

VILLE DE MAGOG

RÈGLEMENT NUMÉRO 2370-2010
RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS
D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

AVIS DE MOTION : 5 JUILLET 2010
ADOPTION : 16 AOÛT 2010
ENTRÉE EN VIGUEUR : 7 OCTOBRE 2010

Modifications incluses dans ce document	
Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
2386-2010	8 novembre 2010
2399-2011	7 juillet 2011
2405-2011	6 octobre 2011
2429-2012	7 juin 2012
2471-2013	8 avril 2013
2502-2014	3 avril 2014
2523-2014	6 novembre 2014
2532-2015	7 mai 2015
2600-2016	2 mars 2017
2649-2018	22 mars 2018
2679-2018	6 septembre 2018
2693-2018	8 novembre 2018
2740-2019	6 février 2020
2761-2020	7 mai 2020
2782-2020	5 novembre 2020

2848-2022	5 mai 2022
3391-2023	3 mai 2023
3447-2024	4 avril 2024

**RÈGLEMENT SUR LES
CONDITIONS D'ÉMISSION
DE PERMIS DE CONSTRUIRE
2370-2010**



**Version administrative
Dernière mise à jour : 4 avril 2024**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
SECTION I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1. Titre	4
2. Territoire assujéti	4
3. Règlements remplacés	4
SECTION II.....	4
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
4. Système de mesure.....	4
5. Interprétation des tableaux	4
6. Terminologie	5
7. Définitions spécifiques	5
CHAPITRE II	6
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	6
SECTION I.....	6
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	6
8. Administration du règlement.....	6
9. Application du règlement	6
SECTION II.....	6
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS.....	6
10. Infractions et peines.....	6
CHAPITRE III	7
PERMIS DE CONSTRUIRE	7
11. Conditions d'émission du permis de construire	7
12. Règles d'interprétation de l'annexe I : Émission du permis de construire.....	7
13. Liste des rues privées sur lesquelles un permis de construire peut être émis	7
CHAPITRE IV	8
DISPOSITIONS FINALES	8
14. Entrée en vigueur	8
ANNEXE I : ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	10
ANNEXE II : LISTE DES RUES PRIVÉES SUR LESQUELLES UN PERMIS DE CONSTRUIRE PEUT ÊTRE ÉMIS	13

TABLE DES MATIÈRES DES CROQUIS

CROQUIS N° 1 : TRONÇON DU CHEMIN DE GEORGEVILLE..... 16

VERSION ADMINISTRATIVE

**RÈGLEMENT SUR LES CONDITIONS D'ÉMISSION DE PERMIS DE CONSTRUIRE
2370-2010**

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le lundi 16 août 2010, à 19h30, lors de laquelle il y avait quorum.

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un règlement concernant les conditions d'émission de permis de construire sur son territoire ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement révisé est en cours de refonte et qu'un document portant sur les objets de la révision a été produit ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de procéder à une refonte du règlement régissant les conditions d'émission de permis de construire dans le cadre de la révision du plan et des règlements d'urbanisme et de remplacer le règlement 2351-2010 ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a dûment été donné lors d'une séance tenue le 5 juillet 2010 ;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION I

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement de conditions d'émission de permis de construire ».

2. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Magog.

3. Règlements remplacés

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 n° 2351-2010 du territoire de la Ville de Magog et ses amendements.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Système de mesure

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

5. Interprétation des tableaux

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toute fin que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

6. Terminologie

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

- a) le présent règlement ;
- b) le règlement de zonage ;
- c) le règlement de lotissement ;
- d) le règlement de construction ;
- e) le règlement de permis et certificats.

7. Définitions spécifiques

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

« **Adjacent à une rue** » : Se dit d'un terrain ayant une ligne avant telle que définie au règlement de zonage. Est également considéré adjacent tout terrain vacant ou étant l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation en vigueur au 23 mars 1983, ne possédant pas de ligne avant, et dont le droit de passage ou d'accès à une rue publique ou privée est inscrit au Registre foncier du Québec et grevant le terrain dans la mesure où l'emplacement du droit de passage est le même que celui existant au 23 mars 1983. (**Règlement 2471-2013**)

« **Périmètre d'urbanisation** » : Aire délimitée sur le plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage montrant l'aire consacrée à une occupation urbaine et qui est desservie ou prévue être desservie par des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

« **Sur la rue en bordure** » : Signifie que l'ensemble de la ligne avant du terrain longe la rue desservie par l'aqueduc et l'égout ou autrement desservi ou une rue dont le règlement décrétant leur installation est en vigueur. Pour un lot de coin, cette expression signifie qu'il doit y avoir au moins une des deux lignes avant qui longe entièrement la rue desservie ou qu'un règlement décrétant l'installation des réseaux soit en vigueur.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I

ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

8. Administration du règlement

La direction de la planification et de l'aménagement du territoire de la Ville est chargée de l'administration du règlement.

9. Application du règlement

Les inspecteurs sont chargés de l'application de présent règlement. Ils exercent les pouvoirs qui leurs sont confiés par la Loi, les règlements, une résolution ou une décision administrative.

SECTION II

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

10. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) lorsque le contrevenant est une personne physique :
 - i) Pour une première infraction, d'une amende de 200\$ à 1 000\$.
 - ii) Pour une récidive, d'une amende de 400\$ à 2 000\$.
- b) lorsque le contrevenant est une personne morale :
 - i) Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 2 000\$.
 - ii) Pour une récidive, d'une amende de 1 000\$ à 4 000\$.

CHAPITRE III PERMIS DE CONSTRUIRE

11. Conditions d'émission du permis de construire

L'annexe I ci-jointe pour faire partie intégrante du présent règlement, énumère les conditions d'émission d'un permis de construire auxquelles sont assujetties les différentes parties du territoire.

12. Règles d'interprétation de l'annexe I : Émission du permis de construire

L'annexe I concernant l'émission du permis de construire s'interprète comme suit :

- a) la 1^{re} colonne réfère aux différentes conditions d'émission du permis de construire en lien avec les pouvoirs établis par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme énoncés à l'article 116 ;
- b) les colonnes subséquentes concernent différentes parties du territoire en lien avec leur situation soit à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou à l'extérieur. Pour chacune des lignes du tableau, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :
 - i) lorsque dans une colonne relative à la situation du terrain, un « X » apparaît dans la case correspondante à une condition d'émission du permis de construire, cela indique que cette condition doit être rencontrée pour la demande de permis de construire en traitement ;
 - ii) lorsqu'un numéro est inscrit en exposant dans une case en plus du « X », ce numéro réfère à une note indiquant une information au sujet de la condition d'émission qui spécifie la portée de cette condition. Il faut référer à la section « Notes » de l'annexe pour en connaître le contenu ;
- c) une section « Notes » suit le tableau et comprend la description des différentes notes que l'on retrouve dans les cases du tableau de l'annexe I. Ces notes sont classées par ordre numérique.

13. Liste des rues privées sur lesquelles un permis de construire peut être émis

L'annexe II ci-jointe pour faire partie intégrante du présent règlement, énumère les rues ou parties de rues privées qui sont considérées comme pouvant être adéquatement desservies par les véhicules du service sécurité incendie et où un permis de construire peut être émis.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

14. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(SIGNÉ)
Vicki May Hamm, mairesse

(SIGNÉ)
Martine Savard, greffière

Avis de motion : Le 5 juillet 2010
Adoption : Le 16 août 2010
Entrée en vigueur : Le 7 octobre 2010

ANNEXE I : ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

CONDITIONS D'ÉMISSION DU PERMIS DE CONSTRUIRE	Terrain à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	Autres terrains
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre qui sont conformes au règlement de lotissement ou, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis (Règlement 2693-2018)	X⁵	X^{2,5}
Les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis livré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou si le règlement décrétant leur installation est en vigueur (Règlement 2523-2014, 2532-2015, 2649-2018, 2740-2019, 2782-2020)	X^{6, 10,11,12,14,15}	X
Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain sont conformes à la loi sur la qualité de l'environnement et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet	X⁴	X⁷
Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée est adjacent à une rue publique. (Règlement 2693-2018)	X^{1,9}	X^{2,3,8,9,13}

Notes :

- 1- Cette condition est considérée être rencontrée si une déclaration de copropriété est enregistrée sur l'ensemble du terrain formant le projet d'ensemble conformément au règlement de lotissement en vigueur ou bénéficiant de droits acquis. **(Règlement 2693-2018)**
- 2- Ne s'applique pas à l'implantation de bâtiments agricoles ou forestiers sur des terres en culture. **(Règlement 2502-2014)**
- 3- Ne s'applique pas aux terrains situés dans la zone Dh12R bénéficiant d'un accès par servitude à une rue publique.
- 4- S'applique seulement pour les zones Bg02Cr, Bh02Ct, Bm02C, Bp01R, Cd01Ct, Cj03R, Cp01R, Df06R, Df08Rc, Df09R, Df11R, Dm01R, Dm02R, Ee02R, Ee03R, Ek01R et pour les lots 2 823 005, 3 275 065 à 3 275 069, 3 275 081, 3 275 082, 3 275 086, 4 224 691, 4 224 692, 6 575 310 et 6 575 311 du cadastre du Québec. **(Règlements 2405-2011, 2471-2013, 2679-2018 et 3447-2024)**
- 5- Ne s'applique pas à une construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante ni à une construction projetée au sujet de laquelle il est démontré à l'inspecteur qu'elle ne sera pas érigée sur des terrains appartenant à des propriétaires différents. Ces exemptions ne s'appliquent pas lorsque le

coût estimé de l'opération cadastrale, permettant de faire un ou plusieurs lots distincts avec le terrain sur lequel la construction doit être érigée, est inférieur ou égal à 10 % au coût estimé de celle-ci.

- 6- Pour les lots 1681-4, 1681-12, 1681-14 et 1681-16 situés dans la zone Gh01R, cette condition est considérée être rencontrée malgré l'absence de réseaux dans la rue Verchères puisque ces terrains peuvent autrement être raccordés aux réseaux municipaux.
- 7- Ne s'applique pas à une construction pour fins agricoles sur une terre en culture à l'exception d'une résidence située sur cette terre.
- 8- Les lots 3 277 288, 3 277 287, 3 277 281 de la zone Ef01R sur lesquels peut être érigée une construction projetée n'ont pas à être adjacents à une rue publique ou privée, et ce, à la condition qu'un droit de passage ou d'accès commun aux trois lots, à une rue publique ou privée, soit publié et attaché à ces lots.
- 9- Est également considéré rencontrer cette condition, un terrain adjacent à une rue privée identifiée dans l'annexe II.

Malgré ce qui précède, un permis de construire pour un bâtiment accessoire sur un terrain situé sur une île ou qui n'est pas adjacent à une rue privée identifiée dans l'annexe II, ne peut pas être refusé uniquement pour un ou l'autre de ces motifs.

De plus, malgré ce qui précède, un permis de construire pour fins d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment principal ou d'un pavillon secondaire existant, ou de reconstruction sur un terrain situé sur une île ou qui n'est pas adjacent à une rue privée identifiée dans l'annexe II, ne peut pas être refusé uniquement pour un ou l'autre de ces motifs. Cependant, ces travaux ne peuvent pas avoir pour effet :

- a) d'augmenter la superficie du bâtiment principal de plus de 10 % de la superficie du bâtiment principal existant au 1^{er} août 2008 (**Règlements 2386-2010 et 2471-2013**);
- b) de rendre le bâtiment dérogatoire à toutes autres dispositions réglementaires applicables ;
- c) d'augmenter une dérogation existante, le cas échéant.

- 10- Ne s'applique pas à une construction pour fins d'écocentre ou de ressourcerie. (**Règlement 2523-2014**).
- 11- Pour le lot 4 226 567 situé dans la zone Fi17R, cette condition est considérée être rencontrée malgré l'absence de réseau sur la rue Dussault puisque ce terrain peut être autrement raccordé aux réseaux municipaux. (**Règlement 2532-2015**)
- 12- Pour les lots 5 527 693, 5 527 697 et 5 529 698 situés dans la zone Di04R, cette condition est considérée être rencontrée malgré que l'ensemble de leur ligne avant de terrain ne longe les services puisque ces terrains peuvent être autrement raccordés aux réseaux municipaux. (**Règlement 2649-2018**)
- 13- Cette condition est considérée être rencontrée si le ou les lots distincts faisant partie d'un projet d'ensemble sont adjacents à l'allée de circulation qui est détenue par l'ensemble des propriétaires du projet d'ensemble ou fait l'objet d'une déclaration de copropriété ou qui bénéficie d'une servitude de passage. Cette allée de circulation doit être adjacente à une rue publique ou privée conformément au présent règlement. À des fins d'émission de permis de construire seulement, cette allée de circulation est associée à une rue privée réputée conforme au présent règlement. (**Règlement 2693-2018**)
- 14- Cette condition est considérée être rencontrée malgré que l'ensemble de la ligne avant de terrain ne longe pas les services municipaux puisque ce terrain est autrement raccordé aux réseaux municipaux pour les rues Florent (zone Ej05I), Louis-Faucher (zone Dk01Ic), Tanguay (zone Dk02I), Bisailon (zone DI01I), MacPherson (zone DI01I) et le boulevard Poirier (zone DI01I). (**Règlements 2740-2019 et 2761-2020**)

- 15- Pour le lot 2 823 382, situé dans la zone Ch04Rt, cette condition est considérée être rencontrée, malgré que l'ensemble de la ligne avant de terrain sur la rue Merry Nord ne longe pas les services puisque ce terrain peut être raccordé autrement aux réseaux municipaux. **(Règlement 2782-2020)**

ANNEXE II : LISTE DES RUES PRIVÉES SUR LESQUELLES UN PERMIS DE
CONSTRUIRE PEUT ÊTRE ÉMIS

Liste des rues privées sur lesquelles un permis de construire peut être émis	
Une rue au sens de la présente annexe correspond à la totalité ou une partie seulement de cette rue, selon la description qui en est faite dans la présente annexe	
Nom	Tronçon visé
15 ^e Rang	Du début au # 1625
112 ^e Rue	Entre de la Traverse et de la Sterne (du début au # 31)
Alida, Rue	Tronçon correspondant au lot 3 090 368 (Règlement 3391-2023)
Airoldi, Montée	Du début au # 631
Andréo, Rue	Du début au # 135
Baie, chemin de la	Au complet (Règlement 2386-2010)
Bécassine, Rue de la	Au complet
Berge, Rue des	Du # 71 au # 94
Bombardier, Avenue	Du début au # 11
Bon-Air, Avenue du	Du début au # 522
Breton, Rue	Tronçon entre rues Raymond et Carmen
Brousseau, Rue	Du début au # 205
Capillaires, Rue des	Au complet (Règlement 2471-2013)
Carmen, Rue	Au complet
Champêtre, Rue	Au complet (Règlement 2399-2011)
Chapelle, Avenue de la	Tronçons privés de la jonction du # 387 au # 391 et # 380-1 au # 380-7
Chevreuil, Croissant des	Au complet (Règlement 2471-2013)
Corriveau, Ave	Du # 702 au # 726
Croissant Stanislas	Du début au # 197
Daphnée, Rue	Du début au # 300
David, Rue	Du début au # 2515
Désautels, Rue	Au complet
Douce-Montée, Rue de la	Du début au # 278 (Règlement 2399-2011)
Evergreen, Rue	Au complet
Faisan, Rue du	Entre la jonction de la Bécassine et le # 89
Fortier, Rue	Du début au # 2274
Fortin, Rue	Au complet (Règlement 2761-2020)
Gaspard, Rue	Du début au # 25
Georgeville, Chemin de	#1207-1209 au complet
Georgeville, Chemin de	(Chérive) #1875 au complet
Georgeville, Chemin de	# 1962 au complet
Georgeville, Chemin de	(Zone blanche) de la jonction au # 2007-22
Georgeville, Chemin de	(Country Club) de la jonction au # 2100-115
Georgeville, Chemin de	(Cedar Bluff) # 2777 au complet
Georgeville, Chemin de	# 3071 au complet
Georgeville, Chemin de	De la jonction au # 3671-3 (Règlement 2848-2022)

Liste des rues privées sur lesquelles un permis de construire peut être émis	
Une rue au sens de la présente annexe correspond à la totalité ou une partie seulement de cette rue, selon la description qui en est faite dans la présente annexe	
Nom	Tronçon visé
Georgeville, Chemin de	Tronçon, de la jonction du chemin de Georgeville aux 18 premiers mètres de frontage du lot 4 461 496 calculés sur la ligne de lot latérale (voir croquis n°. 1 ci-après) (Règlement 2471-2013)
Georgeville, Chemin de	(Cedar Lodge) de la jonction au # 3875-65
Girolles, Rue des	Au complet (Règlement 2405-2011)
Grand-Duc, Rue du	Du début au # 108
Grand-Pic, Croissant du	Au complet (Règlement 2471-2013)
Haie, Rue de la	Du début au # 45
Hermitage, Rue de l'	# 200 au complet
Ivory, Chemin	Au complet
Lachance, Rue	Du début au # 177
Louisa, Rue	Du début au # 143
Manoirs, Rue des	Du début au # 102
Marianne, Rue	Du début au # 2307
Marie-Pier, Rue	Du début au # 235
Marronnier, Rue du	Au complet
Matt, Rue	Du début au # 44
Montpetit, Chemin	Au complet
Mon-Virage, chemin de	Au complet (Règlement 2429-2012)
Mûriers, Impasse des	Au complet (Règlement 2471-2013)
Nénuphars, rue des	Au complet (Règlement 2761-2020)
Nordet, chemin du	Au complet (Règlement 2471-2013)
Oiseau-Mouche, Impasse de l'	Du début au n° 439 (Règlement 2471-2013)
Oliver, chemin d'	Au complet (Règlement 2386-2010)
Ourson, Impasse de l'	Au complet (Règlement 2471-2013)
Pascal, Rue	Du début au # 2383
Pattee, Rue	Du début au # 138
Peasley, Chemin	Au complet (Règlement 2386-2010)
Pères, chemin des	De la jonction au # 989 (Règlement 2848-2022)
Petit-Prêcheur, rue du	Au complet (Règlement 2471-2013)
Pinède, Impasse de la	Au complet (Règlement 2471-2013)
Plateau, Rue du	Du début au # 30
Pointe-Drummond, chemin de la	Au complet (Règlements 2471-2013 et 2600-2016)
Poirier, Boulevard	Du début au # 125
Pommetiers, chemin des	Au complet (Règlement 2471-2013)
Pouliot, Rue	Du début au # 577
Pourpier, Croissant du	Au complet (Règlement 2471-2013)
Prairies, Rue des	Du début au # 160
Presqu'île, chemin de la	Au complet (Règlement 2471-2013)
Princesse, Rue	Du début au # 121
Principale Ouest, Rue	(Bourgs Mont-Orford) #3159 au complet
Roma-Patient, Rue	Du début au # 150

Liste des rues privées sur lesquelles un permis de construire peut être émis	
Une rue au sens de la présente annexe correspond à la totalité ou une partie seulement de cette rue, selon la description qui en est faite dans la présente annexe	
Nom	Tronçon visé
Rose, Rue	Du début au # 87
Sarah, Rue	Au complet (Règlement 2405-2011)
Sizerin, Impasse du	Au complet (Règlement 2471-2013)
Smith, rue	Du n° 531 au n° 575 (Règlement 2600-2016)
Sterne, Rue de la	Du début au # 34 et le # 67
St.Francis Wood, Chemin	Au complet (Règlement 2399-2011)
St-Michel, Rue	(Rue Linda) de la jonction avec St-Michel au # 548
Trilles, Impasse des	Au complet (Règlement 2471-2013)
Torrent, rue du	Au complet (Règlement 2471-2013)
Vallon, Avenue du	Du début au # 478
Verchères, Rue	Au complet
Viens, Chemin	Au complet (Règlement 2532-2015)
Villas-de-l'Anse, chemin des	Au complet (Règlement 2471-2013)
Williams, Chemin	Au complet sauf #2 et #4
Wilson, Chemin	Entre jonction du chemin de la Baie et le # 7 pour le tronçon sud
Willis, Chemin	Au complet
Yves, Rue	Au complet (Règlement 2399-2011)

Note 1 : Le symbole « # » réfère au numéro civique.

Note 2 : Jonction signifie l'intersection de la rue.

CROQUIS N° 1 : TRONÇON DU CHEMIN DE GEORGEVILLE

