

Le 16 mars 2004

Madame Chantal Laliberté, urb.
MRC des Moulins
148, rue Saint-André
Terrebonne (Québec) J6W 3C3

Objet : Projet de règlement # 97-2 modifiant le schéma d'aménagement révisé afin de permettre le bouclage du réseau d'aqueduc entre la rue Circle et le chemin des Anglais et la desserte en aqueduc de la zone RA 251

Madame Laliberté,

Le 10 avril 2003, le Conseil municipal de la Ville de Mascouche adoptait la résolution 03-04-177 par laquelle il demandait au Conseil de la MRC des Moulins d'entreprendre une démarche de modification du schéma d'aménagement révisé afin d'inclure à l'intérieur de l'aire périurbaine à développement champêtre la zone RA 251 et d'y autoriser le raccordement de toute résidence riveraine à une nouvelle conduite d'aqueduc destiné à effectuer un bouclage du réseau d'aqueduc municipal.

Nous désirons préciser que la demande municipale identifiée par la résolution 03-04-177 vise à favoriser de façon rationnelle et économique, le bouclage du réseau d'aqueduc existant du secteur de la rue Circle vers la conduite d'aqueduc de 14 pouces récemment implantée sur le chemin des Anglais. Cette dernière conduite fut implantée dans l'intention de corriger les lacunes en qualité et en quantité d'approvisionnement en eau potable dans les secteurs limitrophes au chemin des Anglais.

Le bouclage de la rue Circle vers le chemin des Anglais est prévue au plan directeur d'aqueduc de la Ville de Mascouche depuis 1991 tel qu'en témoigne le plan joint comme annexe 1 de la présente. Une copie du plan du réseau d'aqueduc existant est également joint comme annexe 2 à titre d'information. Déjà, en 1991, la nécessité de boucler le réseau d'aqueduc entre la rue Circle et le chemin des Anglais constituait une priorité. Le bouclage privilégié à ce moment prenait la forme d'un raccordement à une conduite éventuelle implantée dans le prolongement du boulevard Mascouche (identifié en jaune à l'annexe 1).

Dans le contexte actuel, à court, moyen ou long terme du cadre d'aménagement, de développement et de gestion de l'urbanisation à l'échelle régionale et métropolitaine ainsi que dans le respect des superficies réservées dans la délimitation des périmètres urbains au SAR, force est de conclure que le prolongement du boulevard Mascouche entre le chemin des Anglais et le chemin Pincourt ne constitue plus une opportunité réalisable et par le fait même ne permet plus la réalisation du bouclage nécessaire du réseau d'aqueduc depuis l'intersection des rues Circle et des Érables vers le chemin des Anglais.

Dans le cadre de l'évaluation d'alternatives au bouclage du réseau d'aqueduc existant dans l'axe du prolongement du boulevard Mascouche entre le chemin des Anglais et le chemin Pincourt, nous avons considéré l'opportunité de combiner la nécessité du bouclage à la réalisation d'un projet résidentiel (voir l'annexe 3) présenté par les propriétaires des terrains de la zone RA 251 et déjà autorisé par le Conseil municipal de Mascouche préalablement à l'entrée en vigueur du SAR. L'intégration de ces deux projets offre la possibilité de boucler le réseau d'aqueduc entre la rue Circle et le chemin des Anglais dans l'axe d'une nouvelle rue en cul-de-sac projetée.

Le projet de développement résidentiel de la zone RA 251 peut, en conformité aux règlements municipaux en vigueur, être réalisé sans aucun service, sur puits et installation septique autonome. Cependant, il s'insère dans un secteur urbanisé (annexes 4 et 4.1) depuis plusieurs années localisé à l'intérieur des périmètres d'urbanisation et uniquement desservi par le réseau d'aqueduc municipal en raison de l'impossibilité de le desservir avec le réseau d'égout sanitaire municipal. Il est caractérisé par des terrains d'une superficie moyenne de 465 mètres carrés et présente donc une densité résidentielle nette de 21.5 logements à l'hectare.

Ce secteur est également desservi par trois (3) parcs municipaux, une école élémentaire et une école secondaire érigée en 2000. La zone RA 251, quant à elle, est incluse à l'intérieur du bassin de taxation contribuant au financement de la nouvelle conduite d'aqueduc de 14 pouces implantée en 2002 sur le chemin des Anglais grâce à la contribution financière du gouvernement du Québec.

Considérant que le gouvernement du Québec retient, entre autres, comme orientation de « privilégier la consolidation des zones urbaines existantes ... qui disposent déjà des infrastructures et services de base ... »¹, nous croyons conforme à l'esprit de cette orientation et stratégiquement approprié de retenir l'approche que nous proposons d'inclure la zone RA 251 à l'aire périurbaine à développement champêtre et bénéficier ainsi des économies de réalisation inhérentes à la construction concourante de la rue projetée, de la conduite d'aqueduc et des branchements.

L'inclusion de la zone RA 251 dans l'aire périurbaine à développement champêtre permettrait dans les faits :

- L'optimisation des infrastructures scolaires et publiques déjà en place;
- La consolidation d'un secteur résidentiel existant présentant une densité de 21.5 logements/hectare;
- La création d'un lien piétonnier et cycliste sécuritaire et direct entre le secteur de l'école Le Rucher et le secteur du boulevard Mascouche et l'école secondaire Du Coteau;

¹ MAM, Avis gouvernemental en vertu de l'article 56.4 de la LAU. – p. 1

- La répartition des coûts de construction de la conduite d'aqueduc par l'ajout de la contribution financière de nouveaux résidents riverains à la conduite d'aqueduc;
- La construction d'une nouvelle rue en forme de cul-de-sac avec aqueduc dans une aire champêtre;
- Le respect du règlement #977 décrétant le prolongement de la conduite d'aqueduc le long du chemin des Anglais (les terrains de la zone RA 251 sont inclus dans le bassin de taxation établis en février 2000);
- L'amélioration de la qualité de vie pour la population résidente du secteur;
- Etc.

Nous proposons que l'inclusion de la zone RA 251 à l'aire périurbaine à développement champêtre s'insère dans le processus de transfert prévu au schéma d'aménagement révisé en garantissant un transfert hectare pour hectare avec une superficie incluse dans la zone prioritaire de développement.

Transfert proposé	
Zone RA 251	Zone prioritaire
7.7 ha	7.7 ha

Le plan de l'annexe 5 présente la localisation de la superficie dans la zone prioritaire de développement retenue pour transfert.

Cette proposition de transfert rencontre l'ensemble des trois (3) conditions d'application du mécanisme de transfert établies à l'article 1.4.1.1.3.3 du SAR.

- Les terrains faisant l'objet d'un transfert sont contigus au territoire urbanisé;
- Le transfert n'entraîne aucun coûts d'implantation et d'opération supérieurs pour les services publics (ex. route, écoles, parc, etc.);
- Les terrains ne sont pas assujettis à des dispositions du SAR relatives à la protection de l'environnement ou à la sécurité publique.

Nous croyons que le projet de règlement # 97-2 favorise dans les faits la consolidation du secteur des périmètres d'urbanisation identifié à l'annexe 4 de façon économique, rationnelle et acceptable au plan environnemental.

Malgré la présence de l'aqueduc comme seul service, ce projet de développement résidentiel s'insère dans une portion des périmètres d'urbanisation entièrement développée

et uniquement desservie par le réseau d'aqueduc municipal en raison de l'impossibilité d'y implanter le réseau d'égout sanitaire municipal. La configuration du projet rend également impossible une expansion future et ne peut constituer un précédent ou favoriser une pression induite à un développement sur les lots voisins puisqu'il est justifié par la présence de la nécessité d'un bouclage du réseau d'aqueduc municipal et non de l'extension du réseau.

L'intervention projetée vise donc la rationalisation d'un investissement en infrastructure publique requis et l'amélioration de la qualité de vie d'une population déjà résidente dans un contexte de consolidation et ne peut ni ne doit être assimilé ou comparée à une extension pure et simple d'infrastructure dans le cadre d'une expansion urbaine.

Nous espérons que ces informations complémentaires favoriseront une meilleure compréhension des particularités et de l'unicité du dossier et de ses enjeux, et qu'il permettra l'obtention d'un accueil favorable du règlement # 97-2.

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Le directeur du
Service de l'aménagement du territoire

Claude Théberge, urb.
CT/fg

P.j.

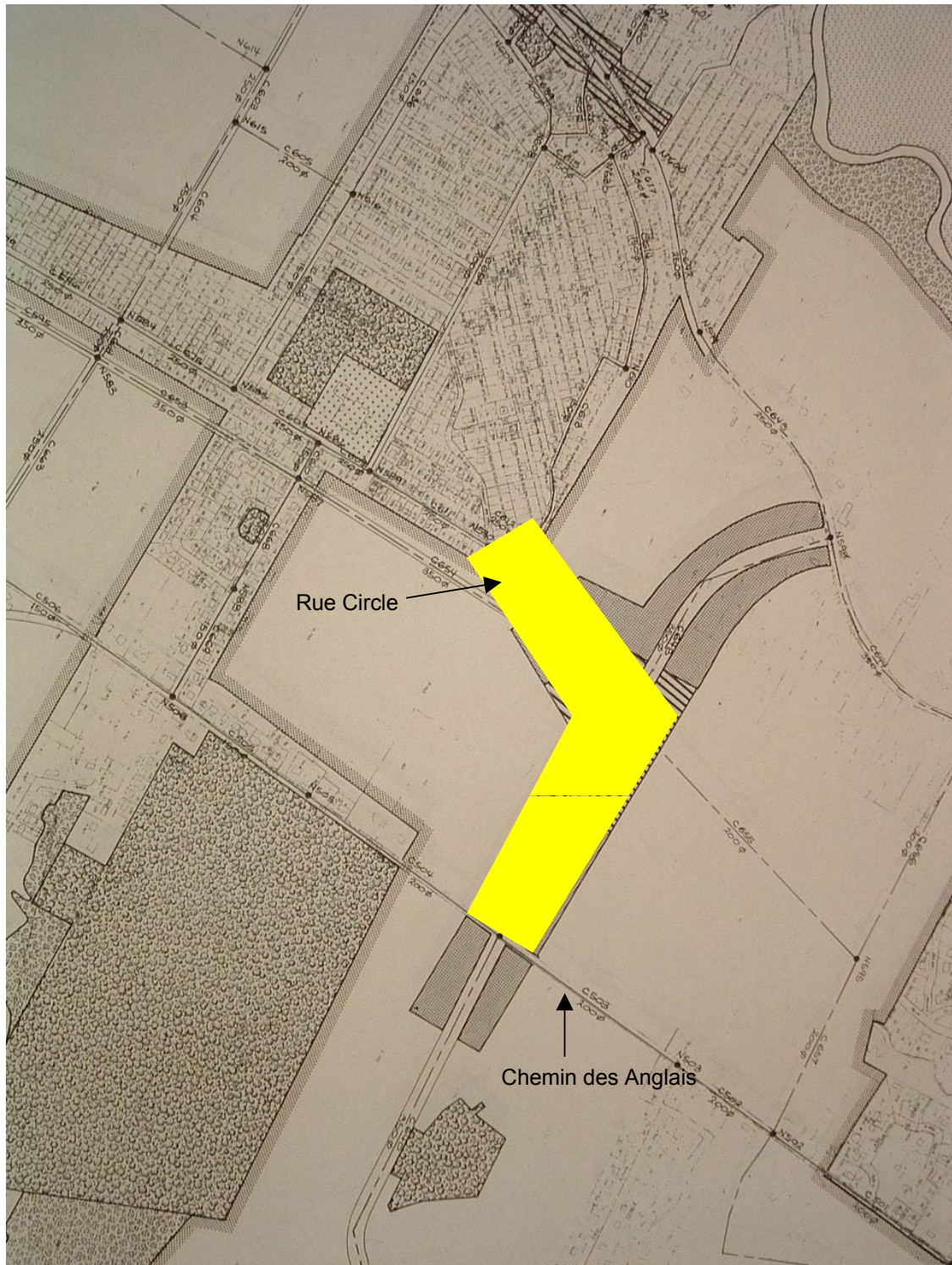
C.c. : Monsieur Pierre Rouleau, analyste, MAMSL
Madame Louise Fourtané-Bordonado, conseillère
Monsieur Dominic Roy, conseiller
Monsieur Richard Marcotte, Maire
Monsieur Luc Tremblay, directeur général

ANNEXES

- 1 Plan directeur d'aqueduc
- 2 Plan général d'aqueduc
- 3 Projet résidentiel Bouffard (zone RA 251)
- 4 Secteur concerné
 - 4.1 Secteur concerné élargi
- 5 Superficie transférée de la zone prioritaire de développement

ANNEXE 1

Extrait du plan directeur d'aqueduc



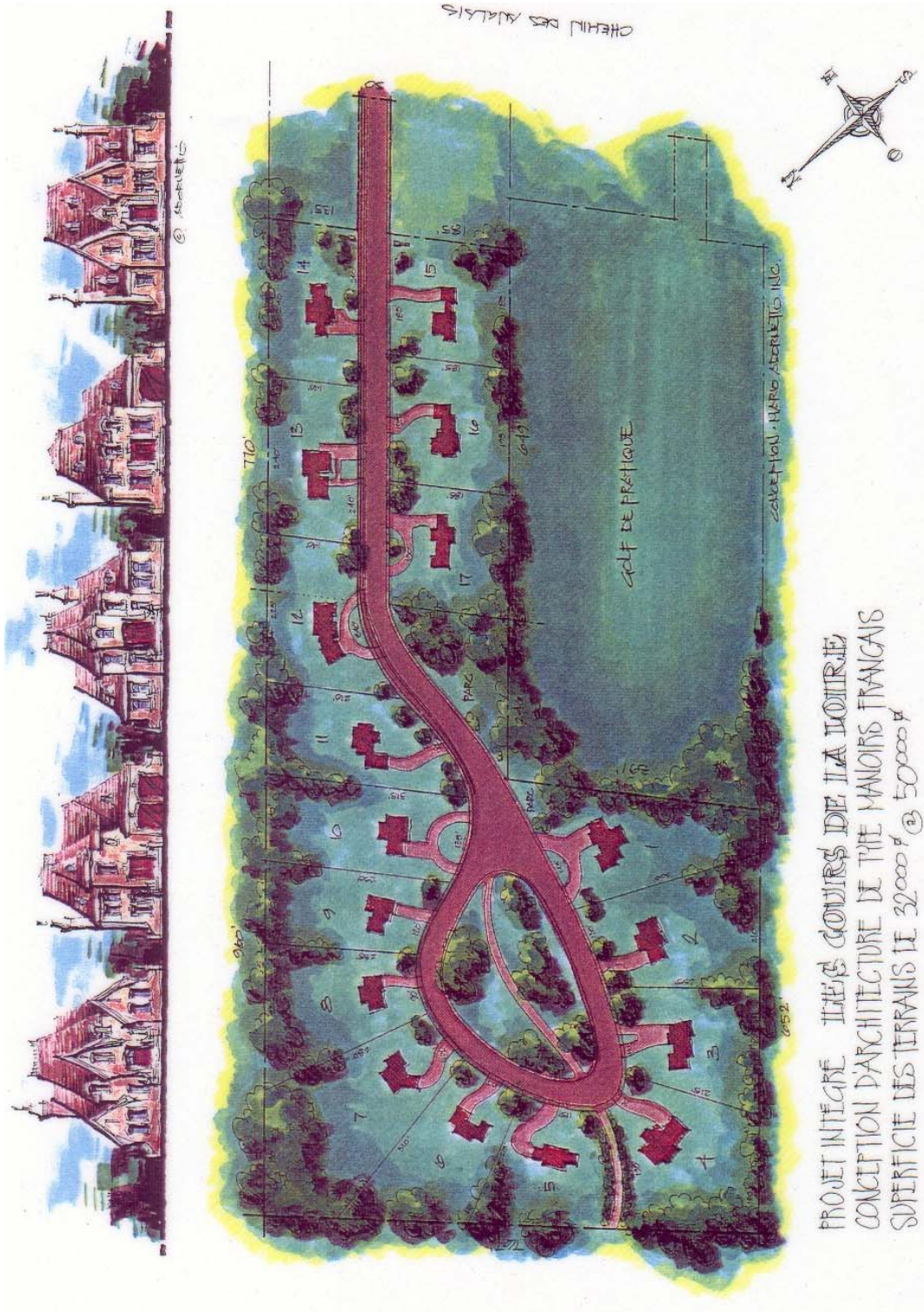
ANNEXE 2

Extrait du plan général d'aqueduc



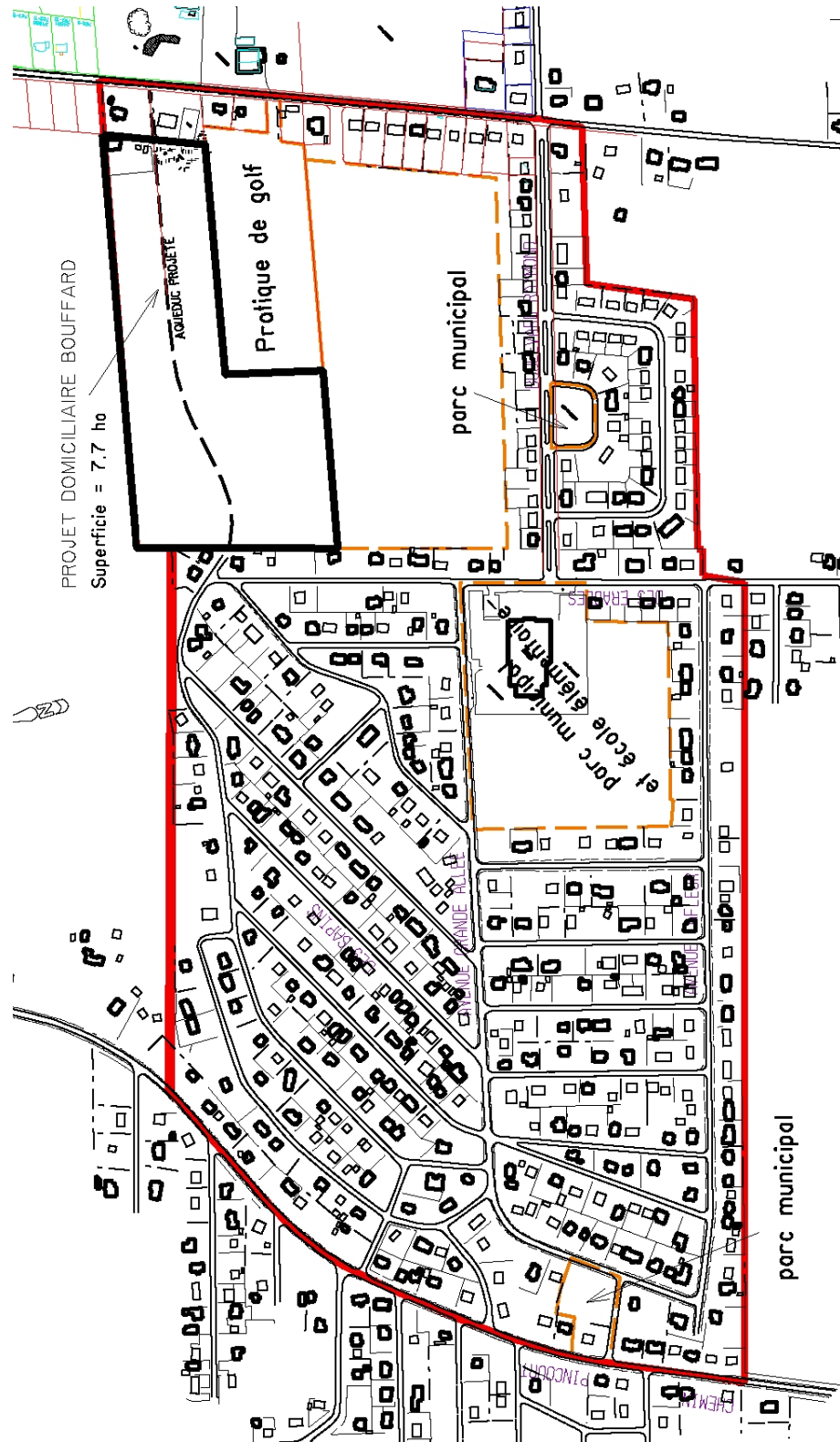
ANNEXE 3

Projet résidentiel (zone RA 251)



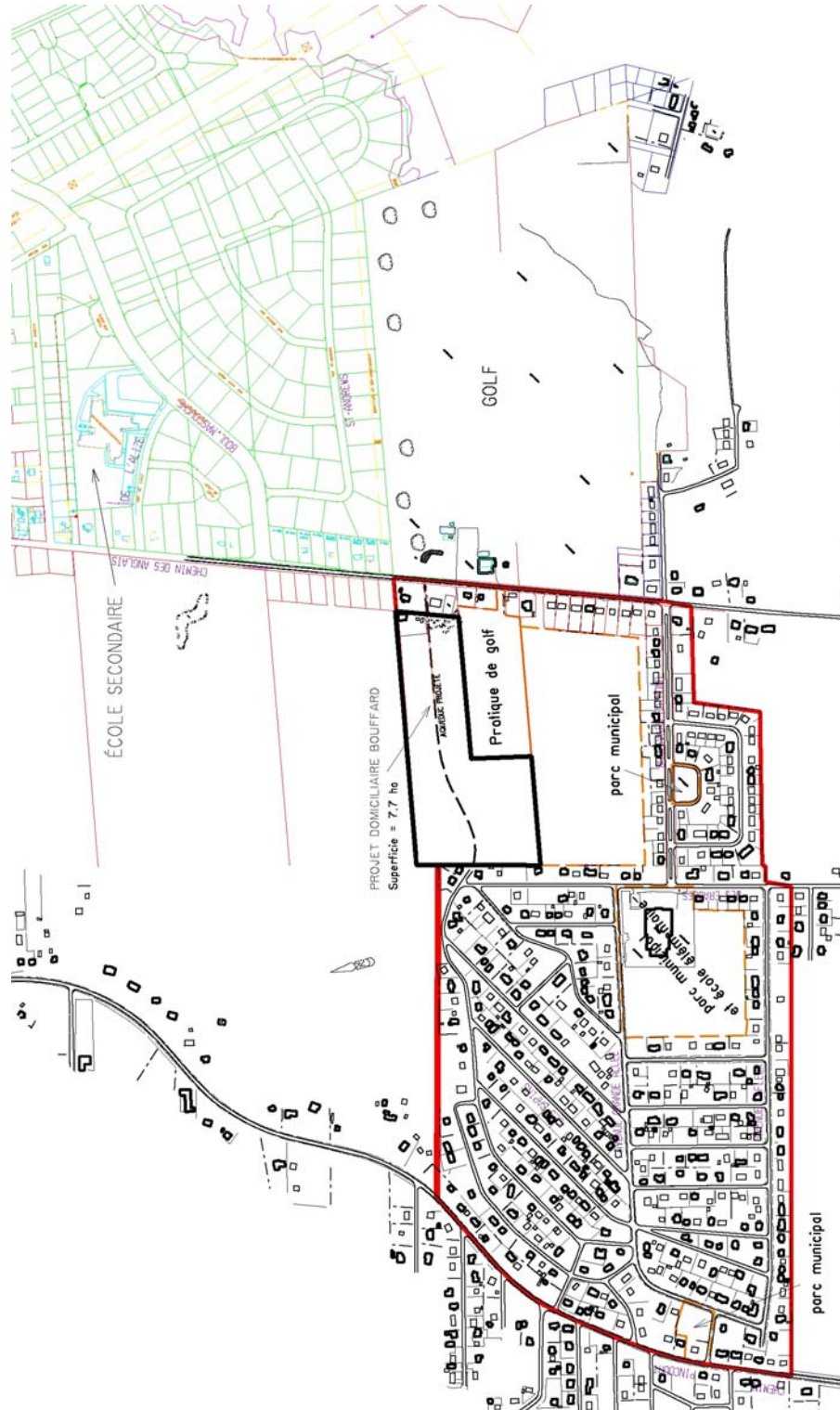
ANNEXE 4

Secteur concerné



ANNEXE 4.1

Secteur concerné élargi



ANNEXE 5

Superficie transférée de la zone prioritaire de développement

ANNEXE 4

SUPERFICIE À TRANSFÉRER DANS L'AIRE PÉRIURBAINE À DÉVELOPPEMENT CHAMPÊTRE

