITRE X USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION SPÉCIFIQUES POUR LES ZONES H122 ET M125

19. Généralité

Pour les zones H122 et M125 du Règlement de zonage et de lotissement numéro 3458-2024 de la Ville de Magog, les constructions, usages et implantations suivantes sont prohibés :

- a) toute nouvelle construction d'un bâtiment résidentiel ou commercial ou mixte dont la hauteur excède 3 étages;
- b) toute nouvelle construction d'un bâtiment résidentiel ou commercial ou mixte dont la hauteur excède 12 mètres;
- c) toute nouvelle construction d'un bâtiment résidentiel, commercial ou mixte totalisant plus de 36 logements ou unités d'hébergement touristique;
- d) tout agrandissement ou transformation d'un bâtiment existant en date du 16 février 2026 résultant en un rehaussement de la hauteur du bâtiment au-delà de 3 étages ou de 12 mètres;
- e) tout agrandissement ou transformation d'un bâtiment résidentiel ou mixte existant résultant en une augmentation du nombre total de logements au-delà de 36 logements ou unités d'hébergement touristique.

CHAPITRE XI USAGES ET NORMES D'IMPLANTATION SPÉCIFIQUES POUR LES ZONES H238 ET H285

20. Généralité

Pour les zones H238 et H285 du Règlement de zonage et de lotissement numéro 3458-2024 de la Ville de Magog, les constructions, usages et implantations suivantes sont prohibés :

- a) toute nouvelle construction d'un bâtiment résidentiel de plus de 4 logements;

- b) toute nouvelle construction d'un bâtiment résidentiel dont la hauteur excède 2 étages;
- c) toute nouvelle construction d'un bâtiment résidentiel dont la hauteur excède 10 m;
- d) tout agrandissement ou transformation d'un bâtiment existant en date du 13 mars 2026 résultant en un rehaussement de la hauteur du bâtiment au-delà de 2 étages ou de 10 mètres;
- e) tout agrandissement d'un bâtiment résidentiel existant en date du 13 mars 2026 entraînant une augmentation du nombre total de logements au-delà de 4 logements.

CHAPITRE XII DISPOSITIONS FINALES

21. Sanctions

Toute personne physique qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure :

- a) pour une première infraction, un minimum de 500 \$ et un maximum de 1 000 \$;
- b) pour une récidive, un minimum de 1 000 \$ et un maximum de 2 000 \$.

Toute personne morale qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour que l'infraction dure :

- a) pour une première infraction, un minimum de 1 000 \$ et un maximum de 2 000 \$;
- b) pour une récidive, un minimum de 2 000 \$ et un maximum de 4 000 \$.

Malgré ce qui précède, quiconque contrevient aux dispositions relatives aux usages est passible :

- a) lorsque le contrevenant est une personne physique, d'une amende de 1 000 \$ pour une première infraction et d'une amende de 2 000 \$ pour une récidive;
- b) lorsque le contrevenant est une personne morale, d'une amende de 2 000 \$ pour une première infraction et d'une amende de 4 000 \$ pour une récidive.

22. Personne partie à l'infraction

Une personne qui accomplit ou omet d'accomplir quelque chose en vue d'aider une personne à commettre une infraction au présent règlement ou qui conseille, encourage ou incite une personne à commettre une infraction, commet, elle aussi, l'infraction et est passible de la même peine.

Un administrateur ou un dirigeant d'une personne morale qui amène cette personne morale par un ordre, une autorisation, un conseil ou un encouragement à refuser ou à négliger de se conformer aux prescriptions du présent règlement commet une infraction et est passible de la même peine que celles prévues à l'article 21.

23. Fausse déclaration

Commet également une infraction qui la rend passible des peines prévues à l'article 21, toute personne qui, afin d'obtenir une permission, une approbation, un certificat d'autorisation, un certificat ou un permis délivré en vertu du règlement, fait une déclaration au fonctionnaire désigné sachant qu'elle est fausse ou trompeuse.

24. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière