

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL MUNICIPAL
TENUE LE LUNDI 8 AVRIL 2024 À 19 H 30**

À laquelle sont présents :

Monsieur Éric Emond, Maire
Monsieur Pierre Lavigne, conseiller
Madame Annie Gentesse, conseillère
Monsieur Sylvain Masson, conseiller
Madame Jessica Ebacher, conseillère
Monsieur Patrice Paillé, conseiller
Monsieur Sylvain Jacques, conseiller

Formant le quorum requis par la Loi sous la présidence du Maire, Monsieur Éric Emond.

Sont également présents :

Madame Louise Sisa, Directrice générale et greffière-trésorière

7039.04.24

10. URBANISME

10.15. ADOPTION SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PPCMOI 45 RUE SAINT-LAURENT

« À 8 h 15, les conseillers monsieur Sylvain Jacques et madame Annie Gentesse se retirent et s'abstiennent de participer aux délibérations et de voter sur la présente résolution, puisqu'il y a possibilité de conflit d'intérêts ».

SECOND PROJET DE RÉOLUTION

Considérant qu'une demande d'approbation de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), qui consiste à autoriser, sous certaines conditions, la classe d'usage « maison de chambre (R mc) » sur la propriété sise au 45, rue Saint-Laurent et portant l'identification cadastrale 4 333 170, notamment afin de créer des unités d'hébergement abordables aux travailleurs et aux collaborateurs externes de l'entreprise 9112-8504 QUÉBEC INC. exerçant au 455, 4e rang de Simpson Saint-Cyrille-de-Wendover, alors que le règlement de zonage n'autorise actuellement pas cette classe d'usage au sein de la zone R-3, a été déposée;

Considérant que la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover a adopté le Règlement numéro 470 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

Considérant que ce règlement permet au conseil d'autoriser sur demande et aux conditions qu'il détermine, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

Considérant que le projet a fait l'objet d'une recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover;

Considérant que le Conseil municipal a approuvé, lors de sa séance ordinaire tenue le 4 mars 2024, le premier projet de résolution qui consiste à autoriser, sous certaines conditions, la classe d'usage « maison de chambre (R mc) » sur la propriété sise au 45, rue Saint-Laurent et portant l'identification cadastrale 4 333 170, notamment afin de créer des unités d'hébergement abordables aux travailleurs et aux collaborateurs externes de l'entreprise 9112-8504 QUÉBEC INC. exerçant au 455, 4e rang de Simpson Saint-Cyrille-de-Wendover, alors que le règlement de zonage n'autorise actuellement pas cette classe d'usage au sein de la zone R-3;

Considérant qu'une assemblée publique de consultation a été tenue sur ce projet le 2 avril 2024;

Considérant que les objectifs et critères applicables du PPCMOI sont majoritairement respectés;

Considérant que le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

Considérant que le projet particulier vise à permettre la revalorisation et la réutilisation d'un bâtiment existant partiellement vacant;

Considérant que le projet particulier inclut plusieurs améliorations et rénovations extérieures et intérieures importantes;

Considérant que le projet particulier permet d'optimiser l'utilisation du site;

Considérant que les sites disponibles sur le territoire de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover pouvant accueillir ce type de projet sont rares, voire inexistant;

Considérant que le site à l'étude se situe à proximité de l'entreprise, soit à environ 1 km et que cela permet aux travailleurs de s'y rendre sans l'aide d'un véhicule motorisé;

Considérant que le Conseil juge opportun d'offrir des aménagements convenables et décents aux travailleurs étrangers;

Considérant que le projet particulier intègre des éléments visant à s'harmoniser et à s'intégrer avec le secteur environnant;

Considérant que le conseil a également adopté le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et que le projet sera soumis au chapitre 3 de ce règlement;

Considérant que le projet de PPCMOI contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les normes de zonage de la zone R-3 du règlement de zonage numéro 437 afin d'autoriser le projet;

Considérant tous les plans et les documents annexés à la demande;

« À 8 h 21, les conseillers monsieur Sylvain Jacques et madame Annie Gentesse réintègrent leur siège ».

IL EST PROPOSÉ PAR : Monsieur Patrice Paillé
APPUYÉ DE : Monsieur Pierre Lavigne

EN CONSÉQUENCE

Il est résolu,

D'adopter le second projet de résolution selon les dispositions ci-dessous mentionnées :

1.TERRITOIRE D'APPLICATION

La présente résolution s'applique pour la propriété sise au 45, rue Saint-Laurent, portant d'identification cadastrale 4 333 170, situé dans la zone R-3.

2.DÉROGATIONS AUTORISÉES

Malgré le règlement de zonage numéro 437, à l'emplacement identifié à l'article 1, les dérogations suivantes sont autorisées :

- Autoriser l'usage « maison de chambre (R mc) » au 45, rue Saint-Laurent portant l'identification cadastrale 4 333 170 alors que le règlement de zonage n'autorise pas cette classe d'usage au sein de la zone R-3;
- Autoriser l'aire de stationnement existante malgré toutes dispositions contraires prévues au règlement de zonage.

Et ce, nonobstant toute autre disposition contraire au règlement de zonage 437 de la municipalité de Saint-Cyrille-de-Wendover;

3.CONDITIONS

Que la présente acceptation soit uniquement valide pour l'entreprise 9112-8504 QUÉBEC INC. exerçant au 455, 4^e rang de Simpson à Saint-Cyrille-de-Wendover, ainsi qu'à toutes autres entreprises connexes à celle-ci exerçant au même endroit;

Que la présente acceptation soit uniquement valide pour une durée de deux (2) ans, et ce à compter de la date d'entrée en vigueur du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). De manière que la municipalité puisse réévaluer la situation à l'échéance de ce délai;

Que la partie « maison de chambre » ou la partie du bâtiment accueillant cet usage se limite à l'hébergement d'un maximum de 45 personnes. Un registre de toutes personnes hébergeant à cet emplacement devra être tenu par l'entreprise en tout temps, de manière à pouvoir être fourni à la municipalité au besoin;

Que les rénovations extérieures et les aménagements paysagers devront faire l'objet d'un permis ou d'un certificat d'autorisation distinct. Notamment, ceux-ci devront être soumis au processus du PIIA (chapitre 3). Des plans d'élévations, des visuels et un plan d'aménagement paysager détaillé et complet permettant une parfaite compréhension du projet devront alors être soumis;

Que toute la portion asphaltée ou imperméabilisée dans la cour avant, se situant entre la façade du bâtiment et la rue, soit verdie et perméabilisée à l'aide de gazon, d'arbustes, d'arbres ou d'autres aménagements paysagers. Notamment, cela implique le retrait des 7 cases de stationnement en cour avant, ainsi que l'espace asphalté dans la portion gauche de la cour avant. Cela n'inclut cependant pas les voies d'accès donnant au stationnement arrière;

Que les cours latérales et arrière soient délimitées par une clôture ornementale opaque, une haie dense ou un agencement de ces deux d'une hauteur de 1.8 m. À moins qu'il soit démontré qu'il en est impossible en raison de l'espace disponible;

Que toutes les rénovations et améliorations extérieures soient complétées dans un délai de 12 mois suivant l'entrée en vigueur officielle du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Que tous les aménagements paysagers soient complétés dans un délai de 12 mois suivant l'entrée en vigueur officielle du projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Que l'immeuble soit occupé à titre de résidence principale d'au moins un responsable des lieux. Ce responsable devra faire partie de l'administration de l'entreprise 9112-8504 QUÉBEC INC. Une résidence principale est la résidence où une personne physique demeure de façon habituelle en y centralisant ses activités familiales et sociales et dont l'adresse correspond à celle qu'elle indique à la plupart des ministères et organismes du gouvernement;

Qu'il soit prohibé le fait de faire, de provoquer ou d'inciter à faire, de quelque façon que ce soit, du bruit susceptible de troubler la paix, la tranquillité, le confort, le repos ou le bien-être des citoyens ou de nature à nuire à l'usage paisible de la propriété dans le voisinage;

Que le maire, ou une personne désignée par celui-ci, s'engage à effectuer une visite des lieux sur une base mensuelle afin d'effectuer une vérification du registre des employés et d'assurer le respect des conditions prévues au présent PPCMOI;

Que toute autre disposition soit conforme à la réglementation municipale en vigueur.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

COPIE CONFORME CERTIFIÉE
Saint-Cyrille-de-Wendover, ce 8 avril 2024



**Mme Louise Sisla, Directrice générale
et greffière-trésorière**



M. Eric Emond, maire