

Municipalité de Saint-Amable
Province de Québec
Comté de Verchères

À une séance extraordinaire du conseil municipal, tenue le 21 septembre 2015, à 18h30, 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 Mario McDuff et Pierre Vermette, ainsi que mesdames les conseillères Monique Savard (arrivée à 18h35), Clairette Gemme McDuff et Nathalie Poitras.

Étaient absent(e)s : M. le conseiller Dominic Gemme.

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, y compris les membres absents à l'ouverture de la séance.

Ouverture de la séance

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

260-09-15

Adoption de l'ordre du jour

IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Pierre Vermette;
APPUYÉ par madame la conseillère Nathalie Poitras
ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents

DE RETIRER le point 5 figurant à l'ordre du jour proposé (Adoption – Règlement numéro 734-00-2015 relatif à l'imposition d'une taxe spéciale pour pourvoir au paiement de la quote-part due à la MRC de Marguerite-D'Youville concernant les travaux d'entretien des cours d'eau pour les branches 9 et 10 du ruisseau Coderre, la branche 55 du ruisseau Beloeil ainsi que le cours d'eau Joliette);

D'ADOPTER, quant au reste et tel que figurant ici-bas, l'ordre du jour, à savoir :

1. Ouverture de la séance.
2. Adoption de l'ordre du jour.
3. Demande de modification d'un usage conditionnel numéro 2015-006-UC (modification de la demande initiale numéro 2013-003-UC, autorisée avec conditions par résolution municipale datée du 2 avril 2013) – Terrasse du Merle-Bleu (anciennement Terrasse des Cygnes), Matricule 2055-07-8421, Lots 1800 à 1811, cadastre officiel de la paroisse de Ste-Julie, zone H-56.
4. Demande d'usage conditionnel numéro 2015-007-UC – 154 rue Principale, Matricule 1955-00-7423, Lot 224-6, paroisse de Sainte-Julie, zone A1-108.
5. RETIRÉ.
6. Adoption – Projet de règlement numéro 704-02-2015 amendant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 704-00-2012 afin d'y ajouter des critères et objectifs relatifs au lotissement, à l'implantation, à l'architecture des constructions et à l'aménagement des sites pour les zones H-78 et H-79.

7. Adoption de règlement – Règlement numéro 712-06-2015 amendant le règlement de zonage numéro 712-00-2013 afin de modifier le découpage des zones C-22 et H-77 et abrogeant des dispositions relatives aux stations-service.

Période de questions.

Levée de la séance.

Adoptée

261-09-15

Demande de modification d'un usage conditionnel numéro 2015-006-UC (modification de la demande initiale numéro 2013-003-UC, autorisée avec conditions par résolution municipale datée du 2 avril 2013) – Terrasse du Merle-Bleu (anciennement Terrasse des Cygnes), Matricule 2055-07-8421, Lots 1800 à 1811, cadastre officiel de la paroisse de Ste-Julie, zone H-56.

Au moyen d'une projection sur écran (vues aériennes, vues de côté, etc.), le directeur du Service de l'urbanisme présente l'état des lieux qui était prévu initialement et celui à prévoir si la demande devait être acceptée selon les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Nouveau Quorum - Mme la conseillère Monique Savard arrive en cours de présentation et prend place à la table du conseil.

Les personnes présentes sont invitées par le conseil à se faire entendre.

Des échanges ont lieu avec un citoyen voisin du projet, concernant le moment et le type d'aménagement paysager prévu en bordure du passage piétonnier (entre Coursol et des Cygnes). Le citoyen suggère d'y envisager la mise en place d'un espace tampon (clôture, cèdres ou arbres, etc.) le tout pour ajouter à l'intimité du voisinage. Le conseil en prend note. Une citoyenne intervient ensuite. Faisant état de litiges qu'elle a vécu et vit avec la Municipalité, elle est d'avis que le conseil donne beaucoup de place aux nouveaux projets, tel celui ici soumis, et pas assez aux droits acquis des résidents de longue date de la Municipalité. Le conseil en prend note.

Il n'y a pas d'autres interventions et le conseil rend décision.

CONSIDÉRANT la demande de modification d'usage conditionnel numéro 2015-006-UC présentée par le requérant, Propriétés immobilières Leblanc inc. (A/S: Monsieur Jacques Renaud, urb., mandataire), et visant à modifier l'apparence extérieure des bâtiments principaux (couleurs, matériaux, emplacements de rez-de-jardin), ajouter des remises communautaires et modifier l'aménagement, quant au projet intégré résidentiel de 72 unités nommé Terrasse du Merle-Bleu (anciennement : Terrasse des Cygnes), situé sur les lots 1800 à 1811 (anciennement : lots P-210 et P-211), cadastre officiel de la paroisse de Ste-Julie;

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 par sa résolution numéro 112-04-2013 datée du 2 avril 2013, le conseil municipal avait donné suite à l'avis favorable émis par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU), et autorisé avec conditions une demande d'usage conditionnel initiale numéro 2013-003-UC visant à permettre la construction de ce projet intégré résidentiel de 72 unités;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de sa minute 445-43-15 adoptée le 25 août 2015, le CCU a recommandé au conseil municipal d'accepter avec de nouvelles conditions ladite demande de modification d'usage conditionnel numéro 2015-006-UC, et ce faisant, d'abroger la résolution numéro 112-04-13, pour la remplacer par une résolution faisant état des nouvelles conditions d'acceptation;

CONSIDÉRANT que cette recommandation du CCU en date du 25 août 2015, a été émise en conformité avec les documents suivants :

- Lettre « Demande de modification – usage conditionnel numéro 2013-003-UC, résolution No : 112-04-13 », signée par Jacques Renaud, urb., datée du 21 août 2015;
- Lettre « No. de projets : 13-102A, 13-103 et 13-103-2 », signée par Anick St-Laurent, arch., datée du 17 août 2015;
- Lettre « Analyse de la gestion de circulation avec des dos d'ânes », signée par Jean-Hugues Gauthier, ing., datée du 19 août 2015;
- Plan d'architecture de paysage « modifications au plan de présentation (avec illustration de végétaux) », signée par Christian Grenier, AAPQ, daté du 17 août 2015;
- Échantillons des matériaux de revêtement des murs extérieurs;

Et avec les conditions suivantes à respecter :

1. Que la localisation de l'ensemble des bâtiments principaux projetés (y incluant les accessoires attachés) respecte l'implantation prévue au plan d'architecture de paysage « modifications au plan de présentation (avec illustration de végétaux) », signée par Christian Grenier, AAPQ, daté du 17 août 2015 (version avec les remises regroupées en un seul endroit). Une variation de 0,1 m entre l'implantation et la localisation sera toutefois permise;
2. Que la localisation des remises respecte l'implantation prévue au plan d'architecture de paysage « modifications au plan de présentation (avec illustration de végétaux) », signée par Christian Grenier, AAPQ, daté du 17 août 2015 (version avec les remises regroupées en un seul endroit). Une variation de 0,1 m entre l'implantation et la localisation sera toutefois permise;
3. Que les types et les emplacements des bâtiments résidentiels autorisés dans le projet intégré soient ceux prévus au Document « Power Point » « Présentation d'un projet intégré selon les dispositions du règlement sur les usages conditionnels – zone RMF-6 », produit par Jacques Renaud, urbaniste, daté du 5 mars 2013;
4. Que les bâtiments résidentiels autorisés dans le projet intégré soient conformes aux plans suivants :
 - a. Pour les bâtiments de huit logements : plan numéro 13-103-2, signé par Anick St-Laurent, architecte, daté du 29 juin 2015
 - b. Pour les bâtiments de type « duplex jumelé » ou « duplex en rangée » : plan numéro 13-102A, signé par Anick St-Laurent, architecte, daté du 26 juin 2015 (plan pouvant être adapté pour les bâtiments de type « duplex jumelé »);
5. Que les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux soient ceux prévus à la lettre « No. de projets : 13-102A, 13-103 et 13-103-2 », signée par Anick St-Laurent, arch., datée du 17 août 2015;
6. Nonobstant la condition 5, la couleur du déclin (bois ou fibrociment) devra varier d'un bâtiment à l'autre. Les couleurs de déclin qui devront être utilisés en alternance sont les suivants (couleurs tirées de la collection « Bois St-Laurent ») :
 - a. Peuplier
 - b. Espresso
 - c. Torréfié

- 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 de chacun des permis de construction. Ce choix fera partie intégrante des conditions à respecter de la présente autorisation;
7. Que les murs de fondation au-dessus du niveau du sol devront être recouverts par du crépi de ciment de finition;
 8. Qu'un plan de génie civil concernant le drainage des superficies imperméables soit remis pour l'obtention des permis de construction. Ce plan doit être conforme au règlement numéro 172 de la MRC de Marguerite-D'Youville relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau;
 9. Que la largeur de l'allée de circulation derrière les bâtiments de huit logements soit de 6,0 m et que la bande verte aménagée à la limite nord-ouest du site ait une largeur de 2,0 m;
 10. Que les trottoirs prévus aux entrées des trois bâtiments de huit logements (entrées côté nord-ouest) se poursuivent jusqu'à l'allée de circulation du stationnement;
 11. Que l'ensemble des trottoirs requis au projet se terminant sur une surface pavée soient munis de dévers facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite;
 12. Qu'une servitude notariée, permettant le passage des véhicules d'entretien de la Municipalité, soit établie afin de relier les rues des Cygnes et des Orioles;
 13. Que des espaces suffisants pour l'entreposage de la neige soient prévus sur le terrain;
 14. Que les raccordements aux réseaux électriques et de communications se fassent selon l'Annexe 1, soit en tenant compte du réseau existant et en minimisant l'impact d'un réseau aérien sur la pollution visuelle;
 15. Que l'espace prévu pour le remisage des déchets, à l'arrière des habitations de huit logements, soit des conteneurs semi-enfouis conformes aux dispositions prévues à l'article 96.1 b) du règlement de zonage actuellement en vigueur. Aussi, l'espace entre ces conteneurs et les espaces de stationnement adjacents devra être orné d'un lit d'arbustes et de vivaces variés. Cet aménagement devra être inclus au plan d'architecture de paysage à produire;
 16. Que l'emplacement des conteneurs semi-enfouis prévus prévoit 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;
 17. Que deux dos d'âne soient aménagés selon les caractéristiques et les emplacements prévus à la lettre « Analyse de la gestion de circulation avec des dos d'ânes », signée par Jean-Hugues Gauthier, ing., datée du 19 août 2015;
 18. Que les équipements de ventilation apposés sur les murs extérieurs (conduits de sècheuse, hotte, etc.) soient d'une couleur s'harmonisant avec les couleurs des matériaux de revêtement extérieur adjacents;
 19. Que les colonnes des balcons des façades principales soient faites d'un type de maçonnerie utilisé pour le revêtement extérieur d'une largeur minimale de 8" (ou en aluminium d'une couleur s'harmonisant avec le bâtiment de 8" de diamètre);
 20. Qu'un plan d'architecture de paysage modifié ou remplacé soit remis au directeur du Service de l'urbanisme avant l'émission du premier permis de construction. Ce plan devra être exécuté dans son intégrité au moment de l'aménagement du site et devra prévoir, notamment :
 - a. L'essence, le calibre et l'emplacement des végétaux à planter
 - b. Des arbres supplémentaires devront être plantés à proximité de l'allée de circulation reliant les rues des Orioles et des Cygnes. Afin de faciliter la plantation le long de cette allée de circulation, l'emplacement des trottoirs adjacents aux cases de stationnement pourrait être dévié afin de créer des espaces suffisants pour la plantation

- c. Un détail des aménagements prévus aux deux entrées véhiculaires du projet. Ces aménagements devront être significatifs considérant l'ampleur du projet et devront prévoir la construction de murets de maçonnerie avec l'identification du projet. Le cas échéant, l'éclairage de cet ouvrage devra être sobre
 - d. Une amélioration de l'entrée principale (rue des Cygnes) et de son allée d'accès, notamment, une réduction de l'espace pavé (cases de stationnement à enlever), une augmentation des aménagements paysagers, des précisions relatives au site des boîtes postales et un aménagement entre le passage piétonnier à aménager par la Municipalité et le projet résidentiel
 - e. Les terre-pleins projetés adjacents aux cases de stationnement devront être maintenus et devront avoir une largeur minimale de 1,2 m (mesuré à l'intérieur des bordures de béton). Ces terre-pleins devront être plantés d'un arbre
 - f. Les détails de l'aménagement de la bande verte de 2,0 m (comme prévue à la condition 9) située à la limite nord-ouest du site
- Ce plan devra être complet et satisfaire les différentes conditions énumérées pour être jugé recevable. Dans l'éventualité où le directeur du Service de l'urbanisme considérerait le plan comme étant incomplet ou insatisfaisant, ce dernier devra informer le propriétaire (ou son mandataire) de cette situation et le plan devra être modifié.
21. Que le type et l'emplacement des lampadaires soient ceux prévus au document « Power Point » « Présentation d'un projet intégré selon les dispositions du règlement sur les usages conditionnels – zone RMF-6 », produit par Jacques Renaud, urbaniste, daté du 5 mars 2013. De plus, un ou des lampadaire(s) du même type devra(ont) être ajouté(s) afin d'éclairer la partie de stationnement situé entre les bâtiments portant les numéros civiques débutant par 701, 716 et 727. Également, l'ensemble du stationnement situé à l'arrière des bâtiments de huit logements devra être éclairé convenablement;
 22. Que les travaux d'aménagement paysager des terrains entourant les bâtiments construits soient être complétés dans un délai n'excédant pas six mois leur date de complétion;
 23. 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;
 24. Que les permis de construction ayant pu être émis avec la résolution numéro 112-04-13, maintenant abrogée, sont assujettis aux conditions applicables de la présente résolution;
 25. Qu'une caution bancaire de 70 000 \$ soit fournie par le propriétaire 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 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 avec conditions émis par le Comité consultatif d'urbanisme, tout en donnant le mandat suivant au directeur du Service de l'urbanisme :

- de prendre contact avec le requérant, afin qu'il envisage la mise en place d'un espace tampon (clôture, cèdres ou arbres, etc.) en bordure du passage piétonnier à être érigé entre la rue Coursol et la rue des Cygnes, le tout pour ajouter à l'intimité du voisinage.

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Mario McDuff, APPUYÉ par madame la conseillère Nathalie Poitras
ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents

Que le conseil de la Municipalité de Saint-Amable accepte et accorde la demande de modification d'usage conditionnel numéro 2015-006-UC présentée par le requérant, Propriétés immobilières Leblanc inc. (A/S: Monsieur Jacques Renaud, urb., mandataire), visant à modifier l'apparence extérieure des bâtiments principaux (couleurs, matériaux, emplacements de rez-de-jardin), ajouter des remises communautaires et modifier l'aménagement, quant au projet intégré résidentiel de 72 unités nommé Terrasse du Merle-Bleu (anciennement : Terrasse des Cygnes), le tout en conformité avec les documents suivants :

- Lettre « Demande de modification – usage conditionnel numéro 2013-003-UC, résolution No : 112-04-13 », signée par Jacques Renaud, urb., datée du 21 août 2015;
- Lettre « No. de projets : 13-102A, 13-103 et 13-103-2 », signée par Anick St-Laurent, arch., datée du 17 août 2015;
- Lettre « Analyse de la gestion de circulation avec des dos d'ânes », signée par Jean-Hugues Gauthier, ing., datée du 19 août 2015;
- Plan d'architecture de paysage « modifications au plan de présentation (avec illustration de végétaux) », signée par Christian Grenier, AAPQ, daté du 17 août 2015;
- Échantillons des matériaux de revêtement des murs extérieurs;

Et avec les conditions suivantes à respecter :

1. Que la localisation de l'ensemble des bâtiments principaux projetés (y incluant les accessoires attachés) respecte l'implantation prévue au plan d'architecture de paysage « modifications au plan de présentation (avec illustration de végétaux) », signée par Christian Grenier, AAPQ, daté du 17 août 2015 (version avec les remises regroupées en un seul endroit). Une variation de 0,1 m entre l'implantation et la localisation sera toutefois permise;
2. Que la localisation des remises respecte l'implantation prévue au plan d'architecture de paysage « modifications au plan de présentation (avec illustration de végétaux) », signée par Christian Grenier, AAPQ, daté du 17 août 2015 (version avec les remises regroupées en un seul endroit). Une variation de 0,1 m entre l'implantation et la localisation sera toutefois permise;
3. Que les types et les emplacements des bâtiments résidentiels autorisés dans le projet intégré soient ceux prévus au Document « Power Point » « Présentation d'un projet intégré selon les dispositions du règlement sur les usages conditionnels – zone RMF-6 », produit par Jacques Renaud, urbaniste, daté du 5 mars 2013;
4. Que les bâtiments résidentiels autorisés dans le projet intégré soient conformes aux plans suivants :
 - a. Pour les bâtiments de huit logements : plan numéro 13-103-2, signé par Anick St-Laurent, architecte, daté du 29 juin 2015
 - b. Pour les bâtiments de type « duplex jumelé » ou « duplex en rangée » : plan numéro 13-102A, signé par Anick St-Laurent, architecte, daté du 26 juin 2015 (plan pouvant être adapté pour les bâtiments de type « duplex jumelé »);
5. Que les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux soient ceux prévus à la lettre « No. de projets : 13-102A, 13-103 et 13-103-2 », signée par Anick St-Laurent, arch., datée du 17 août 2015;
6. Nonobstant la condition 5, la couleur du déclin (bois ou fibrociment) devra varier d'un bâtiment à l'autre. Les couleurs de déclin qui devront être

utilisés en alternance sont les suivants (couleurs tirées de la collection « Bois St-Laurent ») :

- a. Peuplier
- b. Espresso
- c. Torréfié

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 de chacun des permis de construction. Ce choix fera partie intégrante des conditions à respecter de la présente autorisation;

7. Que les murs de fondation au-dessus du niveau du sol devront être recouverts par du crépi de ciment de finition;
8. Qu'un plan de génie civil concernant le drainage des superficies imperméables soit remis pour l'obtention des permis de construction. Ce plan doit être conforme au règlement numéro 172 de la MRC de Marguerite-D'Youville relatives à l'écoulement des eaux des cours d'eau;
9. Que la largeur de l'allée de circulation derrière les bâtiments de huit logements soit de 6,0 m et que la bande verte aménagée à la limite nord-ouest du site ait une largeur de 2,0 m;
10. Que les trottoirs prévus aux entrées des trois bâtiments de huit logements (entrées côté nord-ouest) se poursuivent jusqu'à l'allée de circulation du stationnement;
11. Que l'ensemble des trottoirs requis au projet se terminant sur une surface pavée soient munis de dévers facilitant l'accès aux personnes à mobilité réduite;
12. Qu'une servitude notariée, permettant le passage des véhicules d'entretien de la Municipalité, soit établie afin de relier les rues des Cygnes et des Orioles;
13. Que des espaces suffisants pour l'entreposage de la neige soient prévus sur le terrain;
14. Que les raccordements aux réseaux électriques et de communications se fassent selon l'Annexe 1, soit en tenant compte du réseau existant et en minimisant l'impact d'un réseau aérien sur la pollution visuelle;
15. Que l'espace prévu pour le remisage des déchets, à l'arrière des habitations de huit logements, soit des conteneurs semi-enfouis conformes aux dispositions prévues à l'article 96.1 b) du règlement de zonage actuellement en vigueur. Aussi, l'espace entre ces conteneurs et les espaces de stationnement adjacents devra être orné d'un lit d'arbustes et de vivaces variés. Cet aménagement devra être inclus au plan d'architecture de paysage à produire;
16. Que l'emplacement des conteneurs semi-enfouis prévus prévoit 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;
17. Que deux dos d'âne soient aménagés selon les caractéristiques et les emplacements prévus à la lettre « Analyse de la gestion de circulation avec des dos d'ânes », signée par Jean-Hugues Gauthier, ing., datée du 19 août 2015;
18. Que les équipements de ventilation apposés sur les murs extérieurs (conduits de sècheuse, hotte, etc.) soient d'une couleur s'harmonisant avec les couleurs des matériaux de revêtement extérieur adjacents;
19. Que les colonnes des balcons des façades principales soient faites d'un type de maçonnerie utilisé pour le revêtement extérieur d'une largeur minimale de 8" (ou en aluminium d'une couleur s'harmonisant avec le bâtiment de 8" de diamètre);
20. Qu'un plan d'architecture de paysage modifié ou remplacé soit remis au directeur du Service de l'urbanisme avant l'émission du premier permis de construction. Ce plan devra être exécuté dans son intégrité au moment de l'aménagement du site et devra prévoir, notamment :
 - a. L'essence, le calibre et l'emplacement des végétaux à planter

- b. Des arbres supplémentaires devront être plantés à proximité de l'allée de circulation reliant les rues des Orioles et des Cygnes. Afin de faciliter la plantation le long de cette allée de circulation, l'emplacement des trottoirs adjacents aux cases de stationnement pourrait être dévié afin de créer des espaces suffisants pour la plantation
 - c. Un détail des aménagements prévus aux deux entrées véhiculaires du projet. Ces aménagements devront être significatifs considérant l'ampleur du projet et devront prévoir la construction de murets de maçonnerie avec l'identification du projet. Le cas échéant, l'éclairage de cet ouvrage devra être sobre
 - d. Une amélioration de l'entrée principale (rue des Cygnes) et de son allée d'accès, notamment, une réduction de l'espace pavé (cases de stationnement à enlever), une augmentation des aménagements paysagers, des précisions relatives au site des boîtes postales et un aménagement entre le passage piétonnier à aménager par la Municipalité et le projet résidentiel
 - e. Les terre-pleins projetés adjacents aux cases de stationnement devront être maintenus et devront avoir une largeur minimale de 1,2 m (mesuré à l'intérieur des bordures de béton). Ces terre-pleins devront être plantés d'un arbre
 - f. Les détails de l'aménagement de la bande verte de 2,0 m (comme prévue à la condition 9) située à la limite nord-ouest du site
- Ce plan devra être complet et satisfaire les différentes conditions énumérées pour être jugé recevable. Dans l'éventualité où le directeur du Service de l'urbanisme considérerait le plan comme étant incomplet ou insatisfaisant, ce dernier devra informer le propriétaire (ou son mandataire) de cette situation et le plan devra être modifié.
21. Que le type et l'emplacement des lampadaires soient ceux prévus au document « Power Point » « Présentation d'un projet intégré selon les dispositions du règlement sur les usages conditionnels – zone RMF-6 », produit par Jacques Renaud, urbaniste, daté du 5 mars 2013. De plus, un ou des lampadaire(s) du même type devra(ont) être ajouté(s) afin d'éclairer la partie de stationnement situé entre les bâtiments portant les numéros civiques débutant par 701, 716 et 727. Également, l'ensemble du stationnement situé à l'arrière des bâtiments de huit logements devra être éclairé convenablement;
 22. Que les travaux d'aménagement paysager des terrains entourant les bâtiments construits soient être complétés dans un délai n'excédant pas six mois leur date de complétion;
 23. 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;
 24. Que les permis de construction ayant pu être émis avec la résolution numéro 112-04-13, maintenant abrogée, sont assujettis aux conditions applicables de la présente résolution;
 25. Qu'une caution bancaire de 70 000 \$ soit fournie par le propriétaire 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 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.

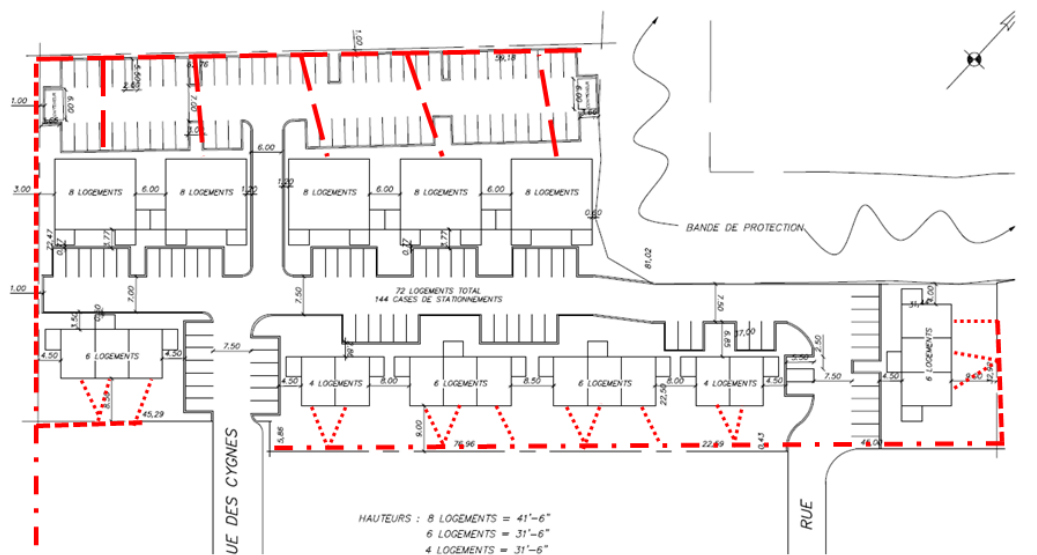
QUE le conseil municipal abroge la résolution numéro 112-04-13, datée du 2 avril 2013, pour la remplacer par la présente, laquelle fait état des nouvelles

conditions d'acceptation relatives audit projet intégré résidentiel de 72 unités nommé Terrasse du Merle-Bleu (anciennement : Terrasse des Cygnes);

Le directeur du Service de l'urbanisme devra prendre contact avec le requérant, afin que ce dernier envisage la mise en place d'un espace tampon (clôture, cèdres ou arbres, etc.) en bordure du passage piétonnier à être érigé entre la rue Coursol et la rue des Cygnes, le tout pour ajouter à l'intimité du voisinage.

Le terrain visé, matricule 2055-07-8421, porte les numéros de lots 1800 à 1811 (anciennement : lots P-210 et P-211) au cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Julie, dans la zone H-56 (anciennement : zone RMF 6). L'annexe 1 susmentionnée est la suivante :

ANNEXE 1 BRANCHEMENTS ÉLECTRIQUES ET DE COMMUNICATIONS



LÉGENDE

--- Réseau aérien existant Raccordement aérien autorisé - - - - - Prolongement réseau aérien autorisé - - - - - Raccordement souterrain exigé

Adoptée.

262-09-15

Demande d'usage conditionnel numéro 2015-007-UC – 154 rue Principale, Matricule 1955-00-7423, Lot 224-6, paroisse de Sainte-Julie, zone A1-108.

Au moyen d'une projection sur écran, le directeur du Service de l'urbanisme présente aux citoyens présents l'état actuel des lieux et celui à prévoir si la demande étudiée devait être acceptée selon les recommandations du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Il s'agit, explique-t-il, d'autoriser ou non l'agrandissement demandé. L'aménagement des lieux devra, s'il y a autorisation du projet, satisfaire aux conditions prévues dans la réglementation municipale applicable.

Les personnes présentes sont invitées par le conseil à se faire entendre. Des échanges ont lieu avec la citoyenne qui est intervenue au point traité précédemment.

Il n'y a pas d'autres interventions et le conseil rend ensuite décision.

CONSIDÉRANT la demande d'usage conditionnel numéro 2015-007-UC présentée par le requérant, Centre de l'auto Marc Jonathan Inc., et visant à permettre l'augmentation de la superficie des usages dérogatoires protégés

par droits acquis (station-service / dépanneur / lave-auto) et permettre l'ajout d'un local commercial à même le bâtiment principal projeté;

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 sa minute 446-46-15 adoptée le 8 septembre 2015, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé au conseil municipal d'accepter ladite demande d'usage conditionnel numéro 2015-007-UC, le tout en conformité avec les documents suivants :

- Plan d'architecture numéro de projet 14-437, produit par Mario Brunet, architecte, daté du 31 août 2015;
- Plan projet d'implantation numéro de dossier 2272 (minute 3106), produit par Marcel Pineault, arpenteur-géomètre, daté du 4 septembre 2015;
- Échantillons des matériaux de revêtement des murs extérieurs;

Et avec la condition suivante à respecter :

- Que l'ensemble des travaux exécutés soient conformes à la résolution émise concernant le règlement relatif aux plans d'intégration et d'implantation architecturale numéro 704-00-2012 et ses amendements.

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

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Pierre Vermette, APPUYÉ par madame la conseillère Clairette Gemme McDuff

Que le conseil de la Municipalité de Saint-Amable accepte et accorde la demande d'usage conditionnel numéro 2015-007-UC présentée par le requérant, Centre de l'auto Marc Jonathan Inc., visant à permettre l'augmentation de la superficie des usages dérogatoires protégés par droits acquis (station-service / dépanneur / lave-auto) et permettre l'ajout d'un local commercial à même le bâtiment principal projeté, le tout en conformité avec les documents suivants :

- Plan d'architecture numéro de projet 14-437, produit par Mario Brunet, architecte, daté du 31 août 2015;
- Plan projet d'implantation numéro de dossier 2272 (minute 3106), produit par Marcel Pineault, arpenteur-géomètre, daté du 4 septembre 2015;
- Échantillons des matériaux de revêtement des murs extérieurs;

Et avec la condition suivante à respecter :

- Que l'ensemble des travaux exécutés soient conformes à la résolution émise concernant le règlement relatif aux plans d'intégration et d'implantation architecturale numéro 704-00-2012 et ses amendements.

Le terrain visé, matricule 1955-00-7423, porte le numéro de lot 224-6 au cadastre officiel de la paroisse de Sainte-Julie, dans la zone A1-108.

Adoptée.

Adoption – Règlement numéro 734-00-2015 relatif à l'imposition d'une taxe spéciale pour pourvoir au paiement de la quote-part due à la MRC de Marguerite-D'Youville concernant les travaux d'entretien des cours d'eau pour les branches 9 et 10 du ruisseau Coderre, la branche 55 du ruisseau Beloeil ainsi que le cours d'eau Joliette.

Point retiré.

263-09-15

Adoption – Projet de règlement numéro 704-02-2015 amendant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 704-00-2012 afin d'y ajouter des critères et objectifs relatifs au lotissement, à l'implantation, à l'architecture des constructions et à l'aménagement des sites pour les zones H-78 et H-79.

IL EST PROPOSÉ par madame la conseillère Nathalie Poitras;
APPUYÉ par monsieur le conseiller Mario McDuff
ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents

QUE le projet de règlement numéro 704-02-2015 amendant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 704-00-2012 afin d'y ajouter des critères et objectifs relatifs au lotissement, à l'implantation, à l'architecture des constructions et à l'aménagement des sites pour les zones H-78 et H-79, soit et est adopté.

Adopté.

264-09-15

Adoption de règlement – Règlement numéro 712-06-2015 amendant le règlement de zonage numéro 712-00-2013 afin de modifier le découpage des zones C-22 et H-77 et abrogeant des dispositions relatives aux stations-service.

CONSIDÉRANT que la Municipalité de Saint-Amable est régie par les dispositions du Code municipal du Québec;

CONSIDÉRANT que le règlement de zonage numéro 712-00-2013 de la Municipalité de Saint-Amable est entré en vigueur le 15 mai 2013;

CONSIDÉRANT qu'en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) (ci-après « la Loi »), le conseil municipal peut modifier son règlement de zonage;

CONSIDÉRANT le dépôt, le 1^{er} juin 2015, par le Groupe CISA inc. (représenté par M. Stéphane Williams), d'une demande de modification réglementaire afin de permettre, sur le lot 211-4, paroisse de Ste-Julie (595, rue Principale), l'usage « station-service »;

CONSIDÉRANT que des dispositions relatives à l'occupation du sol des stations-service, prévues à l'article 233 du règlement de zonage, sont en contradiction avec d'autres dispositions du même règlement et que celles-ci, de l'avis du directeur du Service de l'urbanisme, devraient être abrogées;

CONSIDÉRANT la recommandation favorable du CCU, minute 443-35-15;

CONSIDÉRANT qu'avis de motion a été donné et qu'un premier projet de règlement a été adopté à la séance ordinaire du 14 juillet 2015;

CONSIDÉRANT que ce projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT l'avis public donné conformément à la loi et l'assemblée de consultation publique relative au premier projet de règlement, tenue le 17 août 2015 à 18h30 à la salle Simon Lacoste de l'hôtel de ville;

CONSIDÉRANT l'intégration, dans le second projet de règlement, de corrections mineures proposées lors de ladite assemblée de consultation publique;

CONSIDÉRANT l'adoption du second projet de règlement en séance ordinaire du 18 août 2015;

CONSIDÉRANT l'avis public donné conformément à la loi au sujet de ce second projet de règlement et qu'aucune demande d'approbation référendaire n'a été reçue dans le délai imparti;

CONSIDÉRANT qu'il y a conséquemment lieu d'adopter, sans changement, le règlement ayant fait l'objet de ce second projet;

CONSIDÉRANT que tous les membres du Conseil déclarent avoir reçu copie du règlement, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Pierre Vermette, APPUYÉ par madame la conseillère Nathalie Poitras
ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents

QUE le règlement numéro 712-06-2015 amendant le règlement de zonage numéro 712-00-2013 afin de modifier le découpage des zones C-22 et H-77 et abrogeant des dispositions relatives aux stations-service, est et soit adopté.

Adoptée.

Période de questions.

Une citoyenne qui est intervenue précédemment en séance demande des précisions au conseil quant au règlement relatif aux stations-service (point 7 de l'ordre du jour).

- M. le maire et le conseil précisent quel est le secteur municipal concerné. Ils expliquent qu'un projet de station-service a effectivement été déposé en ces lieux. Les demandeurs avaient initialement d'autres projets pour le secteur, mais comme ceux-ci n'ont pu être réalisés, ils ont voulu faire rétablir la situation de zonage qui prévalait auparavant et où les stations-service étaient effectivement autorisées dans le secteur. Le règlement permettra aux demandeurs de poursuivre leur projet en ce sens.

265-09-15

Levée de la séance.

L'ordre du jour ayant été épuisé,

IL EST PROPOSÉ par monsieur le conseiller Mario McDuff;
APPUYÉ par madame la conseillère Clairette Gemme McDuff
ET RÉSOLU à l'unanimité des conseillers présents

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

Adoptée.

La séance extraordinaire du conseil est levée à 18 h 56.

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