



Procès-verbal de la séance extraordinaire tenue par le conseil lundi le 29 novembre 2021 à 19 h au 4055 rue Principale à Saint-Cyrille-de-Wendover.

Présences : MM. Éric Emond, Pierre Lavigne, Sylvain Masson et Patrice Paillé
Sous la présidence d'Éric Leroux, maire

Le tout formant quorum.

Sont également présents madame Lucie Roberge, directrice générale/greffière-trésorière, Me Éliane Cardin, greffière et monsieur William Gélinas, responsable de l'urbanisme.

4. URBANISME - DOSSIERS

4.1 Rue Philippe - PPCMOI

4.1.1 Adoption

Considérant le règlement # 470 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

Considérant les avis favorables du comité consultatif d'urbanisme dans sa résolution # 85.09.21;

Considérant les résultats de l'assemblée de consultation publique tenue le 5 octobre 2021;

Considérant les résultats de l'assemblée de consultation écrite tenue du 22 septembre 2021 au 5 octobre 2021;

Considérant l'adoption d'un premier projet de résolution à la séance du 7 septembre 2021 par la résolution # 5695.09.21;

Considérant l'adoption d'un second projet de résolution à la séance du 5 octobre 2021 par la résolution # 5745.10.21;

Considérant qu'aucun commentaire n'a été reçu dans le cadre de la procédure d'approbation référendaire tenue du 2 novembre 2021 au 15 novembre 2021;

5822.11.21 Sur proposition de monsieur Pierre Lavigne
Appuyée par monsieur Éric Emond

Il est résolu :

- que soit autorisé le projet de construction du nouveau développement résidentiel de la rue Philippe sur les lots 4 335 004, 4 333 727, 4 334 954 et 6 438 773 dans les zones R-12, R- 14, R-25, R-32 et R-33 tel que présenté aux documents ci-après énumérés et annexés pour faire partie intégrante de la présente résolution;

- la mise en place de ce projet est autorisée aux conditions suivantes :
 1. Le projet inclut la construction de vingt maisons en rangées, de dix-huit bâtiments de quatre (4) logements, seize bâtiments de neuf (9) logements et sept bâtiments de douze (12) logements, deux parcs, deux bassins de rétention, un carrefour giratoire;
 2. Les éléments dérogatoires au Règlement de zonage 437 sont les suivants :

Terrains	Normes municipales	Éléments dérogatoires autorisés
R-1 à R-20	La marge minimale est de 7 mètres <i>Règlement 437</i>	La marge avant minimale du terrain R-1 soit réduite à 5.72 mètres
Q-1 à Q-18	La marge avant minimale est de 7 mètres <i>Règlement 437</i>	La marge avant minimale des terrains Q-1 à Q-18 soit réduit à 3 mètres
	La largeur minimum des terrains pour des habitations multifamiliales est de 28 mètres <i>Règlement 436</i>	La largeur minimum des terrains Q-1 à Q-18 sera réduite à 25,85 mètres La largeur minimum du terrain Q-18 sera réduite à 21,5 mètres
	La largeur minimum des allées de circulation est de 6,7 pour des allées à double sens de stationnement à 90 degrés – <i>Règlement 436</i>	La largeur minimum des allées de circulation des stationnements des immeubles Q-1 à Q-18 sera de 6,5 mètres
M-1 à M-24	La marge avant minimum est de 7 mètres <i>Règlement 437</i>	La marge avant minimale des terrains M-1 à M-18 soit réduite à 4,80 mètres
	La largeur minimum des terrains pour des habitations multifamiliales est de 28 mètres <i>Règlement 436</i>	La largeur minimum du terrain M-23 soit de 11,5 mètres
	La largeur minimum des allées de circulation est de 6,7 m pour des	La largeur minimum des allées de

	allées à double sens de stationnement à 90 degrés <i>Règlement 436</i>	circulation des stationnements des immeubles M-1 à M-24 sera de 6,5 mètres
	La largeur minimum des cases de stationnement en parallèle est de 3 mètres <i>Règlement 436</i>	La largeur des cases de stationnement en parallèle sera de 2,5 mètres pour les stationnements en parallèle
	La hauteur maximum des bâtiments principaux est de 9 mètres	La hauteur maximale des bâtiments sur les terrains M-1 à M-23 est de 12 mètres
Parcs	La largeur minimum des terrains à usage public est de 30 mètres – <i>Règlement 436</i>	Le parc aura une largeur sur rue de 20,67 mètres
		Le parc avec les jeux d'eau aura une largeur de 29,30 mètres
	La profondeur minimum des terrains à usage public est de 45 mètres – <i>Règlement 436</i>	Le parc avec les jeux d'eau aura une profondeur de 38,05 mètres
	La superficie minimum des terrains à usage public est de 1500 mètres carrés <i>Règlement 436</i>	Le parc aura une superficie sur rue de 998,7 mètres carrés
Le parc avec les jeux d'eau aura une superficie de 1114,8 mètres carrés		

3. Le projet sera réalisé sur les lots R1 à R20, Q1 à Q18, M1 à M23, les trois parcelles de terrains adjacents sur le 3^e rang de Simpson (les résidus du lot 4 335 004) ainsi que sur les terrains destinés aux deux parcs publics, aux deux bassins de rétention ainsi qu'aux voies de circulation incluant un pont tel qu'illustré sur le plan projet de lotissement et d'implantation fait par Martin Paradis de la firme Martin Paradis arpenteur géomètre inc., daté du 29 septembre 2021;
4. Que les vingt maisons en rangées soient de deux étages, que les dix-huit bâtiments de quatre (4) logements soient de deux étages, que les seize bâtiments de neuf (9) logements soient de trois étages et sept bâtiments de douze (12) logements soient aussi de trois étages;

5. Les stationnements et leurs accès seront réalisés selon le plan projet de lotissement et d'implantation fait par Martin Paradis de la firme Martin Paradis arpenteur géomètre inc., daté du 29 septembre 2021 et seront assujettis à de possibles modifications lors de l'évaluation du projet en vertu du règlement 321 concernant les PIIA;
6. Les plans de construction complets des bâtiments et de l'aménagement des terrains devront également être approuvés par le conseil municipal suite au déroulement des procédures liées au règlement 321 sur les PIIA;
7. Les sections montrées sur le plan projet de lotissement et d'implantation fait par la firme Martin Paradis arpenteur géomètre inc., daté du 29 septembre 2021, identifiées comme « bande tampon boisée » à l'arrière des lots « R », « M » et derrière les parcs soient conservées en friches boisées en y conservant différentes hauteurs de végétaux offrant un bon couvert visuel permanent entre les terrains situés sur la rue Philippe et ceux situés sur les rues Bélanger, Martin et Nathalie;
8. Que la portion asphaltée de la rue soit d'une largeur de huit mètres et demi à l'exception des portions situées aux entrées du carrefour giratoire, des embranchements contournant les bordures centrales se trouvant devant les deux parcs ainsi qu'aux sections menant aux rues Touchette et Nathalie;
9. Que les bordures centrales soient végétalisées et qu'un aménagement massif soit implanté d'un côté de la rue près du parc où il y aura les jeux d'eau afin de ralentir la circulation automobile;
10. Qu'un seul trottoir d'une largeur de 1,50 mètre soit implanté du côté sud-est de la rue Philippe ainsi qu'une bande verte d'une largeur de 1,50 mètre incluant des arbres séparant le trottoir de la rue;
11. Qu'une bande de gazon de 1,60 mètre soit ajoutée à chaque extrémité à l'intérieur de l'emprise de rue;
12. Que la portion asphaltée de la rue soit entièrement surélevée dans l'emprise du parc le plus au nord de la rue afin de ralentir la circulation automobile;
13. Qu'une garantie financière d'une valeur égale à la valeur estimée indiquée dans l'évaluation des travaux produite par l'ingénieur désigné au dossier, et ce, tel qu'il sera précisé à l'article 14.2 de l'entente promoteur;
14. L'ensemble du projet doit être complété dans les meilleurs délais à la suite de l'émission des permis de construire.

- Que cette résolution adoptée en vertu du règlement # 470 relatif au projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Municipalité, autorise le projet particulier comportant les éléments décrits à la présente résolution, nonobstant tout autre disposition contraire au règlement de lotissement # 436 ou de zonage # 437 de la Municipalité.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
SAINT-CYRILLE-DE-WENDOVER
Ce 9 février 2022



Me Éliane Cardin
Greffière