

RÉSOLUTION D'AUTORISATION N° 03-2025

Demande d'autorisation pour un projet d'ensemble visant la construction de deux habitations multifamiliales d'un maximum de sept logements par bâtiment sur les lots 4 224 312, 4 227 996 et 4 227 997, sur la rue Wilcox

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Magog, tenue à l'hôtel de ville, le 29 septembre 2025 à 19 h, lors de laquelle il y avait quorum.

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (PL31) sanctionnée le 21 février 2024, la Ville a le pouvoir d'autoriser un projet d'habitation qui déroge aux règlements d'urbanisme en vigueur;

ATTENDU QU'une demande d'autorisation a été déposée le 20 juin 2025 par Logement HAN sur les lots 4 224 312, 4 227 996 et 4 227 997 du Cadastre du Québec (rue Wilcox), afin de permettre un projet d'ensemble visant la construction de deux bâtiments principaux destinés à être occupés par l'usage « Habitation multifamiliale » comptant un maximum de sept logements par bâtiment;

ATTENDU QUE la demande comprend des éléments dérogatoires au Règlement de zonage et de lotissement concernant l'usage « Habitation multifamiliale » d'un maximum de sept logements, le nombre de cases de stationnement et les dispositions spécifiques à l'aménagement d'un terrain desservi pour un projet d'ensemble;

ATTENDU QUE Logement HAN est un organisme qui œuvre à la construction et la gestion de logements abordables et adaptés pour des personnes vulnérables;

ATTENDU QUE le projet se situe dans la zone H417 du Règlement de zonage et de lotissement 3458-2024, sur la rue Wilcox;

ATTENDU QUE la zone H417 de ce règlement autorise la présence d'une habitation multifamiliale d'un maximum de sept logements, mais que cet usage est contingenté à un maximum d'un établissement dans la zone et que spécifiquement pour un projet d'ensemble, il est permis un maximum de deux bâtiments;

ATTENDU QU'il y a déjà un projet de construction d'une habitation multifamiliale de six logements dans la zone H417 de ce règlement;

ATTENDU QUE l'adoption de la présente résolution vise à accélérer la réalisation du projet d'habitation comptant un maximum de 14 logements en cohérence avec la Politique d'habitation de la Ville de Magog;

ATTENDU QUE la population de la Ville de Magog était de 29 915 individus en 2025 selon le répertoire des municipalités du Québec;

ATTENDU QUE le taux d'inoccupation des logements locatifs pour la Ville de Magog était de 2,7 % en date d'octobre 2024 selon les données de la Société canadienne d'hypothèques et de logement;

ATTENDU QUE le projet est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;

ATTENDU QUE le projet demeure assujetti aux objectifs et critères prescrits par le Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale n°

3462-2024 ou tout autre règlement de PIIA le remplaçant afin d'assurer l'intégration au site;

ATTENDU QU'il y a lieu de prévoir les conditions de réalisation du projet;

IL EST proposé par

Que la résolution d'autorisation n° 03-2025-1 autorisant un projet d'ensemble visant la construction de deux bâtiments principaux destinés à être occupés par l'usage « Habitation multifamiliale » comptant un maximum de sept logements par bâtiment sur les lots 4 224 312, 4 227 996 et 4 227 997 du Cadastre du Québec, sur la rue Wilcox soit adoptée à certaines conditions qui sont les suivantes :

- 1) Que cette résolution soit valide pour :
 - a. la construction de deux bâtiments principaux destinés à être occupés par l'usage « Habitation multifamiliale » et comptant un maximum de sept logements chacun alors que le règlement prévoit le contingentement à un usage « Habitation multifamiliale » dans la zone H417 et qu'il y a déjà un projet de construction en cours de réalisation;
 - b. l'aménagement de 10 cases de stationnement alors que le règlement prévoit un minimum de 14 cases;
 - c. l'absence de sentier de transport actif distinct de l'allée de circulation.
- 2) Que le projet prévoie la réalisation de logement abordable à l'intérieur des deux bâtiments principaux;
- 3) Que le projet soit conforme aux exigences du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur;
- 4) Que la résolution d'autorisation devienne nulle et sans effet si un permis de construction n'est pas délivré dans un délai de 36 mois suivant l'adoption de la présente résolution;
- 5) Que toute demande de modification apportée à la résolution d'autorisation, y compris les conditions y étant rattachées, doive faire l'objet d'une nouvelle résolution.

Nathalie Pelletier, mairesse

Marie-Pierre Gauthier, greffière