

Extrait du livre des délibérations de la Municipalité de Dixville lors de la session régulière du conseil tenue le 5 mai 2025 à 19h00 au bureau municipal sis au 251 chemin Parker à Dixville ; sont présents, les conseiller(ère)s, Teddy Chiasson, Peter Buzzell, Roger Heath, Anthony Laroche, Fernando Sanchez, Stéphane Cloutier et formant quorum sous la présidence de la Mairesse Françoise Bouchard.
Sylvain Benoit, directeur général et greffier-trésorier est également présent.

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE COATICOOK

RÉSOLUTION 2025-05-05/12

8.6 PROJET DE RÉSOLUTION AUTORISANT UN PROJET D'HABITATION DE 21 À 27 LOGEMENTS DANS LA ZONE P-3, SUR LES LOTS 5 792 866, 5 793 721, 5 792 860, 5 792 858, EN VERTU DU POUVOIR DE L'ARTICLE 93 DE LA LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D'HABITATION (L.Q., 2024, CHAPITRE 2)

Monsieur le conseiller Peter Buzzell déclare son retrait pour éviter l'apparence de conflit d'intérêts, étant donné qu'il est voisin du projet d'habitation. Il ne participe ni aux délibérations ni au vote ;

CONSIDÉRANT l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2)* ;

CONSIDÉRANT l'article 179 de la *Loi édictant la Loi visant à protéger les élus municipaux et à favoriser l'exercice sans entraves de leurs fonctions et modifiant diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal (L.Q., 2024, chapitre 24)* ;

CONSIDÉRANT l'article 92 de *Loi édictant la Loi sur les contrats des organismes municipaux et modifiant diverses dispositions principalement aux fins d'allègement du fardeau administratif des organismes municipaux (L.Q., 2025, chapitre 4)* ;

CONSIDÉRANT QU'une municipalité peut, avant le 21 février 2027, ou toute prolongation déterminée par la ministre responsable de l'habitation, autoriser un projet immobilier qui déroge à la réglementation d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation comprend plus de trois logements ;

CONSIDÉRANT QUE le projet est composé majoritairement de logements, la population de la municipalité est de moins de 10 000 habitants et le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à l'égard de l'ensemble du territoire du Québec est de 1,3% ;

CONSIDÉRANT QUE le projet comportera 20% de logements abordables ;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et n'est pas situé dans une zone soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement et du bien-être en général ;

CONSIDÉRANT QUE le projet d'habitation est situé dans la zone P-3 où l'usage résidentiel n'est pas présentement autorisé ;

Municipalité de Dixville

251, chemin Parker
Dixville (Québec) J0B 1P0
Téléphone : 819 849-3037
Télécopieur : 819 849-9520
www.dixville.ca

Extrait du livre des délibérations de la Municipalité de Dixville lors de la session régulière du conseil tenue le 5 mai 2025 à 19h00 au bureau municipal sis au 251 chemin Parker à Dixville ; sont présents, les conseiller(ère)s, Teddy Chiasson, Peter Buzzell, Roger Heath, Anthony Laroche, Fernando Sanchez, Stéphane Cloutier et formant quorum sous la présidence de la Mairesse Françoise Bouchard.
Sylvain Benoit, directeur général et greffier-trésorier est également présent.

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE COATICOOK

CONSIDÉRANT QUE le projet visé est dans l'affectation « Mixte-local » du plan d'urbanisme no. 214-20 (carte PU-1) et que selon le tableau synthèse de l'article 53, l'habitation basse à haute densité est compatible dans cette affectation ;

CONSIDÉRANT QUE la résolution d'autorisation doit être précédée par l'adoption d'un projet de résolution et d'une consultation publique ;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par le conseiller Anthony Laroche et résolu à la majorité :

D'autoriser un projet d'habitation de 21 à 27 logements dans la zone P-3, sur les lots 5 792 866, 5 793 721, 5 792 860, 5 792 858, en vertu du pouvoir de l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2) ;

D'autoriser que le projet d'habitation comprenne les caractéristiques suivantes, et ce malgré les normes édictées par le règlement de zonage no. 215-20 dans la zone P-3 :

- Les usages résidentiels sont autorisés jusqu'à un maximum de 10 logements par bâtiments ;
- Les bâtiments résidentiels peuvent être de type isolé ou jumelé ;
- Les marges minimales d'implantation applicables aux bâtiments principaux sont de :
 - o3 mètres de la ligne avant ;
 - o3 mètres des lignes latérales ;
 - o3 mètres de la ligne arrière.
- Le nombre d'étages maximum pour un bâtiment résidentiel multifamilial est de trois étages (maximum 15 mètres de hauteur), et le nombre d'étages maximal pour les autres types d'usage résidentiel est de deux étages (maximum 10 mètres de hauteur) ;
- Le pourcentage maximal d'occupation du terrain est de 25% ;
- La façade minimale d'un bâtiment principal est de 10 mètres ;
- La surface minimale d'implantation d'un bâtiment principal est de 75 mètres carrés ;
- La superficie minimale d'un lot est de 929 mètres carrés ;
- La largeur minimale d'un lot est de 15 mètres ;
- La profondeur minimale d'un lot riverain est de 45 mètres.

Municipalité de Dixville

251, chemin Parker
Dixville (Québec) J0B 1P0
Téléphone : 819 849-3037
Télécopieur : 819 849-9520
www.dixville.ca

Extrait du livre des délibérations de la Municipalité de Dixville lors de la session régulière du conseil tenue le 5 mai 2025 à 19h00 au bureau municipal sis au 251 chemin Parker à Dixville ; sont présents, les conseiller(ère)s, Teddy Chiasson, Peter Buzzell, Roger Heath, Anthony Laroche, Fernando Sanchez, Stéphane Cloutier et formant quorum sous la présidence de la Mairesse Françoise Bouchard.
Sylvain Benoit, directeur général et greffier-trésorier est également présent.

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE COATICOOK

Le projet d'habitation est soustrait de l'obligation de passer par le règlement no. 238-21 sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

SOUS CONDITIONS :

- **QUE** le projet, hormis les éléments mentionnés dans la présente résolution, soit conforme au reste de la réglementation d'urbanisme applicable et fasse l'objet d'un permis municipal en vertu du règlement no. 219-20 sur les permis et certificats ;
- **QUE** l'entente signée le 25 février 2025 entre la municipalité de Dixville et Devco bâtisseur inc. # 2025-0225-1 et faisant suite à la résolution 2025-03-03/5, soit respecté dans son intégralité ;
- **QUE** le projet comprenne un minimum de 20% de logement abordable, selon les modalités suivantes :
 1. Un « logement abordable » est défini comme un logement dont le coût du loyer, lors de sa première année de location, est inférieur ou égal, à 30% du revenu médian avant impôt, d'une personne située dans la MRC de Coaticook, selon les plus récentes données du recensement de Statistique Canada :
 - a. Si la donnée de statistique Canada ne vise pas l'année en cours, un taux d'inflation de 3% par année sera ajouté jusqu'à la première année de mise en location ;
 - b. Cette définition est valide pour un logement comprenant au moins trois chambres à coucher. Si le logement comporte moins de trois chambres à coucher, alors le logement est considéré abordable uniquement si le coût du loyer est inférieur de 10% par chambre à coucher en moins ;

Exemple de calcul du loyer d'un logement abordable en 2025 :

Loyer médian d'une personne dans la MRC de Coaticook selon les données du recensement de statistique Canada en 2021 : 34 400\$

En considérant une inflation annuelle de 3% depuis 2021, cela donne un revenu médian en 2025 de : 38 718\$

30% de 38 718\$ = 11 615\$ = Loyer annuel maximal abordable

11 615\$ / 12 = 968\$ = loyer mensuel maximal abordable

En retirant 10% par chambre à coucher (c.c.) de moins, voici le prix mensuel maximal d'un loyer en 2025 pour qu'il soit considéré comme étant abordable :

Municipalité de Dixville

251, chemin Parker
Dixville (Québec) J0B 1P0
Téléphone : 819 849-3037
Télécopieur : 819 849-9520
www.dixville.ca

Extrait du livre des délibérations de la Municipalité de Dixville lors de la session régulière du conseil tenue le 5 mai 2025 à 19h00 au bureau municipal sis au 251 chemin Parker à Dixville ; sont présents, les conseiller(ère)s, Teddy Chiasson, Peter Buzzell, Roger Heath, Anthony Laroche, Fernando Sanchez, Stéphane Cloutier et formant quorum sous la présidence de la Mairesse Françoise Bouchard.
Sylvain Benoit, directeur général et greffier-trésorier est également présent.

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE COATICOOK

<i>Loyer mensuel maximal pour 2025</i>			
<i>Studio</i>	<i>1 c.c.</i>	<i>2 c.c.</i>	<i>3 c.c. et plus</i>
<i>706 \$</i>	<i>784 \$</i>	<i>871 \$</i>	<i>968\$</i>

- a. Les années qui suivent la première année de location, le loyer peut être augmenté au maximum selon le calcul annuel du Tribunal administratif du logement, mais sans pouvoir faire l'objet d'une fixation ;
 - b. Le loyer maximal inclut le coût de tout espace d'entreposage résidentiel qui est rattaché au logement abordable concerné ainsi que le coût d'un seul espace de stationnement, mais exclut le coût du chauffage, de l'électricité, d'internet (et autres services).
2. Le résultat du calcul du nombre de logements abordables, que représente le 20%, doit être arrondi au nombre entier supérieur le plus près. (Ex. 22 logements x 20% = 4,4. Donc 5 logements abordables) ;
 3. Les logements doivent demeurer abordables pour une période minimale de 10 ans à partir de la date de mise en location ;
 4. Pendant la période de 10 ans suivant la date de mise en location, le propriétaire doit transmettre à la municipalité, sur approbation du locataire, une copie des baux des logements abordables, chaque renouvellement de ceux-ci ainsi que chaque avis d'augmentation de loyer ;
 5. La Municipalité de Dixville se réserve le droit de vérifier à tout moment le respect des dispositions de la présente résolution, et si nécessaire de prendre toute mesure que lui permet la loi afin de la faire respecter.

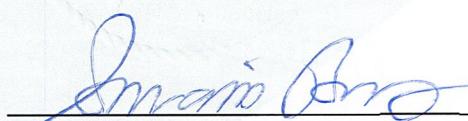
Les conseillers Teddy Chiasson, Roger Heath, Fernando Sanchez et Anthony Laroche votent « pour ».

Le conseiller Stéphane Cloutier vote « contre ».

Le conseiller Peter Buzzell ne vote pas.

Donné à Dixville le 5 mai 2025

Extrait conforme,
Certifié ce 6 mai 2025



Sylvain Benoit, directeur général
et greffier-trésorier

Municipalité de Dixville

251, chemin Parker
Dixville (Québec) J0B 1P0
Téléphone : 819 849-3037
Télécopieur : 819 849-9520
www.dixville.ca