

**Extrait du livre des délibérations d'une séance ordinaire du  
Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mascouche  
tenue le 17 avril 2024**

**24-04-070 Demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble – PG 2024-20066 – Agrandissement et transformation d'un bâtiment résidentiel – Centre de psychologie pour la jeunesse – 2966, rue Dugas – Lot 5 314 748 – Zones CM 332 et PA 324 – District 1**

CONSIDÉRANT QUE le Règlement numéro 1231 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble permet au conseil municipal d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, sur demande et aux conditions qu'il détermine, même s'il déroge à un ou plusieurs règlements d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la demande de projet particulier vise à autoriser un usage de la classe A-2, soit spécifiquement la « garde de deux (2) chevaux » aux fins spécifiques à la clinique de psychologie, ce qui déroge aux usages autorisés dans la zone CM 332 du Règlement de zonage numéro 1103;

CONSIDÉRANT QUE la demande de projet particulier vise à autoriser une toiture en bardeau d'asphalte sur l'agrandissement arrière du bâtiment, ce qui déroge aux critères du territoire 3 du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architectural numéro 1089;

CONSIDÉRANT QU'une demande visant l'agrandissement d'un bâtiment résidentiel accueillant un usage de la classe A-2 « garde de deux (2) chevaux », le tout, selon le concept du promoteur du projet « Agrandissement du 2966, rue Dugas » (« le Projet ») sur le lot 5 314 748 du cadastre du Québec, circonscription foncière de L'Assomption, soumis pour autorisation à la Ville par Construction Vilan (9216-8038 Québec inc.) et son représentant, Jean-Marie Mathieu (« le Requérant »);

CONSIDÉRANT QUE la toiture du bâtiment sera composée de bardeaux d'asphalte et de tôle;

CONSIDÉRANT QUE les installations d'élevage doivent être à 22 m (33 m pour les côtés nord et ouest) d'une habitation;

CONSIDÉRANT QUE les installations d'élevage doivent être à 45 m (67,5 m pour les côtés nord et ouest) d'un immeuble protégé;

CONSIDÉRANT QUE des mesures séparatrices sont nécessaires afin de garder la quiétude des résidents du secteur;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à donner une vocation à un immeuble de valeur patrimoniale supérieure et ainsi contribuer à pérenniser ce bâtiment;

CONSIDÉRANT la qualité d'intégration du projet au niveau de l'aménagement des lieux;

CONSIDÉRANT QUE le projet peut contribuer à favoriser l'accroissement du couvert végétal et la plantation des arbres;

**IL EST RÉSOLU UNANIMEMENT :**

Que le comité consultatif d'urbanisme recommande au conseil municipal d'accorder la demande de PPCMOI ci-haut décrite sous réserve :

**Extrait du livre des délibérations d'une séance ordinaire du  
Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Mascouche  
tenue le 17 avril 2024**

- D'ajouter une toiture rigide permanente au-dessus de l'espace d'entreposage du fumier solide afin de diminuer le risque d'odeur;
- D'exiger le document d'arpenteur-géomètre illustrant le respect des distances séparatrices de l'enclos ainsi que de la grange où seront gardés les chevaux préalablement à la procédure d'approbation du projet particulier;
- Que l'usage de garde de deux chevaux cesse si les activités de clinique de psychologie cessent. Les chevaux seront considérés comme un usage accessoire à la clinique de psychologie;
- Qu'en tout temps, le nombre de chevaux présents sur le site soit limité à deux, sous réserve de révocation de l'autorisation de l'usage;
- De respecter le Règlement numéro 907 sur les nuisances, ses amendements ainsi que tout règlement le remplaçant, en tout temps, sous réserve de révocation de l'autorisation de l'usage;
- Une haie de cèdres soit aménagée le long de la ligne latérale droite du terrain;
- La plantation d'un alignement d'arbres à grand déploiement soit réalisée le long de l'allée de circulation de l'aire de stationnement et au pourtour de l'aire de stationnement arrière;
- Le revêtement de toiture de la partie arrière du bâtiment principal conservé doit être revêtu de tôle;

ET en référence au projet particulier illustré par les documents suivants :

- Document préparé par TLA architectes, intitulé : Centre de psychologie pour la jeunesse, numéro de dossier 23-358, daté du 15 avril 2024;
- Plan projet d'implantation préparé par M. Kevin Quevillon, arpenteur-géomètre, numéro de dossier 33 453, minute 790, daté du 12 mars 2024 et révisé le 11 avril 2024;
- Rapport préparé par M. Hugues Francoeur, agronome, daté du 21 mars 2024.

ADOPTÉE



St-Ambroise-de-Kildare, le 26 avril 2024

Centre de psychologie pour la Jeunesse  
Lot 5 314 748  
Rue Dugas,  
Mascouche, Qc

### **Objet : Distances séparatrices odeurs**

---

Madame, Monsieur,

En vertu du SAR 97-33R (schéma d'aménagement de la MRC Les Moulins) les distances séparatrices minimales entre une installation d'élevage et une maison d'habitation voisine sont les suivantes (pour chevaux sur gestion des fumiers solides avec toiture sur lieu d'entreposage) :

2 chevaux :

- 16 m d'une habitation voisine
- 31 m d'un immeuble protégé

Pour obtenir la définition d'installation d'élevage, on peut se référer au SAR 97-33R, dont voici le copier-coller :

#### **« Installation d'élevage »**

« Un bâtiment où des animaux sont élevés ou un enclos ou une partie d'enclos où sont gardés, à des fins autres que le pâturage, des animaux y compris, le cas échéant, tout ouvrage d'entreposage des déjections des animaux qui s'y trouvent. »

Les pâturages sont comme nous pouvons le lire dans la définition ci-haut exclus des installations d'élevage.

Par contre, les enclos et les abris à chevaux font partie de l'installation d'élevage.

Puis une autre définition qui mérite d'être mentionnée, soit celle d'immeuble protégé :

#### **« Immeuble protégé »**

- « a) un centre récréatif de loisir, de sport ou de culture;
- b) un parc municipal;
- c) une plage publique ou une marina;
- d) le terrain d'un établissement d'enseignement ou d'un établissement au sens de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., c. S-4.2);
- e) un établissement de camping;
- f) les bâtiments d'une base de plein air ou d'un centre d'interprétation de la nature;
- g) le chalet d'un centre de ski ou d'un club de golf;
- h) un temple religieux;
- i) un théâtre d'été;
- j) un établissement d'hébergement au sens du *Règlement sur les établissements touristiques*, à l'exception d'un gîte touristique, d'une ou d'un meublé rudimentaire;
- k) un bâtiment servant à des fins de dégustation de vins dans un vignoble ou un établissement de restauration de 20 sièges et plus détenteur d'un permis d'exploitation à l'année ainsi qu'une table champêtre ou toute autre formule similaire lorsqu'elle n'appartient pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause. »



Après consultation des plans soumis et annexés à la présente, les 2 chevaux prévus sur les lieux respectent les distances règlementaires prescrites en ce qui à trait aux résidences et aux immeubles protégés.

De plus, les chevaux ne doivent pas avoir accès au cours d'eau, l'installation d'élevage doit être à plus de 30 m d'un puits d'eau potable.

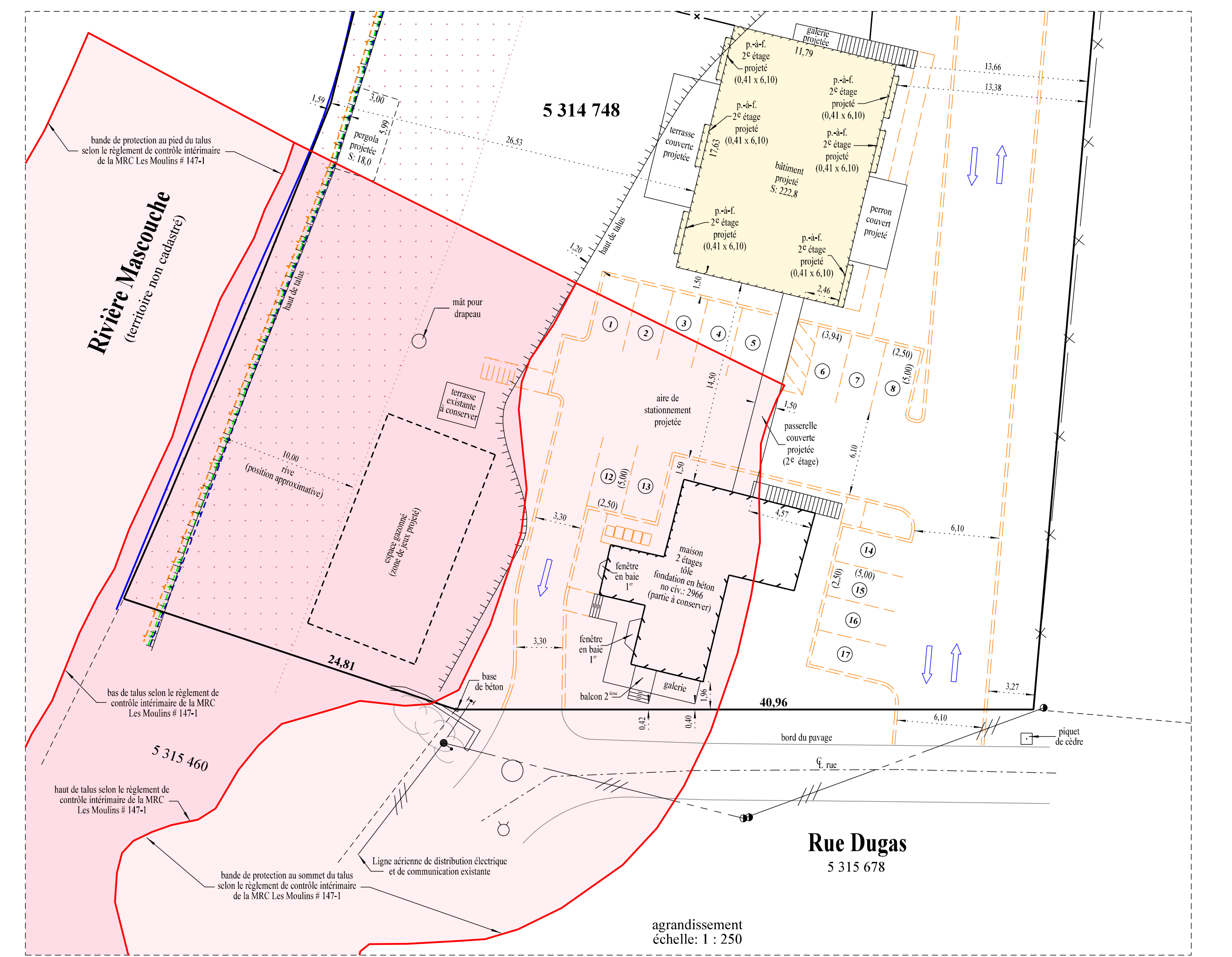
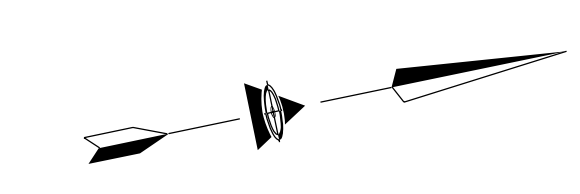
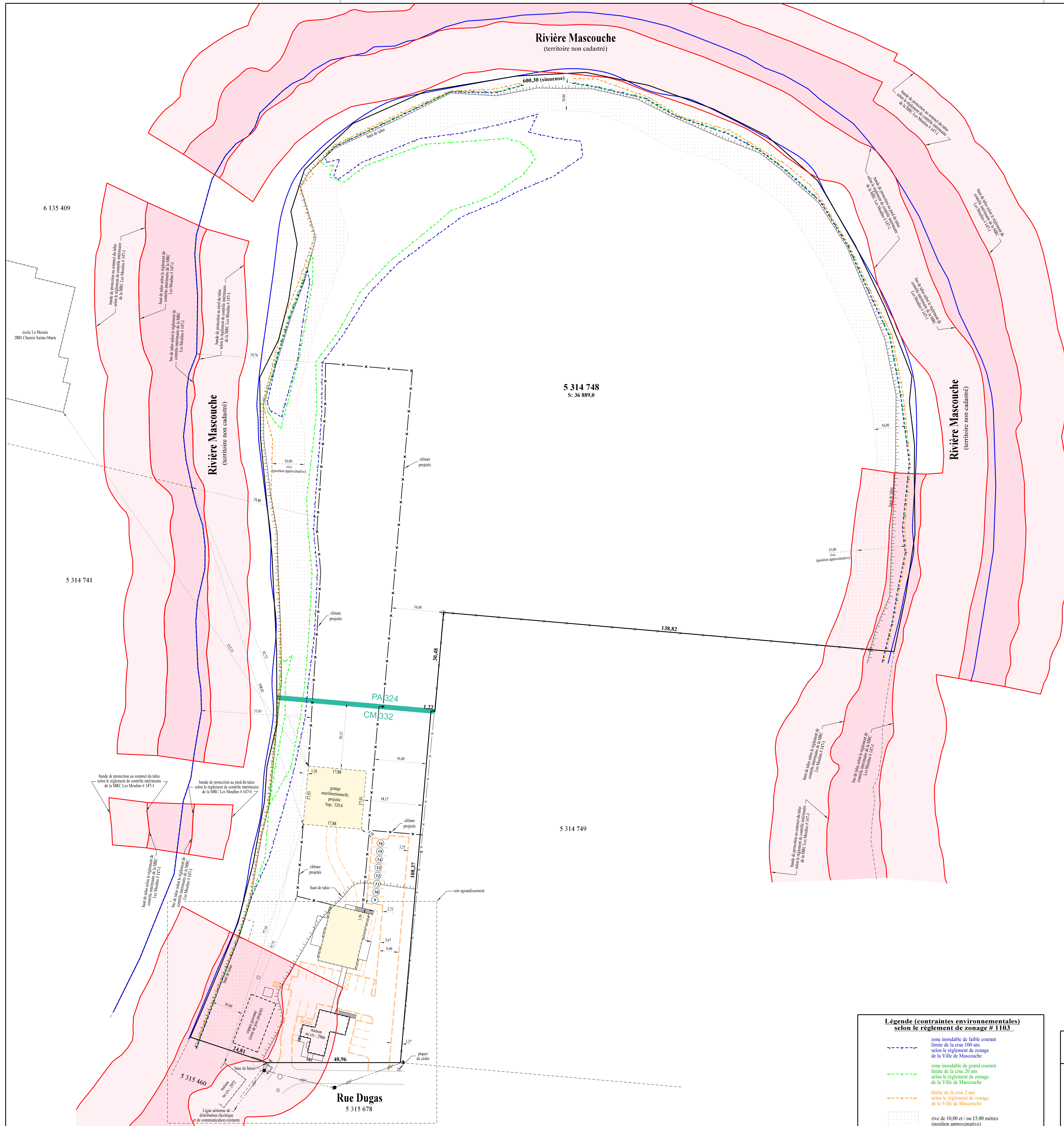
Bien à vous,



Hugues Francoeur, agr.  
Consultant en agronomie, environnement et réglementation  
**Expertises & Solutions d'affaires**

Entreprise:	Projet centre psychologie pour la jeunesse			
Localisation:	rue Dugas			
	lot 5 314 748			
Municipalité:	Mascouche			
M.R.C.	Les Moulins			
<b>A.1) Calcul des distances à respecter des unités de voisinage selon la directive relative à la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole MRCLes Moulins:</b>				
Règlement 97-33R				
<b>Paramètre</b>				<b>Distance</b>
<b>Symbole</b>	<b>Valeur</b>	<b>Unités</b>	<b>Justification</b>	<b>(m)</b>
<b>1. Calcul des paramètres et de la distance de base</b>				
A	2,00	U.A.	2 chevaux (2 U.A.)	
B	107,00	m		
C	0,70	N/A	Catégorie d'animaux: chevaux	
D	0,60	N/A	Gestion des déjections: solide	
E	1,00	N/A	nouveau projet (sinon 0,5 pour 10 U.A. ou moins)	
F1	0,70	N/A	toiture rigide et permanent sur lieu d'entreposage	
F2	1,00	N/A	Équipements de ventilation conventionnels	
F3	1,00	N/A	Équipements conventionnels	
$F = F1 * F2 * F3$	0,70	N/A		
$B * C * D * E * F$	<b>31,46</b>	m	Distance de base	
<b>2. Résumé des distances minimales à respecter par unité de voisinage</b>				
G	1,00	m	Immeuble protégé	<b>31</b>
	<b>0,50</b>	<b>m</b>	<b>Maison d'habitation</b>	<b>16</b>
21 mars 2024.				
 				





**Note concernant les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain**  
 Les nouvelles interventions projetées dans une telle zone de contraintes doivent respecter les normes établies par le cadre normatif pour le contrôle de l'utilisation du sol dans les zones de contraintes et sont sujettes à l'obtention d'un permis de la municipalité.  
 De plus, une étude géotechnique devrait être envisagée sur cette propriété afin de connaître avec certitude les contraintes associées au terrain.

**Note concernant la rive**  
 Selon mon opinion, le bios-fonds pourrait être affecté, en partie, par une rive établie par le règlement municipal de zonage pris en vertu du Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydrologiques et sensibles (chapitre Q-2, r.1) déclinant du Règlement concernant la mise en oeuvre provisoire des modifications apportées par le chapitre 7 des lois de 2021 en matière de gestion des risques liés aux inondations (01, 1996-2021, 1912-2021), mis en vigueur le 1er mai 2022.  
 Un certificat d'autorisation de l'Agence de l'Environnement et de la Faune contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs du Québec (MELCCFP) serait requis afin de connaître l'étendue d'un milieu humide ou d'un cours d'eau assésifié à une rive.  
 La position de cette rive fait obligatoirement appel à des indicateurs environnementaux qui relèvent de la compétence d'un biologiste.

**Légende (contraintes environnementales) selon le règlement de zonage # 1103**

- zone inondable de faible courant limitée de la crue 100 ans selon le règlement de zonage de la Ville de Mascouche
- zone inondable de grand courant limitée de la crue 20 ans selon le règlement de zonage de la Ville de Mascouche
- banque de la crue 2 ans selon le règlement de zonage de la Ville de Mascouche
- rive de 10,00 m / ou 15,00 mètres (position approximative)

**Légende des zones de contraintes environnementales selon la carte (feuille no. 311113-050-0107) du Règlement de zonage de la MRC Les Moulins # 147-L, relatif à la nouvelle cartographie gouvernementale des zones potentiellement exposées aux glissements de terrain et le cadre normatif qui y est associé (mis en vigueur le 9 mai 2023)**

Zones de contraintes relatives aux glissements faiblement ou non rétrogressifs

zone composée de sols à prédominance argileuse, avec ou sans caissons, susceptible d'être affectée par des glissements de terrain d'origine naturelle ou anthropique

Notes : Les zones foncées correspondent aux talus tandis que les zones claires représentent les bandes de protection à la base et au sommet des talus.

**Groupe Meunier**  
 ARPIENTEUR-GEOMETRE INC.  
 Siège social : 1428, Grande Allée, Terrebonne (Québec) J6W 6B7  
 Succursale : 935, rue Longpré, Mascouche (Québec) J7K 2X6  
 Téléphone : 450-471-4388  
 info@groupe-meunier.com

**Plan projet d'implantation**

Cadastre : Cadastre du Québec  
 Circonscription foncière : L'Assomption  
 Municipalité : Ville de Mascouche  
 Lot(s) : 5 314 748  
 Signé à Terrebonne le : 12 mars 2024  
 Par : **Kevin Quevillon**  
 arpenteur-geometre

DOCUMENT ÉVOLUTIF	
Révision	Date
1	11 avril 2024
2	25 avril 2024
3	26 avril 2024
4	2 mai 2024

Zone : CM 332 et PA 324

Échelle : 1 : 500

**Légende**

- hachure projetée
- clôture projetée
- haie
- ligne électrique aérienne
- haut de talus
- trou d'homme
- valve à eau
- hauban
- poten électrique
- poten électrique / lampadaire
- repère de piquage trouvé

**Copie conforme**

le .....  
 Par : .....

Dossier : 33 453 Minute : 790