



25 MAI 2022

DOSSIER JUSTIFICATIF

Projet de règlement 146-15

Relatif à la modification du Schéma d'aménagement et de développement révisé afin d'autoriser l'aménagement d'un lieu de dépôt de neiges usées au sein d'une aire d'affectation du territoire « urbaine » et de clarifier certaines dispositions relatives aux grandes affectations du territoire »

Rédaction	Sébastien Dicso Conseiller en aménagement et développement
Vérification et autorisation	Martin Lapointe Urb., Directeur de l'aménagement du territoire
Version	Projet
Numéro de dossier	1101.01
Numéro de la résolution	22-05-100
Séance du Conseil	25 mai 2022
Entrée en vigueur	À venir



LAPOINTE, MARTIN
URBANISTE
PERMIS #1218

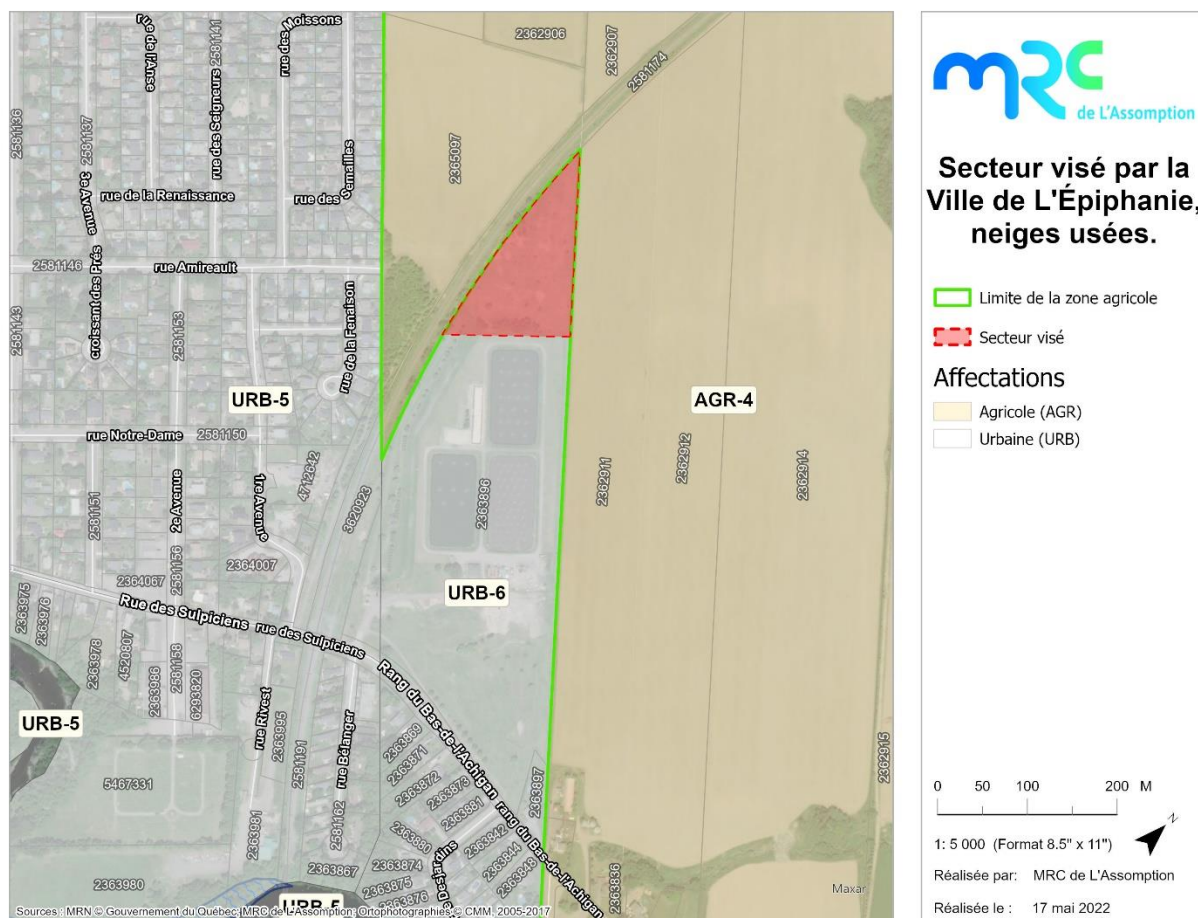
OBJETS DU RÈGLEMENT DE MODIFICATION

1. Mise en situation de la demande	1
2. Modification aux dispositions visant les sites de dépôt et de gestion des neiges usées au sein d'une aire d'affectation urbaine.....	3
2.1. Modification de la description des dépôts de neiges usées (article 5).....	3
2.2. Modification de la carte « Les éléments de contraintes à l'occupation du sol d'origine anthropique (article 6)	3
2.3. Modification à la description de l'aire d'affectation publique (article 7)	4
2.4. Modification de la description de l'aire d'affectation IND-A et ajustement de la grille de compatibilité. Ajout de l'article 187.1 (article 8, 9 et 11).....	5
2.5. Modification au texte pour un site autorisé de dépôt de neiges usées	5
2.6. Ajout d'une spécification au niveau d'une aire d'affectation publique (PUP – 3).....	7
3. Évaluation du site en lien avec les projections de développement du territoire	8

1. MISE EN SITUATION DE LA DEMANDE

La Ville de L'Épiphanie souhaite se doter d'un site de dépôt et de gestion des neiges usées sur son territoire dans le but d'y entreposer les neiges usées provenant de ses opérations de déneigement. Il existe actuellement une entente intermunicipale entre la Ville de L'Assomption et la Ville de L'Épiphanie quant à l'entreposage des neiges usées. Toutefois, la Ville de L'Épiphanie souhaite se doter d'un site local d'entreposage et de gestion des neiges usées. Le site projeté offrira une capacité d'entreposage d'environ 15 000 m³ de neiges usées. Il sera situé au nord des trois étangs aérés et sera accessible par le rang du Bas-de-l'Achigan. Il est également délimité à l'ouest par l'emprise du chemin de fer du Canadien National et au nord et à l'est, par des terres agricoles en culture. Au sud-ouest, un terrain municipal (parc à chiens) borde le site. La carte suivante identifie le secteur visé au nord des étangs aérés de la ville de L'Épiphanie.

Carte 1. Secteur visé du futur lieu d'élimination des neiges usées – territoire de L'Épiphanie.



La municipalité, en collaboration avec la MRC de L'Assomption, a identifié les sites potentiels de développement de son territoire afin de bien cerner les besoins inhérents en matière de production d'eau potable et de traitement des eaux usées. L'objectif de cette démarche est de s'assurer que l'aménagement d'un lieu d'entreposage et de gestion des neiges usées n'entrave pas la possibilité d'agrandissement ou de modernisation des installations existantes de traitement des eaux usées pour répondre aux besoins projetés de développement de la municipalité.

2. MODIFICATION AUX DISPOSITIONS VISANT LES SITES DE DÉPÔT ET DE GESTION DES NEIGES USÉES AU SEIN D'UNE AIRE D'AFFECTATION URBAINE

2.1. Modification de la description des dépôts de neiges usées (article 5)

Modification de la section 11.2.7 du chapitre 11 de la partie 1 du SADR

Description de la modification proposée

Le contenu de cette section est modifié afin de permettre un nouveau site de dépôt de neiges usées à même l'immeuble de la station d'épuration des eaux usées de L'Épiphanie.

Motifs et justification de la modification proposée

La Ville de L'Épiphanie fait une demande auprès de la MRC de L'Assomption afin que soit permis un site de dépôt de neiges usées à même son territoire, et ce, afin de répondre à ses besoins locaux.

Analyse de l'impact de la modification proposée

La modification proposée nécessitera une concordance au règlement de zonage de la Ville de L'Épiphanie quant à l'autorisation d'un « dépôt à neige » au sein de l'aire d'affectation URB-6 et de l'insertion du site à même son plan d'urbanisme.

2.2. Modification de la carte « Les éléments de contraintes à l'occupation du sol d'origine anthropique (article 6)

Modification de la carte 11.3 du chapitre 11 de la partie 1 du SADR

Description de la modification proposée

La carte est modifiée afin d'y ajouter un pictogramme identifiant le site de dépôt de neiges usées sur le territoire de L'Épiphanie.

Motifs et justification de la modification proposée

Il s'agit d'une concordance à la modification apportée à l'article 5. L'élément de contraintes doit être illustré à la carte.

Analyse de l'impact de la modification proposée

Il est obligatoire d'identifier les éléments de contraintes à l'occupation du sol. Puisqu'un lieu d'entreposage et de traitement des neiges usées est un élément de contraintes à l'occupation du sol, un pictogramme supplémentaire est ajouté à la carte.

2.3. Modification à la description de l'aire d'affectation publique (article 7)

Modification du tableau 15.1 du chapitre 15 de la partie 2 du SADR

Description de la modification proposée

Le texte est modifié afin de retirer les établissements institutionnels privés ou publics des usages autorisés au sein d'une aire d'affectation publique. Le texte vient également spécifier que les équipements et infrastructures institutionnels autorisés existants en date du 25 mai 2022 sont réputés conformes.

Motifs et justification de la modification proposée

La MRC de L'Assomption souhaite distinguer les usages liés aux services institutionnels des services publics, et ce, comme c'était le cas avec le SAR de 2^e génération. Lors de la révision du schéma actuellement en vigueur, ces services ont été regroupés au sein de la grille de compatibilité des usages. Ce regroupement a engendré certaines incohérences au sein des grandes affectations du territoire. Nous souhaitons corriger cette situation.

Analyse de l'impact de la modification proposée

Il s'agit davantage d'une modification cléricale faisant suite à l'adoption du SADR de 3^e génération.

2.4. Modification de la description de l'aire d'affectation IND-A et ajustement de la grille de compatibilité. Ajout de l'article 187.1 (article 8, 9 et 11)

Modification du tableau 15.1 du chapitre 15 de la partie 2 du SADR et du tableau 15.3 du chapitre 15 de la partie 2 du SADR

Description de la modification proposée

Comme mentionné précédemment, cette modification propose de distinguer les usages liés aux services institutionnels des services publics. Elle permet de clarifier la compatibilité de tels usages au sein des grandes affectations du territoire. L'article 187.1 propose de préciser les usages autorisés au sein de l'aire d'affectation PUP-3.

Motifs et justification de la modification proposée

L'objectif est de rétablir la distinction entre les services publics et institutionnels. Il s'agit d'une correction de cohérence à effectuer à la suite de l'entrée en vigueur du SADR de 3^e génération.

Au niveau des corrections, nous retrouvons l'ajout de la compatibilité entre l'affectation IND-A et les usages liés aux services publics. À cet effet, nous retrouvons sur le territoire des services publics tels que les garages municipaux et les écocentres dans cette aire d'affectation. Il s'agit de la seule correction pour les services publics.

Pour ce qui est des usages liés aux services institutionnels, il y a ajout de comptabilité avec l'aire d'affectation IND-B. Il y a également, en usage principal, compatibilité avec l'affectation urbaine et publique. La référence à l'article 187.1 du document complémentaire fait suite à la création dudit article. L'article 187.1 vient préciser les usages autorisés au sein de l'aire d'affectation PUP-3 (reconnaissance des usages existants et autorisés par la CPTAQ).

Analyse de l'impact de la modification proposée

Divers ajustements de cohérence.

2.5. Modification au texte pour un site autorisé de dépôt de neiges usées

Modification de l'article 103 du document complémentaire du SADR

Description de la modification proposée

L'article vient désormais autoriser un dépôt de neiges usées dans une aire d'affectation URB pour autant que celui-ci y soit avec un autre service public pouvant générer des contraintes à l'occupation du sol.

Motifs et justification de la modification proposée

D'entrée de jeu, il importe de préciser que les aires d'affectations « extractive » et « industrielle », telles que définies à l'article 103 du document complémentaire du SADR, peuvent prévoir un site de dépôt et de gestion des neiges usées. En ce sens, le seul site envisageable en zone blanche aurait été celui de la sablière Allard, située aux abords de la route 341. Toutefois, le site est situé dans une zone de vulnérabilité élevée des aquifères à la contamination, et ce, contrairement au site souhaité situé au sein d'une zone de vulnérabilité faible des aquifères à la contamination (référence à la carte 8.4 du chapitre 8 de la partie 2 du SADR). En contrepartie, l'affectation urbaine autorise les services publics, et par définition, un service public au SADR comprend les sites de dépôt et de gestion des neiges usées (référence à l'article 9 « Terminologie » du chapitre 2 du document complémentaire du SADR).

La modification de l'article 103 du document complémentaire devient toutefois nécessaire afin d'autoriser un site de dépôt de neiges usées au sein d'une aire d'affectation urbaine (URB). Cependant, afin de circonscrire l'usage, celui-ci serait seulement permis avec d'autres services publics municipaux pouvant générer des contraintes à l'occupation du sol, par exemple, une station d'épuration des eaux usées. Les dépôts de neiges usées et les stations d'épuration et de filtration des eaux usées en font partie, et ce, comme démontré à la section 11.2 du chapitre 11 de la partie 1 du SADR. Le site visé par L'Épiphanie comprend actuellement une station de traitement des eaux usées.

Analyse de l'impact de la modification proposée

Il est à noter qu'il existe, ailleurs sur le territoire de la MRC, des aires d'affectation URB ayant des éléments de contraintes à l'occupation du sol d'origine anthropique (stations d'épuration et de filtration des eaux usées). Les aires d'affectation visées se situent sur le territoire de Repentigny et de L'Assomption. Le site des installations visées est néanmoins entièrement occupé par les aménagements liés à ces dernières. Il n'y a donc pas de possibilité d'accueil supplémentaire pour un usage public générant des contraintes à l'occupation du sol. Il est à noter que des mesures d'atténuation demeurent applicables pour de telles installations eu égard au milieu avoisinant.

2.6. Ajout d'une spécification au niveau d'une aire d'affectation publique (PUP – 3)

Ajout de l'article 187.1 du document complémentaire

Description de la modification proposée

L'ajout de cet article vient reconnaître l'usage institutionnel existant au sein de l'aire d'affectation PUP-3 et autorisé par la CPTAQ.

Motifs et justification de la modification proposée

L'effet de l'article 187.1 a pour objectif de mieux baliser les usages institutionnels existants en date du 25 mai 2022. Ceux-ci étant reconnus et réputés compatibles à l'aire d'affectation PUP-3.

Analyse de l'impact de la modification proposée

La modification proposée aura pour effet d'interdire tout nouvel usage sur le site.

3. ÉVALUATION DU SITE EN LIEN AVEC LES PROJECTIONS DE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

L'évaluation des besoins liés au développement du territoire vise essentiellement deux secteurs de la municipalité, soit le secteur nord et sud de la route 341. Le premier est en zone blanche, hors périmètre d'urbanisation, tandis que le deuxième intègre le périmètre urbain. Les projections estimées de la population du territoire sont représentées au tableau ci-dessous. La carte suivante, quant à elle, représente les différents sites sur l'ensemble du territoire de L'Épiphanie où il est projeté un projet de développement. L'objectif est de démontrer que la modernisation des équipements existants et la mise en place d'une nouvelle station de traitement des eaux usées en zone blanche n'engendreront aucune pression à l'égard de la zone agricole permanente pour l'établissement de ce type d'équipement public.

Tableau 1. Projections de la population de la municipalité de L'Épiphanie (2020 – 2045) desservies par les services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire.

Horizon	Population (nombre de personnes) desservie par les services municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire
Actuel (2020)	5 518
Horizon 10 ans (2030)	7 273
Horizon 25 ans (2045)	11 881

Source : Ville de L'Épiphanie (2020)

Secteur nord de la route 341

D'environ 68 hectares, le site de la sablière Allard est en fin d'exploitation et est voué à un projet de requalification de nature économique. Ce site est situé au nord du territoire municipal et à l'est de la route 341. Adjacent à ce site, nous retrouvons le domaine des Deux – Lacs, un secteur résidentiel homogène d'environ 1 500 habitants. Ce secteur résidentiel, dont les premières constructions remontent au début des années 1950, est d'une superficie de 179 hectares. Le quartier comporte de nombreux défis en matière de gestion des eaux usées, notamment en ce qui a trait aux systèmes de traitement des eaux usées des résidences isolées, et ce, tel que décrit à la sous-section 6.2.5 du chapitre 6 de la partie 2 du SADR. L'orientation municipale en matière de gestion des eaux usées pour les deux sites est la création d'une nouvelle station de traitement des

eaux usées autonome à même le site de la sablière Allard, ce qui, ultimement, nécessitera une demande pour la création d'un nouveau périmètre d'urbanisation.

Carte 2. Localisation des secteurs de développement de la ville de L'Épiphanie.



Secteur sud de la route 341

Divers sites du territoire municipal sont voués à des projets de développement. Le secteur d'entrée de la route 341 sera voué à du développement commercial et industriel, tandis que les autres secteurs, situés dans le périmètre urbain, sont sujets à des développements de nature résidentielle. Ces sites nécessiteront une desserte en eaux usées et un approvisionnement en eau potable

À terme, pour ses services d'alimentation et de traitement des eaux, la Ville de L'Épiphanie prévoit desservir une population supplémentaire de 1 755 personnes d'ici 2030 et de 6 363 personnes d'ici 2045. Selon les rapports de la firme mandatée par la Ville de L'Épiphanie, une bonification de

la station de traitement des eaux existantes sera nécessaire sans pour autant procéder à un agrandissement. La modernisation technologique des installations existantes conviendra aux besoins futurs en desserte en eaux usées et en eau potable de la municipalité. À titre indicatif, le tableau suivant démontre les projets de développement en lien avec les moyens technologiques préconisés.

Tableau 2. Identification des projets de développement et des moyens technologiques préconisés pour les services municipaux d'alimentation et de traitement des eaux.

Projets	Nature du développement	Moyens technologiques
(1) Prolongement d'égout de la rue Allard	Résidentiel	Mise aux normes de la station d'épuration des eaux existantes
(2) Mise aux normes de la place Desjardins		
(3) Prolongement d'égout de la rue Rivest		
(4) Redéveloppement de la rue Ste-Anne		
(5) Projet intégré de la rue Centaure		
(6) Prolongement d'égout sur le chemin Seigneurial		
(7) Projet intégré de la rue Payette		
(8) Prolongement d'égout du croissant du Rivage		
(9) Développement industriel de la route 341	Économique (industriel et commercial)	
(10) Domaine des Deux-Lacs	Desserte du quartier résidentiel existant	Système de traitement des eaux indépendant
(11) Requalification du site de la sablière Allard	Économique (industriel et commercial)	

Source : Ville de L'Épiphanie, 2020

À la lumière des potentiels de développement du territoire de la Ville de L'Épiphanie, il est démontré que le site actuel de la station de traitement des eaux usées ne nécessitera pas d'agrandissement vers les immeubles contigus. **En ce sens, la Ville de L'Épiphanie dispose des espaces requis en zone blanche pour répondre aux besoins de développement anticipés et d'aménagement pour les infrastructures d'alimentation et de traitement des eaux inhérents.**