



Extrait de résolution de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu tenue le mardi 3 mars 2026 à 19h00 dans la salle du conseil située au 275, rue Nelson conformément aux dispositions du *Code municipal du Québec*.

ÉTAIENT PRÉSENTS

Messieurs les conseillers,

François Berthiaume
Logan Loiseau
Marc-Antoine Loiseau
François Richard
Marc-André Trahan
Maxime Tremblay

Formant quorum sous la présidence de monsieur le maire Pierre-Luc Archambault.

ÉTAIT ÉGALEMENT PRÉSENT

Monsieur André Charron, Directeur général et greffier-trésorier

2026-03-070 Demande d'avis préliminaire – Prolongement des rues Bousquet, Cartier, Phaneuf et Saint-Germain

ATTENDU QUE la Municipalité a reçu un projet de prolongement des rues Bousquet, Cartier, Phaneuf et Saint-Germain assujetti au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble;

ATTENDU le projet déposé est préliminaire et ne permet pas de répondre aux interrogations soulevées par les critères f), g), i), k), l), o) et t) de l'article 4.4 du règlement portant sur les PAE;

ATTENDU QUE le projet ne respecte pas les orientations et objectifs du plan d'urbanisme et particulièrement celui qui vise à conserver l'équilibre entre le milieu agricole, le noyau villageois, les activités récréotouristiques et l'environnement qui contribue à la qualité de vie qu'offre Saint-Denis-sur-Richelieu à ses citoyens;

ATTENDU QUE le projet propose presque exclusivement des immeubles de 6 logements plutôt qu'une variété d'habitation;

ATTENDU QUE le projet permet d'atteindre la densité d'occupation visée, mais qu'en la dépassant aussi largement, d'autres critères ne sont pas respectés;

ATTENDU QUE la dimension des lots prévue est conforme et permet d'optimiser l'espace disponible;

ATTENDU QUE le projet prévoit 2 immeubles qui seront enclavés;

ATTENDU QUE la disposition de certains espaces de stationnements qui communiquent entre eux soulève une interrogation par rapport à la sécurité des lieux dans le contexte où les résidents du secteur pourraient utiliser ces raccourcis et mettre en danger les différents piétons qui pourraient s'y trouver;

ATTENDU QU'aucune mesure d'aménagement n'est prévue afin d'assurer une transition harmonieuse lorsqu'un immeuble de plus de 2 logements se trouve sur un terrain voisin d'une habitation unifamiliale isolée;

ATTENDU QU'aucune gradation n'est observée avec les secteurs déjà construits en ce qui a trait aux densités et aux gabarits;

ATTENDU QUE l'espace vert proposé se situe à l'extérieur du secteur visé et que sa localisation implique de traverser une route numérotée achalandée pour y avoir accès;

ATTENDU QU'il est souhaitable que le projet favorise les déplacements actifs en prévoyant des aménagements sécuritaires, en particulier pour diriger les enfants vers un corridor scolaire sécuritaire et éviter qu'ils se dirigent vers la rue Bousquet;

ATTENDU QUE le projet correspond au prolongement des rues existantes;

ATTENDU QUE le projet propose le regroupement d'espace de stationnement et que ce concept est intéressant et souhaitable;

ATTENDU QUE le phasage prévu est compatible avec le prolongement des infrastructures publiques;

ATTENDU QUE le concept présenté est composé d'immeubles très semblables et que seule une variation dans les matériaux ne sera pas suffisante pour éviter un ensemble bâti répétitif et monotone;

ATTENDU QUE le secteur sera desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égouts;

ATTENDU QUE le projet déposé suggère davantage la planification d'un projet intégré qui représenterait une entité à lui seul alors que le but recherché est de compléter un milieu de vie existant dans un noyau villageois bien établi;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a analysé la demande lors de la réunion tenue le 28 janvier 2026 et recommande au Conseil de refuser de le plan d'aménagement d'ensemble tel que présenté et propose des indications pour orienter le demandeur sur les modifications à intégrer pour rendre le projet souhaitable pour la Municipalité ;

**IL EST PROPOSÉ PAR Logan Loiseau-D'Amour,
APPUYÉ PAR Marc-André Trahan,
ET RÉSOLU**

DE REFUSER le plan d'aménagement d'ensemble tel que présenté;

DE RAPPELER au demandeur que l'approbation de tout projet de développement de ce secteur ne pourra avoir lieu tant que les travaux à l'usine de traitement des eaux usées ne seront pas complétés;

DE FORMULER les indications suivantes afin d'orienter le demandeur sur les éléments importants à intégrer ou modifier pour viser l'approbation d'un projet de développement :

- Le projet devra prévoir l'intégration de différents types d'habitation, de différents gabarits et s'assurer que la variété de modèle et type de bâtiment permettent d'éviter de donner une image d'ensemble répétitive;
- Le projet devra prévoir une transition dans le gabarit et le type d'habitation avec les secteurs déjà construits en s'assurant que la différence entre le nombre de logements de 2 terrains voisins est au maximum de 2;
- Le projet devra prévoir des logements qui soient offerts en location à prix raisonnable;
- L'espace qui sera cédé à des fins de parc, terrain de jeux et espace naturel devra être situé dans le développement, mais pas obligatoirement à côté du terrain que la Municipalité possède déjà;
- Des mesures qui permettent d'atténuer les effets nocifs liés au phénomène des îlots de chaleur devront être prévues;
- Des aménagements devront être prévus afin de favoriser les déplacements actifs et particulièrement les déplacements des enfants qui doivent se diriger vers l'école primaire en évitant de circuler par la rue Bousquet et l'avenue de Yamaska afin de leur assurer un corridor sécuritaire;
- Les bâtiments devront tous être contigus à la voie publique et ainsi proscrire les terrains enclavés;
- Conserver le plan de rue actuel;
- Continuer de maximiser la végétalisation d'un maximum d'espace non construit et minimiser les espaces imperméabilisés;
- Assurer une gestion intégrée des eaux pluviales et de surface.

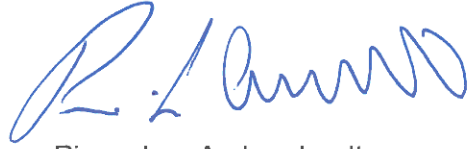
Ces indications sont prononcées dans le cadre de l'analyse d'un projet préliminaire et ne lient pas la Municipalité pour l'approbation d'un futur projet officiel. Il est possible que la réglementation applicable soit modifiée d'ici le dépôt d'un projet officiel et les règles applicables à ce projet seront celles en vigueur au moment du dépôt.

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents

Extrait certifié conforme, ce 4 mars 2026
Sous réserve de l'acceptation du libellé final lors de l'adoption du procès verbal



André Charron,
Directeur général et greffier-trésorier



Pierre-Luc Archambault,
Maire