

Sujet : Entente relative à des travaux municipaux pour la nouvelle rue qui sera connu éventuellement sous le nom de Bel-Élan et la mise à niveau de la montée Sainte-Marthe.

Point no 22, ordre du jour, séance du conseil
Présenté en plénière
16 septembre 2025

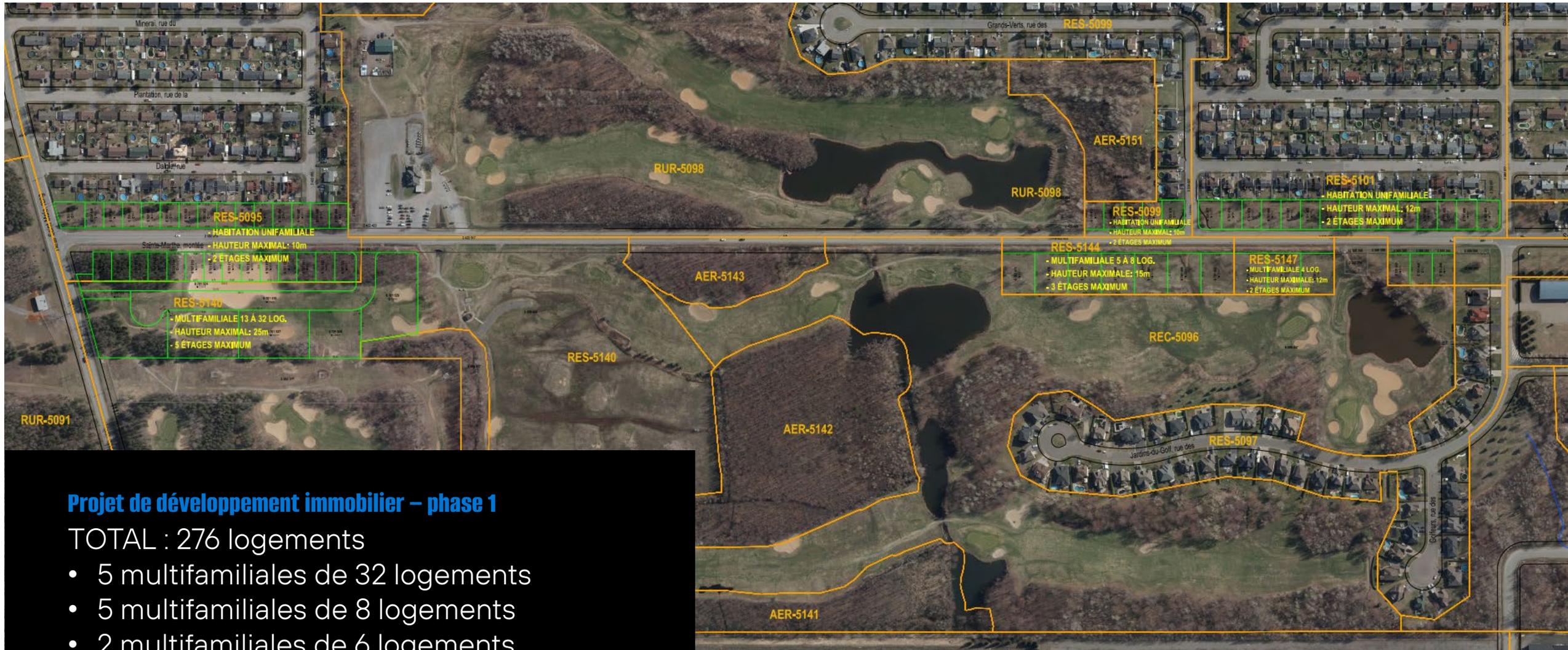


Demande soumise au conseil municipal

- Entente relative aux travaux municipaux
- Approbation des plans et devis relatifs au prolongement des réseaux d'aqueduc et d'égouts dans un nouveau tronçon de la rue du Bel-Élan et la mise à niveau de la montée Sainte-Marthe et une partie des rues des Grands-Verts, rue Réal-Lamothe et rue des Jardins-du-Golf
- Approbation des plans de subdivision cadastrale
- Approbation de la mise en œuvre des travaux d'infrastructures municipales; prolongement de réseau du nouveau tronçon de la rue du Bel-Élan et mise à niveau de la Montée Ste-Marthe et une partie des rues des Grands-Verts, rue Réal-Lamothe et rue des Jardins-du-Golf, valeur des travaux **6 234 479\$**
- Contribution municipale (surdimensionnement) **411 020\$**



Plan d'aménagement



Projet de développement immobilier – phase 1

TOTAL : 276 logements

- 5 multifamiliales de 32 logements
- 5 multifamiliales de 8 logements
- 2 multifamiliales de 6 logements
- 3 multifamiliales de 4 logements
- 52 résidences unifamiliales isolées

Bref historique

- Adoption des modifications au règlement d'urbanisme par le Conseil – mai 2025
- Désistement du promoteur de la poursuite de 5,2 M\$ - juillet 2025
- Acquisition des terrains de la Ville par le promoteur – juillet 2025
- Dépôt des plans et devis d'infrastructures par le promoteur – Août 2025
- Dépôt de l'étude de circulation du secteur par le promoteur – septembre 2025
- Dépôt des études de sols, capacité portante, granulométrie, impact de la gestion des eaux pluviales et sanitaires – Août, septembre 2025



Étude de circulation

Conditions de circulation

L'analyse des conditions de circulation indique qu'une dégradation est prévue à l'intersection Saint-Maurice / Saint-Malo à l'ultime. Cette dégradation surviendra lors de la deuxième phase de construction, aucune modification à court terme n'est donc nécessaire. Les autres intersections à feux conservent des niveaux de service satisfaisants. Des simulations préliminaires permettent d'anticiper que l'optimisation du phasage des feux améliorerait le niveau de service des virages à gauche les plus contraints.

Les nouvelles intersections projetées sur la montée Sainte-Marthe et le rang Saint-Malo présentent des conditions de circulation bonnes ou supérieures pour l'ensemble des mouvements. L'arrêt sur l'approche secondaire est suffisant pour gérer la circulation et il n'est pas requis d'aménager une baie de virage à gauche supplémentaire.

Infrastructures

1. Réseau sanitaire (eaux usées)

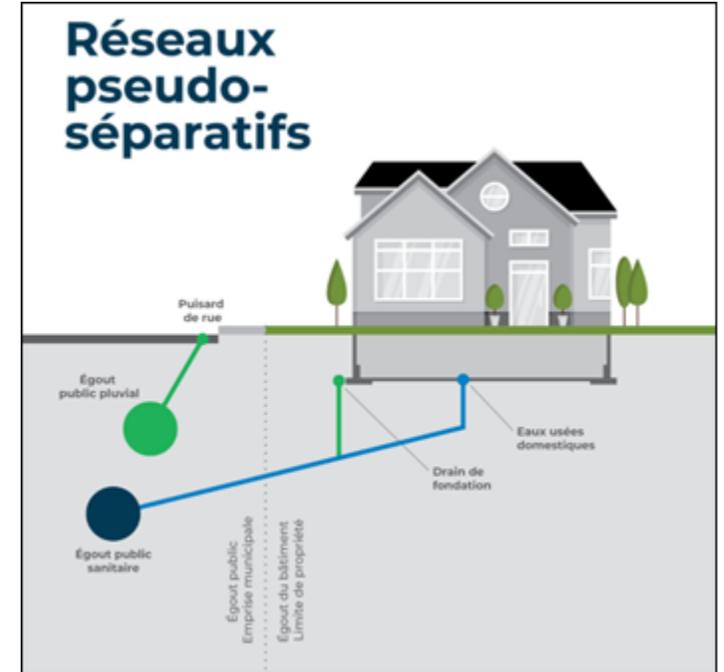
- Selon l'étude de capacité résiduelle (EXP, 2019), le poste de pompage Sainte-Marthe peut accueillir les unités prévues de la phase 1 et partiellement celles de la phase 2. Par la suite, des travaux correctifs doivent être réalisés pour augmenter la capacité du poste.



Infrastructures

2. Réseau pluvial (eaux de ruissellement)

- L'étude de capacité hydraulique (2025) démontre que le réseau pluvial municipal en aval du site possède une certaine capacité résiduelle pouvant être exploitée pour la phase 1.
- Le réseau pluvial actuel ne reçoit que les puisards de rue et n'est donc pas à l'origine des refoulements signalés (liés aux réseaux pseudo-séparatifs existants).
- Pour les bâtiments de 4 logements et plus, une rétention des eaux pluviales sera exigée conformément au rapport de capacité, soit 25 L/s/ha pour une pluie de récurrence 1:100 ans.



Infrastructures

3. Contraintes géotechniques et nappe

- Compte tenu de la hauteur de la nappe et de la présence d'ocre, **la construction de sous-sols n'est pas recommandée** pour le développement projeté, à moins d'un avis contraire de l'expert en hydrogéologie et/ou géotechnique.



Conclusion

D'un point de vue administratif

- Il s'agit d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme adopté par le conseil
- Le nombre de logement projeté (phase 1) est équivalent à l'entente négocié de 1998 (276 logements)
- Le projet d'infrastructure est conforme aux normes et méthodes de l'équipe du Génie
- Le projet prévoit la conservation de 100% des milieux humides du secteur

Suivant les assemblées de consultation publique tenue sur ce grand projet

- L'étude de circulation conforme aux balises édictées par l'équipe du Génie
- L'étude sur les infrastructures en place et projetés conforme aux enjeux de l'équipe du Génie

