

Municipalité de Saint-Amable
Province de Québec
Comté de Verchères

À une séance extraordinaire du conseil municipal, tenue le 4 mai 2015, à 19h10, à la salle Simon Lacoste du complexe municipal, situé au 575, rue Principale.

À laquelle étaient présent(e)s, formant quorum sous la présidence de monsieur le maire François Gamache, messieurs les conseillers Dominic Gemme, Mario McDuff et Pierre Vermette, ainsi que mesdames les conseillères Monique Savard, Clairette Gemme McDuff et Nathalie Poitras.

Étaient absent(e)s : aucun

Était également présent(e)s : La directrice générale, Mme Carmen McDuff, le greffier, Me Daniel Brazeau et le directeur du Service de l'urbanisme, M. Frédéric Neault.

Il est constaté que l'avis de convocation a été dûment signifié à tous les membres du conseil et que tous les membres du conseil sont présents.

Ouverture de la séance

L'ouverture de la séance est faite par monsieur le maire François Gamache.

98-05-15

Adoption de l'ordre du jour

IL EST PROPOSÉ par madame la conseillère Monique Savard;
APPUYÉ par monsieur le conseiller Mario McDuff
ET RÉSOLU à l'unanimité, tous les conseillers étant présents

D'ADOPTER l'ordre du jour proposé, celui-ci étant identique à celui figurant à l'avis de convocation de la séance extraordinaire du conseil, à savoir

1. Ouverture de la séance.
2. Adoption de l'ordre du jour.
3. Demande d'usage conditionnel numéro 2015-002-UC – 448-456 rue Daniel Sud, Matricule 2056-53-0095, Lots 19-115-P et 199-P, Paroisse de Sainte-Julie, Zone C-22.
4. Demande d'usage conditionnel numéro 2015-003-UC – Rue Blain (PHASE II), Matricule 1955-68-1139, Lot 215-488, Paroisse de Sainte-Julie, Zone H-42.
5. Engagements de la Municipalité – Projet domiciliaire «Quartier Blain».

Période de questions.

Levée de la séance.

Adoptée

99-05-15

Demande d'usage conditionnel numéro 2015-002-UC – 448-456 rue Daniel Sud, Matricule 2056-53-0095, Lots 19-115-P et 199-P, Paroisse de Sainte-Julie, Zone C-22.

Au moyen d'une projection sur écran, le directeur du Service de l'urbanisme et le conseil présentent l'état actuel des lieux et ce que prévoit le projet soumis. Des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) sont expliquées. Les personnes présentes se font entendre du conseil en cours d'exposé.

Ainsi, des questions et échanges ont lieu concernant le projet en particulier (apparence qu'aura le projet lorsque vu depuis la rue Principale, lorsque vu depuis la rue Daniel Sud, normes municipales de zonage applicables au secteur, etc.) et plus généralement concernant le processus municipal d'approbation des demandes d'usage conditionnel.

CONSIDÉRANT la demande d'usage conditionnel numéro 2015-002-UC présentée par le requérant, Construction Jemric (9048-3835 Québec Inc.), afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de 9 logements sur la propriété identifiée comme étant le 448-456 rue Daniel Sud (Matricule 2056-53-0095, Lots 199-115-P et 199-P, paroisse de Sainte-Julie, zone C-22);

CONSIDÉRANT qu'avis public de cette demande a été donné conformément à l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la minute 441-18-15 adoptée le 14 avril 2015, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a donné un avis favorable à cette demande, le tout en conformité avec les documents suivants :

- Plan d'architecture numéro de projet 2015-2129, produit par Philippe St-Germain, MOAQ, daté du 13 mars 2015;
- Plan projet d'implantation numéro de dossier G19 397 (minute 38 719), produit par Fabien Grutman, arpenteur-géomètre, daté du 25 mars 2015;
- Axonométrie couleur;
- Revêtement mural de fibro-ciment de marque James Hardie, couleur « Brun rustique »;
- Revêtement mural de maçonnerie de brique de marque Permacon Melville, couleur « Nuancé gris lennox »;

Et avec les conditions suivantes à respecter :

1. Que des espaces suffisants pour l'entreposage de la neige soient prévus sur le terrain;
2. Que les raccordements aux réseaux électriques et de communication soient faits à partir du réseau existant sur la rue Principale seulement;
3. Que l'escalier extérieur du sous-sol situé le plus au nord soit inversé afin que celui-ci soit opposé à la rue Principale, tel qu'apparaissant à l'Annexe 1;
4. Que sept trottoirs soient aménagés, aux emplacements prévus à l'Annexe 1;
5. Que la superficie de terrain de 38,3 m² identifiée au plan projet d'implantation ci-haut référé soit acquise afin d'aménager le stationnement tel que proposé au plan projet d'implantation. L'acquisition devrait être finalisée au plus tard le 29 mai 2015;
6. Qu'un plan de génie civil, signé et scellé, concernant le drainage des superficies imperméables soit remis pour l'obtention du permis de construction. Ce plan doit être conforme au règlement numéro 172 de la MRC de Marguerite-D'Youville relatif à l'écoulement des eaux des cours d'eau. L'utilisation de noues paysagères est recommandée;
7. Que l'espace à déchets soit entouré d'une clôture de mailles de fer noir avec lattes, d'une hauteur d'au moins 5', incluant des portes faites des mêmes matériaux, afin que les déchets ne soient pas visibles, tel qu'implanté à l'Annexe 1;
8. Que les quatre arbres matures (érable argenté, pin blanc et deux cèdres) le long de la ligne de terrain à l'est soient conservés (tel qu'indiqué à l'Annexe 1);
9. Qu'un total de huit arbres soit planté selon les emplacements prévus à l'Annexe 1. Ces arbres doivent avoir une hauteur minimale, lors de la

plantation, de 2,0 m et être protégés par des tuteurs. Les essences d'arbre autorisées sont les suivantes :

- Érable rouge (*Acer rubrum*)
- Amélanchier glabre (*Amelanchier leavis*)
- Amélanchier du Canada (*Amelanchier canadensis*)
- Chêne rouge (*Quercus rubra*)
- Micocoulier occidental (*Celtis occidentalis*)
- Chêne à gros fruits (*Quercus macrocarpa*)

Une attention particulière doit être portée aux six arbres qui seront plantés sous une ligne électrique afin d'assurer la bonne cohabitation avec ce réseau. A cet effet, l'érable de l'Amur constitue une essence appropriée (voir guide Hydro-Québec pour autre essences compatibles);

10. Qu'une haie de cèdre soit plantée à environ 6,0 m de la ligne de la rue Principale, en parallèle à celle-ci, afin d'isoler la cour arrière de la cour avant, à l'emplacement prévu à l'Annexe 1. Cette haie doit être constituée de plants semi-cultivés (ou de qualité supérieure) d'au moins 1,0 m de hauteur lors de la plantation et qu'ils soient plantés à au plus 1,0 m de distance l'un de l'autre;
11. Que des lits d'arbustes et de vivaces variés soient aménagés devant les trois accès au sous-sol de la façade avant, ainsi que de chaque côté de l'accès aux stationnements, aux emplacements prévus à l'Annexe 1;
12. Qu'un lit d'arbustes et de vivaces soit aménagé au coin des rues Principale et Daniel Nord, à partir du coin du bâtiment projeté, à l'emplacement prévu à l'Annexe 1. Celle-ci doit être composée d'un assemblage de végétaux variés et ne doit pas nuire à la visibilité des automobilistes. Celui-ci devra également dissimuler au maximum, par rapport à la rue Principale, le mur de l'espace de rangement situé sous le balcon avant (balcon situé le plus au nord);
13. Que la bordure de béton à proximité des cases de stationnement 1, 9, 10 et 18 soit modifiée afin de faciliter la manœuvre des véhicules s'y stationnant, tel qu'indiqué à l'Annexe 1;
14. Que les équipements de ventilation apposés sur les murs extérieurs et sur le toit (conduits de sècheuse, hotte, etc.) soient de couleur s'harmonisant avec les couleurs des matériaux de revêtement extérieur adjacents. Aucun conduit de ventilation ne doit se situer sur le versant de la toiture donnant sur la façade avant principale;
15. Qu'un traitement additionnel soit apporté pour au moins trois des fenêtres se situant sur la façade avant secondaire (côté rue Principale). L'ajout de Juliettes ou de bacs à fleurs décoratifs permanents peuvent satisfaire cette condition;
16. Que chacun des trois balcons situés sur la façade principale du bâtiment soient dotés d'un éclairage encastré ou apparent, au choix du requérant;
17. Que les murs des trois espaces de rangement situés sous les balcons avant soient recouverts par du crépi de ciment de finition;
18. Que la couleur des portes et des fenêtres (incluant les cadrages) se confonde avec la couleur des murs sur lesquels ils se situent. Les portes, fenêtres et cadrages de couleur blanche sont proscrits;
19. Que l'ensemble des travaux d'aménagement du terrain soient complétés dans un délai de un an suivant la date d'émission du permis de construction;
20. Qu'une caution bancaire de 5 000 \$ soit fournie par le propriétaire préalablement à l'émission du permis de construction. Cette caution vise à assurer l'exécution fidèle des travaux ayant été autorisés. Le montant cautionné sera remis au propriétaire seulement lorsqu'il aura été constaté, par le fonctionnaire désigné, que les travaux sont conformes aux plans et devis approuvés en vertu du règlement sur les usages conditionnels ainsi qu'à l'ensemble des conditions émises par résolution par le conseil municipal. Advenant le non-respect d'un ou

plusieurs de ces éléments, ce montant pourra être utilisé pour effectuer les travaux nécessaires pour rendre conforme le projet.

CONSIDÉRANT qu'il apparaît opportun au conseil de donner suite à l'avis favorable émis par le comité consultatif d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par madame la conseillère Monique Savard, APPUYÉ par monsieur le conseiller Mario McDuff
ET RÉSOLU à l'unanimité, tous les conseillers étant présents

QUE le conseil de la Municipalité de Saint-Amable accepte et accorde la demande d'usage conditionnel numéro 2015-002-UC présentée par le requérant, Construction Jemric (9048-3835 Québec Inc.), afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale à structure isolée de 9 logements sur la propriété identifiée comme étant le 448-456 rue Daniel Sud (Matricule 2056-53-0095, Lots 199-115-P et 199-P, paroisse de Sainte-Julie, zone C-22), le tout en conformité avec les documents suivants :

- Plan d'architecture numéro de projet 2015-2129, produit par Philippe St-Germain, MOAQ, daté du 13 mars 2015;
- Plan projet d'implantation numéro de dossier G19 397 (minute 38 719), produit par Fabien Grutman, arpenteur-géomètre, daté du 25 mars 2015;
- Axonométrie couleur;
- Revêtement mural de fibro-ciment de marque James Hardie, couleur « Brun rustique »;
- Revêtement mural de maçonnerie de brique de marque Permacon Melville, couleur « Nuancé gris lennox »;

ET avec les conditions suivantes à respecter :

1. Que des espaces suffisants pour l'entreposage de la neige soient prévus sur le terrain;
2. Que les raccordements aux réseaux électriques et de communication soient faits à partir du réseau existant sur la rue Principale seulement;
3. Que l'escalier extérieur du sous-sol situé le plus au nord soit inversé afin que celui-ci soit opposé à la rue Principale, tel qu'apparaissant à l'Annexe 1;
4. Que sept trottoirs soient aménagés, aux emplacements prévus à l'Annexe 1;
5. Que la superficie de terrain de 38,3 m² identifiée au plan projet d'implantation ci-haut référé soit acquise afin d'aménager le stationnement tel que proposé au plan projet d'implantation. L'acquisition devrait être finalisée au plus tard le 29 mai 2015;
6. Qu'un plan de génie civil, signé et scellé, concernant le drainage des superficies imperméables soit remis pour l'obtention du permis de construction. Ce plan doit être conforme au règlement numéro 172 de la MRC de Marguerite-D'Youville relatif à l'écoulement des eaux des cours d'eau. L'utilisation de noues paysagères est recommandée;
7. Que l'espace à déchets soit entouré d'une clôture de mailles de fer noir avec lattes, d'une hauteur d'au moins 5', incluant des portes faites des mêmes matériaux, afin que les déchets ne soient pas visibles, tel qu'implanté à l'Annexe 1;
8. Que les quatre arbres matures (érable argenté, pin blanc et deux cèdres) le long de la ligne de terrain à l'est soient conservés (tel qu'indiqué à l'Annexe 1);
9. Qu'un total de huit arbres soit planté selon les emplacements prévus à l'Annexe 1. Ces arbres doivent avoir une hauteur minimale, lors de la plantation, de 2,0 m et être protégés par des tuteurs. Les essences d'arbre autorisées sont les suivantes :
 - Érable rouge (*Acer rubrum*)

- Amélanchier glabre (*Amelanchier leavis*)
- Amélanchier du Canada (*Amelanchier canadensis*)
- Chêne rouge (*Quercus rubra*)
- Micocoulier occidental (*Celtis occidentalis*)
- Chêne à gros fruits (*Quercus macrocarpa*)

Une attention particulière doit être portée aux six arbres qui seront plantés sous une ligne électrique afin d'assurer la bonne cohabitation avec ce réseau. A cet effet, l'érable de l'Amur constitue une essence appropriée (voir guide Hydro-Québec pour autres essences compatibles);

10. Qu'une haie de cèdre soit plantée à environ 6,0 m de la ligne de la rue Principale, en parallèle à celle-ci, afin d'isoler la cour arrière de la cour avant, à l'emplacement prévu à l'Annexe 1. Cette haie doit être constituée de plants semi-cultivés (ou de qualité supérieure) d'au moins 1,0 m de hauteur lors de la plantation et qu'ils soient plantés à au plus 1,0 m de distance l'un de l'autre;
11. Que des lits d'arbustes et de vivaces variés soient aménagés devant les trois accès au sous-sol de la façade avant, ainsi que de chaque côté de l'accès aux stationnements, aux emplacements prévus à l'Annexe 1;
12. Qu'un lit d'arbustes et de vivaces soit aménagé au coin des rues Principale et Daniel Nord, à partir du coin du bâtiment projeté, à l'emplacement prévu à l'Annexe 1. Celle-ci doit être composée d'un assemblage de végétaux variés et ne doit pas nuire à la visibilité des automobilistes. Celui-ci devra également dissimuler au maximum, par rapport à la rue Principale, le mur de l'espace de rangement situé sous le balcon avant (balcon situé le plus au nord);
13. Que la bordure de béton à proximité des cases de stationnement 1, 9, 10 et 18 soit modifiée afin de faciliter la manœuvre des véhicules s'y stationnant, tel qu'indiqué à l'Annexe 1;
14. Que les équipements de ventilation apposés sur les murs extérieurs et sur le toit (conduits de sècheuse, hotte, etc.) soient de couleur s'harmonisant avec les couleurs des matériaux de revêtement extérieur adjacents. Aucun conduit de ventilation ne doit se situer sur le versant de la toiture donnant sur la façade avant principale;
15. Qu'un traitement additionnel soit apporté pour au moins trois des fenêtres se situant sur la façade avant secondaire (côté rue Principale). L'ajout de Juliettes ou de bacs à fleurs décoratifs permanents peuvent satisfaire cette condition;
16. Que chacun des trois balcons situés sur la façade principale du bâtiment soient dotés d'un éclairage encastré ou apparent, au choix du requérant;
17. Que les murs des trois espaces de rangement situés sous les balcons avant soient recouverts par du crépi de ciment de finition;
18. Que la couleur des portes et des fenêtres (incluant les cadrages) se confonde avec la couleur des murs sur lesquels ils se situent. Les portes, fenêtres et cadrages de couleur blanche sont proscrits;
19. Que l'ensemble des travaux d'aménagement du terrain soient complétés dans un délai de un an suivant la date d'émission du permis de construction;
20. Qu'une caution bancaire de 5 000 \$ soit fournie par le propriétaire préalablement à l'émission du permis de construction. Cette caution vise à assurer l'exécution fidèle des travaux ayant été autorisés. Le montant cautionné sera remis au propriétaire seulement lorsqu'il aura été constaté, par le fonctionnaire désigné, que les travaux sont conformes aux plans et devis approuvés en vertu du règlement sur les usages conditionnels ainsi qu'à l'ensemble des conditions émises par résolution par le conseil municipal. Advenant le non-respect d'un ou plusieurs de ces éléments, ce montant pourra être utilisé pour effectuer les travaux nécessaires pour rendre conforme le projet.

Le terrain visé porte les numéros de lot 199-115-P et 199-P au cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Julie dans la zone C-22.

Adoptée.

100-05-15

Demande d'usage conditionnel numéro 2015-003-UC – Rue Blain (PHASE II), Matricule 1955-68-1139, Lot 215-488, Paroisse de Sainte-Julie, Zone H-42.

Au moyen d'une projection sur écran et de différents plans et élévations, le directeur du Service de l'urbanisme et le conseil présentent ce que prévoit le projet soumis. Des recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) sont expliquées. Les personnes présentes se font entendre du conseil en cours d'exposé.

Ainsi, des questions et échanges ont lieu concernant le projet en particulier (normes relatives aux fenêtres coulissantes, gestion de la neige, impact du talus antibruit, gestion des conflits de voisinage, entrée et sortie de rue prévues, trottoirs et sentier piétonnier prévus, normes municipales de zonage applicables au secteur, etc.) et plus généralement concernant la réglementation par usage conditionnel versus celle par plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Enfin, il est confirmé que les ajustements aux recommandations 6. et 12. intégrés par le conseil à l'étude de la demande Phase I des requérants (résolution 96-04-15), seront intégrées à la présente demande Phase II.

CONSIDÉRANT la demande d'usage conditionnel numéro 2015-003-UC présentée par le requérant, 9287-2472 Québec Inc., afin de permettre la construction d'un projet intégré résidentiel, PHASE II, d'un maximum de 48 unités sur une propriété située sur la rue Blain (Matricule 1955-68-1139, lot 215-488, paroisse de Sainte-Julie, zone H-42);

CONSIDÉRANT qu'avis public de cette demande a été donné conformément à l'article 145.33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

CONSIDÉRANT que cette demande vise exclusivement une partie des lieux décrite comme étant la phase II (48 unités), une demande concernant une autre partie des lieux décrite comme étant la phase I (68 unités) ayant été approuvée avec conditions par le conseil en date du 20 avril 2015 par sa résolution numéro 96-04-15;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de la minute 440-21-15 adoptée le 14 avril 2015, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a donné un avis favorable à cette demande, le tout en conformité avec les documents suivants :

- Document d'urbanisme « Projet résidentiel, le quartier Blain – Demande relative aux usages conditionnels » produit par Yves Deshaies, urbaniste, de la firme Le Groupe Accord, daté du 14 avril 2015;
- Plan projet d'implantation numéro de dossier 50 686 (minute 11 623-3), produit par Sébastien Rheault, arpenteur-géomètre, daté du 13 avril 2015;
- Plans d'architecture (élévations couleur des trois types de bâtiments principaux), titres du projet « 16 logements de 3-1/2 rue Blain, St-Amable », « 16 logements de 4-1/2 et 5-1/2 rue Blain, St-Amable » et « Duplex jumelé rue Blain, St-Amable », produits par la firme Groupe architecture PDA, datés du 26 février 2015;

- Plan de génie civil numéro de dossier 141-24362, produit par Pascal Lymburner, ingénieur, de la firme WSP, daté du 20 avril 2015;
- Plan d'architecture de paysage numéro 14 213 produit par Mélanie Glorieux, architecte-paysagiste, de la firme Groupe Rousseau Lefebvre, feuillets AP-01 et AP-02, daté du 17 avril 2015;
- Échantillons des matériaux de revêtement extérieur.

Et avec les conditions suivantes à respecter :

1. Que des espaces suffisants pour l'entreposage de la neige soient prévus sur le terrain, à des endroits convenablement situés. Pour le stationnement situé le plus au sud, dans l'éventualité où de tels espaces ne pourraient être prévus par la présence des remises projetées, ces dernières remises ne pourront être construites ou la neige devra être transportée;
2. Que la localisation de l'ensemble des bâtiments projetés (y incluant les accessoires attachés) devra respecter l'implantation prévue au plan projet d'implantation produit par Sébastien Rheault, arpenteur-géomètre (numéro de dossier 50 686, minute numéro 11 623-3), daté du 13 avril 2015. Une variation de 0,1 m entre l'implantation et la localisation sera toutefois permise;
3. Que, malgré la condition précédente, aucune remise ne pourra se trouver à moins de 1,0 m d'une limite de terrain et ne pourra empiéter dans aucune servitude inscrite au Registre foncier du Québec dont la convention y empêche une telle occupation. De plus, aucune porte de remise ne pourra se situer à moins de 1,0 m d'une case de stationnement;
4. Que les trois espaces prévus pour le remisage des déchets soient des conteneurs semi-enfouis conformes aux dispositions prévues à l'article 96.1 b) du règlement de zonage actuellement en vigueur. En outre, la distance du conteneur situé en bordure de la rue Blain projetée devra se situer à au moins 4,0 m de la bordure de béton de ladite rue et ne devra se trouver à moins de 1,0 m de la limite latérale de terrain et ne pourra empiéter dans aucune servitude inscrite au Registre foncier du Québec dont la convention y empêche une telle occupation. Un lien piétonnier devra relier cet espace de remisage des déchets aux bâtiments situés directement au nord. Un trottoir ou des pas japonais sont autorisés pour ce lien. Par cet ajustement obligatoire, les aménagements prévus autour pourront être modifiés afin de permettre une implantation adéquate. Aussi, l'espace entre ce conteneur et la rue devra être orné d'un lit d'arbustes et de vivaces de type C selon le plan d'architecture de paysage ci-haut référé;
5. Que les trois espaces prévus de conteneurs semi-enfouis devront prévoir l'espace suffisant ou être déjà configurés pour recevoir un troisième conteneur pour la collecte des matières putrescibles. Ce troisième type de collecte est prévu au cours des prochaines années;
6. Que les clôtures (écrans d'intimité) prévues au plan d'architecture de paysage ci-haut référé soient érigées. Ces dernières devront faire partie des travaux d'aménagement obligatoires et être de type, de couleur et de hauteur identiques (sans jamais excéder 6 pi de hauteur). Aucun ajout de clôture ou écran, de quelque type que ce soit, ne pourra se faire dans l'avenir. Cette condition devra être inscrite dans le règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété. Le requérant devra s'engager par écrit, avant l'émission du premier permis de construction, à l'inclure au moment de la rédaction dudit document;
7. Que l'ensemble des 116 boîtes postales devront se trouver dans le parc. Certains ajustements dans l'aménagement du parc (ajout d'une enseigne, d'un babillard, ...) pourraient survenir, à la discrétion de la Municipalité. Dans tel cas précis, la Municipalité assumerait les coûts

de ces éléments n'étant pas prévus au plan d'architecture de paysage ci-haut référé;

8. Qu'aucune remise ni piscine, ni clôture, de quelque type que ce soit, ne pourra être implantée dans ce projet, à l'exception des remises et clôtures prévues dans l'actuelle demande et qui satisfont l'ensemble des dispositions prévues par résolution. Cette condition devra être inscrite dans le règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété. Le requérant devra s'engager par écrit, avant l'émission du premier permis de construction, à l'inclure au moment de la rédaction dudit document;
9. Que l'extrait du règlement (ou projet de règlement) de l'immeuble de la déclaration de copropriété devra être remis avant le remboursement de la caution bancaire. Ce document devra inclure les conditions et obligations des copropriétaires et résidents prévues par résolution;
10. Que les murs de fondation au-dessus du niveau du sol devront être recouverts par du crépi de ciment de finition;
11. Que les équipements de ventilation apposés sur les murs extérieurs et sur le toit (conduits de sècheuse, hotte, etc.) soient de couleur s'harmonisant avec les couleurs des matériaux de revêtement extérieur adjacents. Aucun conduit de ventilation ne doit se situer sur le versant de la toiture donnant sur la façade avant principale;
12. Que la couleur des cadrages de portes et fenêtres se confonde avec la couleur des murs sur lesquels ils se situent;
13. Que les portes françaises extérieures des habitations bifamiliales en rangée devront être de couleur foncée et être vitrées;
14. Que le calibre des thuyas occidentaux prévus au plan d'architecture de paysage ci-haut référé devra être de 200 à 300 cm de hauteur à la plantation;
15. Que le type, le nombre et l'emplacement des lampadaires projetés sur la propriété privée devra être conforme au document d'urbanisme ci-haut référé;
16. Que le raccordement aux réseaux électrique et de communication devra être aéro-souterrain et pourra se connecter au réseau aérien existant à proximité, tel qu'illustré au document d'urbanisme ci-haut référé;
17. Que le phasage prévu au document d'urbanisme pourra être adapté selon les conditions du marché. Toutefois, les travaux d'aménagement paysager des terrains entourant les bâtiments construits devront être complétés dans un délai n'excédant pas six mois leur date de complétion;
18. Que les aménagements paysagers prévus en bordure de rue se situant dans un rayon intérieur de courbe ne dépassent, en aucun temps, une hauteur de 1,0 m par rapport au niveau de la chaussée adjacente. Cette condition devra être inscrite dans le règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété. Le requérant devra s'engager par écrit, avant l'émission du premier permis de construction, à l'inclure au moment de la rédaction dudit document;
19. Qu'aucune fenêtre coulissante ne soit installée sur aucun bâtiment principal;
20. Que les matériaux de revêtement extérieur de l'ensemble des bâtiments principaux soient ceux prévus aux plans d'architecture ci-haut référés et que leur type soit parmi les suivants :
 - Pour le déclin horizontal :
 - Déclin de fibro-ciment
 - Déclin métallique de marque « Mac »
 - Déclin de marque « Canexel » double

Les couleurs autorisées doivent être dans les tons imitant grain de bois ainsi que différents tons de gris. Pour les tons de gris, l'utilisation de déclin métallique d'apparence brossée, de marque « Mac », serait à privilégier

- Pour la maçonnerie :

- Brique de la compagnie F. Letendre, numéro de modèle « gris #3083 lisse », ou autre modèle similaire

Les échantillons de ces matériaux et des couleurs autorisées sont gardées en consigne au bureau du directeur du Service de l'urbanisme. Le choix final des couleurs et des matériaux devra être autorisé par ce dernier avant l'émission du permis de construction. Ce choix fera partie intégrante des conditions à respecter de la présente autorisation;

21. Que le matériau de revêtement extérieur des cabanons soit du déclin d'aluminium dans les mêmes tons que ceux autorisés pour les bâtiments principaux;
22. Qu'un certificat de localisation conforme à l'ensemble des dispositions exigibles soit remis au Service de l'urbanisme dans un délai n'excédant pas un mois suivant la date de complétion de la construction de l'ensemble des bâtiments, bordures, trottoirs et autres équipements et accessoires permanents;
23. Que le talus antibruit, situé en partie sur le lot 215-489 (paroisse de Ste-Julie), soit conservé de telle façon qu'il respecte les exigences du MDDELCC. Si un déblai partiel de ce talus était requis pour l'aménagement du terrain faisant l'objet de l'actuelle demande (par exemple, pour les stationnements), le requérant devra prendre les moyens nécessaires pour assurer sa stabilité. Le cas échéant, les normes relatives aux murets, talus et murs de soutènement des articles 83 à 90 du règlement de zonage actuellement en vigueur s'appliquent;
24. Que des murets d'intimité soient construits pour chacun des trois balcons situés à l'arrière, du côté ouest, de l'habitation multifamiliale de 16 logements située la plus au nord. Ces murets devront être d'une hauteur d'au moins 1,8 m et d'une largeur équivalent au $\frac{3}{4}$ de la largeur du balcon. Ces murets visent à donner une intimité accrue aux habitations unifamiliales pouvant être construites sur les terrains directement à l'ouest de ce bâtiment. Ces murets doivent être faits d'un des matériaux utilisés pour recouvrir ce bâtiment;
25. Que le plan de génie civil ci-haut cité soit remis en version papier, avec le sceau de l'ingénieur, avant l'émission du premier permis de construction;
26. Que le plan projet d'implantation ci-haut cité soit remis en version papier, avec le sceau de l'arpenteur-géomètre, avant l'émission du premier permis de construction;
27. Qu'une caution bancaire de 70 000 \$ soit fournie par le requérant préalablement à l'émission du premier permis de construction. Cette caution vise à assurer l'exécution fidèle des travaux ayant été autorisés. Le montant cautionné sera remis au requérant seulement lorsqu'il aura été constaté, par le fonctionnaire désigné, que les travaux sont conformes aux plans et devis approuvés en vertu du règlement sur les usages conditionnels ainsi qu'à l'ensemble des conditions émises par résolution par le conseil municipal. Advenant le non-respect d'un ou plusieurs de ces éléments, ce montant pourra être utilisé pour effectuer les travaux nécessaires pour rendre conforme le projet.

CONSIDÉRANT qu'en vertu de sa résolution numéro 253-11-14, datée du 4 novembre 2014, le conseil municipal avait déjà accepté une demande d'usage conditionnel préliminaire partielle des requérants pour cette propriété, en autorisant certains éléments comme suit :

- «- Le nombre maximal de logements autorisés, lequel doit être égal ou inférieur à 116 unités;
- L'emplacement de la voie de circulation (rue Blain), incluant les caractéristiques de sa bande de roulement, ses trottoirs et bordures

de béton. Toutefois, il est recommandé que le requérant envisage d'adoucir la courbe de la rue projetée, du côté nord;

- Les gabarits et typologies des bâtiments projetés. Toutefois, ceux-ci pourraient devoir être modifiés afin de satisfaire aux objectifs concernés prévus au règlement sur les usages conditionnels en vigueur.

L'ensemble des autres caractéristiques applicables du projet devra faire l'objet d'une autorisation selon le règlement sur les usages conditionnels en vigueur.»

CONSIDÉRANT qu'il apparaît opportun au conseil de donner suite à l'avis favorable émis par le Comité consultatif d'urbanisme, tout en y apportant les ajustements aux conditions 6. et 12. déjà apportés lors de l'étude et acceptation de la phase I du projet des requérants (résolution numéro 96-04-15 datée du 20 avril 2015);

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par madame la conseillère Monique Savard, APPUYÉ par monsieur le conseiller Pierre Vermette
ET RÉSOLU à l'unanimité, tous les conseillers étant présents

QUE le conseil de la Municipalité de Saint-Amable accepte et accorde la demande d'usage conditionnel numéro 2015-003-UC présentée par le requérant, 9287-2472 Québec Inc, afin de permettre la construction d'un projet intégré résidentiel, PHASE II, d'un maximum de 48 unités sur une propriété située sur la rue Blain, le tout en conformité avec les documents suivants :

- Document d'urbanisme « Projet résidentiel, le quartier Blain – Demande relative aux usages conditionnels » produit par Yves Deshaies, urbaniste, de la firme Le Groupe Accord, daté du 14 avril 2015;
- Plan projet d'implantation numéro de dossier 50 686 (minute 11 623-3), produit par Sébastien Rheault, arpenteur-géomètre, daté du 13 avril 2015;
- Plans d'architecture (élévations couleur des trois types de bâtiments principaux), titres du projet « 16 logements de 3-1/2 rue Blain, St-Amable », « 16 logements de 4-1/2 et 5-1/2 rue Blain, St-Amable » et « Duplex jumelé rue Blain, St-Amable », produits par la firme Groupe architecture PDA, datés du 26 février 2015;
- Plan de génie civil numéro de dossier 141-24362, produit par Pascal Lymburner, ingénieur, de la firme WSP, daté du 20 avril 2015;
- Plan d'architecture de paysage numéro 14 213 produit par Mélanie Glorieux, architecte-paysagiste, de la firme Groupe Rousseau Lefebvre, feuillets AP-01 et AP-02, daté du 17 avril 2015;
- Échantillons des matériaux de revêtement extérieur.

ET avec les conditions suivantes à respecter :

1. Que des espaces suffisants pour l'entreposage de la neige soient prévus sur le terrain, à des endroits convenablement situés. Pour le stationnement situé le plus au sud, dans l'éventualité où de tels espaces ne pourraient être prévus par la présence des remises projetées, ces dernières remises ne pourront être construites ou la neige devra être transportée;
2. Que la localisation de l'ensemble des bâtiments projetés (y incluant les accessoires attachés) devra respecter l'implantation prévue au plan projet d'implantation produit par Sébastien Rheault, arpenteur-géomètre (numéro de dossier 50 686, minute numéro 11 623-3), daté du 13 avril 2015. Une variation de 0,1 m entre l'implantation et la localisation sera toutefois permise;

3. Que, malgré la condition précédente, aucune remise ne pourra se trouver à moins de 1,0 m d'une limite de terrain et ne pourra empiéter dans aucune servitude inscrite au Registre foncier du Québec dont la convention y empêche une telle occupation. De plus, aucune porte de remise ne pourra se situer à moins de 1,0 m d'une case de stationnement;
4. Que les trois espaces prévus pour le remisage des déchets soient des conteneurs semi-enfouis conformes aux dispositions prévues à l'article 96.1 b) du règlement de zonage actuellement en vigueur. En outre, la distance du conteneur situé en bordure de la rue Blain projetée devra se situer à au moins 4,0 m de la bordure de béton de ladite rue et ne devra se trouver à moins de 1,0 m de la limite latérale de terrain et ne pourra empiéter dans aucune servitude inscrite au Registre foncier du Québec dont la convention y empêche une telle occupation. Un lien piétonnier devra relier cet espace de remisage des déchets aux bâtiments situés directement au nord. Un trottoir ou des pas japonais sont autorisés pour ce lien. Par cet ajustement obligatoire, les aménagements prévus autour pourront être modifiés afin de permettre une implantation adéquate. Aussi, l'espace entre ce conteneur et la rue devra être orné d'un lit d'arbustes et de vivaces de type C selon le plan d'architecture de paysage ci-haut référé;
5. Que les trois espaces prévus de conteneurs semi-enfouis devront prévoir l'espace suffisant ou être déjà configurés pour recevoir un troisième conteneur pour la collecte des matières putrescibles. Ce troisième type de collecte est prévu au cours des prochaines années;
6. Que seules les clôtures (écrans d'intimité) prévues au plan d'architecture de paysage ci-haut référé pourront être érigées. Ces dernières pourront faire partie des travaux d'aménagement et devront alors être de type, de couleur et de hauteur identiques (sans jamais excéder 6 pi de hauteur). Aucun autre ajout de clôture ou écran, de quelque type que ce soit, ne pourra se faire dans l'avenir. Cette condition devra être inscrite dans le règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété. Le requérant devra s'engager par écrit, avant l'émission du premier permis de construction, à l'inclure au moment de la rédaction dudit document;
7. Que l'ensemble des 116 boîtes postales devront se trouver dans le parc. Certains ajustements dans l'aménagement du parc (ajout d'une enseigne, d'un babillard, ...) pourraient survenir, à la discrétion de la Municipalité. Dans tel cas précis, la Municipalité assumerait les coûts de ces éléments n'étant pas prévus au plan d'architecture de paysage ci-haut référé;
8. Qu'aucune remise ni piscine, ni clôture, de quelque type que ce soit, ne pourra être implantée dans ce projet, à l'exception des remises et clôtures prévues dans l'actuelle demande et qui satisfont l'ensemble des dispositions prévues par résolution. Cette condition devra être inscrite dans le règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété. Le requérant devra s'engager par écrit, avant l'émission du premier permis de construction, à l'inclure au moment de la rédaction dudit document;
9. Que l'extrait du règlement (ou projet de règlement) de l'immeuble de la déclaration de copropriété devra être remis avant le remboursement de la caution bancaire. Ce document devra inclure les conditions et obligations des copropriétaires et résidents prévues par résolution;
10. Que les murs de fondation au-dessus du niveau du sol devront être recouverts par du crépi de ciment de finition;
11. Que les équipements de ventilation apposés sur les murs extérieurs et sur le toit (conduits de sècheuse, hotte, etc.) soient de couleur s'harmonisant avec les couleurs des matériaux de revêtement extérieur adjacents. Aucun conduit de ventilation ne doit se situer sur le versant de la toiture donnant sur la façade avant principale;

12. Qu'un cadrage soit installé autour de chacune des portes et fenêtres des bâtiments d'habitations bifamiliales en rangée, à l'exception des portes et fenêtres se situant sur un mur de maçonnerie. La couleur des cadrages devra être foncée ou s'agencer avec la couleur du déclin du mur, tel qu'indiqué au plan d'architecture ci-haut référé. Pour les autres types de bâtiments principaux, le choix d'installer des cadrages autour des portes et des fenêtres devra être entendu entre le requérant et le directeur du Service de l'urbanisme avant l'émission du permis de construction. En outre, les élévations avant et latérales de ces bâtiments devront être ornées de cadrages aussi souvent que possible;
13. Que les portes françaises extérieures des habitations bifamiliales en rangée devront être de couleur foncée et être vitrées;
14. Que le calibre des thuyas occidentaux prévus au plan d'architecture de paysage ci-haut référé devra être de 200 à 300 cm de hauteur à la plantation;
15. Que le type, le nombre et l'emplacement des lampadaires projetés sur la propriété privée devra être conforme au document d'urbanisme ci-haut référé;
16. Que le raccordement aux réseaux électrique et de communication devra être aéro-souterrain et pourra se connecter au réseau aérien existant à proximité, tel qu'illustré au document d'urbanisme ci-haut référé;
17. Que le phasage prévu au document d'urbanisme pourra être adapté selon les conditions du marché. Toutefois, les travaux d'aménagement paysager des terrains entourant les bâtiments construits devront être complétés dans un délai n'excédant pas six mois leur date de complétion;
18. Que les aménagements paysagers prévus en bordure de rue se situant dans un rayon intérieur de courbe ne dépassent, en aucun temps, une hauteur de 1,0 m par rapport au niveau de la chaussée adjacente. Cette condition devra être inscrite dans le règlement de l'immeuble de la déclaration de copropriété. Le requérant devra s'engager par écrit, avant l'émission du premier permis de construction, à l'inclure au moment de la rédaction dudit document;
19. Qu'aucune fenêtre coulissante ne soit installée sur aucun bâtiment principal;
20. Que les matériaux de revêtement extérieur de l'ensemble des bâtiments principaux soient ceux prévus aux plans d'architecture ci-haut référés et que leur type soit parmi les suivants :
 - Pour le déclin horizontal :
 - Déclin de fibro-ciment
 - Déclin métallique de marque « Mac »
 - Déclin de marque « Canexel » double

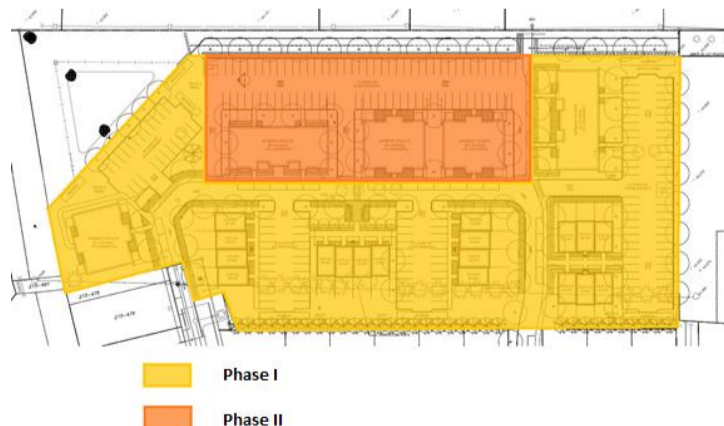
Les couleurs autorisées doivent être dans les tons imitant grain de bois ainsi que différents tons de gris. Pour les tons de gris, l'utilisation de déclin métallique d'apparence brossée, de marque « Mac », serait à privilégier

 - Pour la maçonnerie :
 - Brique de la compagnie F. Letendre, numéro de modèle « gris #3083 lisse », ou autre modèle similaire

Les échantillons de ces matériaux et des couleurs autorisées sont gardées en consigne au bureau du directeur du Service de l'urbanisme. Le choix final des couleurs et des matériaux devra être autorisé par ce dernier avant l'émission du permis de construction. Ce choix fera partie intégrante des conditions à respecter de la présente autorisation;
21. Que le matériau de revêtement extérieur des cabanons soit du déclin d'aluminium dans les mêmes tons que ceux autorisés pour les bâtiments principaux;

22. Qu'un certificat de localisation conforme à l'ensemble des dispositions exigibles soit remis au Service de l'urbanisme dans un délai n'excédant pas un mois suivant la date de complétion de la construction de l'ensemble des bâtiments, bordures, trottoirs et autres équipements et accessoires permanents;
23. Que le talus antibruit, situé en partie sur le lot 215-489 (paroisse de Ste-Julie), soit conservé de telle façon qu'il respecte les exigences du MDDELCC. Si un déblai partiel de ce talus était requis pour l'aménagement du terrain faisant l'objet de l'actuelle demande (par exemple, pour les stationnements), le requérant devra prendre les moyens nécessaires pour assurer sa stabilité. Le cas échéant, les normes relatives aux murets, talus et murs de soutènement des articles 83 à 90 du règlement de zonage actuellement en vigueur s'appliquent;
24. Que des murets d'intimité soient construits pour chacun des trois balcons situés à l'arrière, du côté ouest, de l'habitation multifamiliale de 16 logements située la plus au nord. Ces murets devront être d'une hauteur d'au moins 1,8 m et d'une largeur équivalent au $\frac{3}{4}$ de la largeur du balcon. Ces murets visent à donner une intimité accrue aux habitations unifamiliales pouvant être construites sur les terrains directement à l'ouest de ce bâtiment. Ces murets doivent être faits d'un des matériaux utilisés pour recouvrir ce bâtiment;
25. Que le plan de génie civil ci-haut cité soit remis en version papier, avec le sceau de l'ingénieur, avant l'émission du premier permis de construction;
26. Que le plan projet d'implantation ci-haut cité soit remis en version papier, avec le sceau de l'arpenteur-géomètre, avant l'émission du premier permis de construction;
27. Qu'une caution bancaire de 70 000 \$ soit fournie par le requérant préalablement à l'émission du premier permis de construction. Cette caution vise à assurer l'exécution fidèle des travaux ayant été autorisés. Le montant cautionné sera remis au requérant seulement lorsqu'il aura été constaté, par le fonctionnaire désigné, que les travaux sont conformes aux plans et devis approuvés en vertu du règlement sur les usages conditionnels ainsi qu'à l'ensemble des conditions émises par résolution par le conseil municipal. Advenant le non-respect d'un ou plusieurs de ces éléments, ce montant pourra être utilisé pour effectuer les travaux nécessaires pour rendre conforme le projet.

Le terrain visé porte le numéro de lot 215-488 au cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Julie, dans la zone H-42. Pour une meilleure compréhension, la propriété dans son entièreté, la phase I approuvée avec conditions par le conseil en date du 20 avril 2015 et la phase II faisant l'objet de la présente demande, sont illustrées à l'aide du croquis suivant :



Adoptée.

Engagements de la Municipalité – Projet domiciliaire «Quartier Blain».

CONSIDÉRANT que dans le cadre du projet domiciliaire «Quartier Blain», projet soumis à l'autorisation du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (ci-après «le MDDELCC») par 9287-2472 Québec Inc. (ci-après «le promoteur»), il est nécessaire pour la Municipalité de fournir certains engagements;

CONSIDÉRANT les demandes du MDDELCC (M. Ahmed Tabit, ingénieur) datées du 8 avril 2015 et transmises par courriel à la firme retenue par le promoteur, soit WSP Canada Inc. (M. Pascal Lymburner, ingénieur), relativement au prolongement des réseaux d'aqueduc, d'égout pluvial et d'égout sanitaire dans le cadre du prolongement de la rue Blain;

CONSIDÉRANT que ledit projet domiciliaire est situé sur le lot 215 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Julie, soit dans le voisinage d'un centre de traitement des sols contaminés, lequel est situé sur le lot 213 Ptie du cadastre de la Paroisse de Sainte-Julie;

CONSIDÉRANT que le MDDELCC s'assure que ledit centre de traitement des sols contaminés est exploité dans le respect de la réglementation en vigueur et des certificats d'autorisation émis par lui, mais qu'il demande en contrepartie à la Municipalité de prendre en charge les éventuels conflits entre les citoyens et les exploitants du centre relativement aux bruits, aux odeurs et aux émissions atmosphériques causées par les activités du centre;

CONSIDÉRANT l'engagement formel du promoteur à inclure, dans chaque acte de vente notarié relatif au projet domiciliaire «Quartier Blain», une clause avisant les acquéreurs des nuisances potentielles liées aux activités du centre de traitement des sols contaminés;

CONSIDÉRANT les engagements pris par la Municipalité à même sa résolution 141-05-13 relative au projet domiciliaire «rue Blain» à être implanté sur le lot 215, dont celui de prendre possession, à la fin des travaux, du talus antibruit mis en place par Service de Rénovations RS Inc., ce dernier s'y engageant à fournir un plan révisé de lotissement indiquant l'emprise et les détails du talus antibruit requis ainsi que toute autre information afférente pertinente;

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu pour la Municipalité de confirmer que les engagements qu'elle a pris à même la résolution 141-05-13 envers le MDDELCC et Service de Rénovations RS Inc. demeurent valides, le tout en ne faisant que les adaptations requises pour tenir compte du fait qu'une partie du lot 215 appartient maintenant au promoteur 9287-2472 Québec Inc. et fait maintenant partie du projet domiciliaire «Quartier Blain», si bien que lesdits engagements de la Municipalité doivent dès lors bénéficier au promoteur 9287-2472 Québec Inc. lorsque pertinent;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur le conseiller Mario McDuff,
APPUYÉ par monsieur le conseiller Pierre Vermette
ET RÉSOLU à l'unanimité, tous les conseillers étant présents

DE CONFIRMER que la Municipalité de Saint-Amable accepte la réalisation du nouveau projet résidentiel «Quartier Blain» situé sur le lot 215 du cadastre de la Paroisse de Sainte-Julie, au voisinage du centre de traitement des sols contaminés situé sur le lot 213 Ptie du cadastre de la Paroisse de Sainte-Julie;

DE CONFIRMER que la Municipalité de Saint-Amable s'engage, dans la mesure où ledit centre de traitement des sols contaminés est exploité en conformité avec la réglementation en vigueur au MDDELCC et avec les

certificats d'autorisation délivrés par le MDDELCC, à prendre en charge et à gérer toutes les plaintes de nuisances provenant des citoyens et tous les conflits entre les citoyens et les exploitants dudit centre relativement aux bruits, aux odeurs et aux émissions atmosphériques causés par les activités du centre;

DE CONFIRMER que la Municipalité de Saint-Amable s'engage, conformément aux directives du MDDELCC, à entretenir les ouvrages de gestion des eaux pluviales et à tenir un registre d'exploitation et d'entretien;

DE CONFIRMER que les engagements que la Municipalité de Saint-Amable a pris à même la résolution 141-05-13 envers le MDDELCC et Service de Rénovations RS Inc. demeurent valides, le tout en ne faisant que les adaptations requises pour tenir compte du fait qu'une partie du lot 215 appartient maintenant au promoteur 9287-2472 Québec Inc. et fait maintenant partie du projet domiciliaire «Quartier Blain», si bien que lesdits engagements de la Municipalité doivent dès lors bénéficier au promoteur 9287-2472 Québec Inc. lorsque pertinent;

Adoptée.

Période de questions.

Aucune question n'est posée par les citoyens présents.

102-05-15

Levée de la séance.

L'ordre du jour ayant été épuisé,

IL EST PROPOSÉ par madame la conseillère Nathalie Poitras,
APPUYÉ par monsieur le conseiller Dominic Gemme
ET RÉSOLU à l'unanimité, tous les conseillers étant présents

DE LEVER et d'ainsi mettre fin à la présente séance du conseil.

Adoptée.

La séance extraordinaire du conseil est levée à 20h10.

Je, François Gamache, maire, atteste que la signature du présent procès-verbal équivaut à la signature par moi de toutes les résolutions qu'il contient au sens de l'article 142 (2) du Code municipal.