



Ville
d'Otterburn Park



PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME SECTEUR DES 4 TERRES

21 septembre 2009

(mise à jour – Octobre 2015)



Le groupe **SÉGUIN LACASSE inc.**
ARCHITECTES PAYSAGISTES

À jour le : 22 août 2017

Modifications incluses dans ce document :

Numéro du règlement	Objet du règlement	Date d'entrée en vigueur
430-3	Modifier le programme particulier d'urbanisme du secteur des Quatre-terres	2016-03-09

Codification administrative préparée par



CRÉDITS

Les ressources professionnelles qui ont participé à la réalisation de ce mandat sont:

- Bruno Bergeron, urbaniste, direction du projet et conseil en urbanisme;
- Charlotte Horny, maîtrise en urbanisme;
- Carole Lacasse, architecte de paysage;
- Mathieu Continelli, architecte de paysage;
- Colette Schwartz, communication conseil;
- Pierre Tremblay, Ingénieur conseil

Pour la réalisation de ce mandat, nous ont été fourni par la ville les documents suivants:

- Plan d'urbanisme de la Ville d'Otterburn Park , 2006
- Plan directeur de la Ville d'Otterburn Park, 2002
- Portrait et orientations de développement, C. Schwartz, 2008,
- Réflexion sur l'avenir des 4 Terres– Projet en préparation, 2008
- Projet des 4 Terres: considérations environnementales et impacts financiers et fiscaux des scénarios d'aménagements, Arbour & associés, 2005

Ont été consultés les sites internet suivants:

- <http://ville.otterburnpark.qc.ca/> Ville d'Otterburn Park
- <http://www.otterburn-park.com/> Mail-virtuel, site communautaire, Beloeil, McMasterville, Otterburn Park, Mont-Saint-hilaire
- <http://www.shbmsh.org/> Société d'histoire de Beloeil Mont-Saint-Hilaire
- <http://otterburnpark.blogspot.com/> Otterburn Park– Visions citoyennes
- <http://www.mamrot.gouv.qc.ca/> Guide de la prise de décision en urbanisme

AVANT-PROPOS	6	STRATÉGIE DE MISE EN OEUVRE	30
Contexte d'intervention	6	Plan d'action	30
Objectifs de l'étude	7	Lignes directrices pour la conception architecturale	31
INTRODUCTION	8	Lignes directrices pour le paysage	33
Territoire d'application	8	Lignes directrices pour le développement durable	34
Contexte municipal	9	ANNEXES	35
Description du territoire	9		
DIAGNOSTIC	10		
Analyse	10		
Profil sociodémographique	10		
Fonction résidentielle	10		
Services et équipements collectifs	11		
Environnement naturel et espaces verts	12		
Perception du milieu	12		
Activité commerciale	13		
Transports	14		
Paysage et éléments patrimoniaux	15		
Synthèse et enjeux	16		
ORIENTATIONS ET OBJECTIFS STRATÉGIQUES	17		
CONCEPT D'AMÉNAGEMENT	19		
PLAN ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	24		
Plan d'aménagement	24		
Principes d'aménagement	25		
Le projet en chiffres	29		

AVANT- PROPOS

CONTEXTE D'INTERVENTION

La Ville d'Otterburn Park a confié à Bruno Bergeron Services Professionnels Inc. le mandat de rédiger un programme particulier d'urbanisme pour le secteur des 4 Terres qui constitue la dernière réserve foncière de la municipalité.

Afin de déterminer la meilleure option pour l'avenir de ce territoire, il est nécessaire d'étudier les besoins des résidents actuels mais également les besoins futurs de la communauté.

La décision de la municipalité d'assumer un leadership quant à la planification du développement de ce site intervient après plusieurs années de débats au sein de la communauté sur l'avenir des 4 Terres. Le développement ou non du site a fait l'objet de plusieurs études et consultations jusqu'à la tenue d'un referendum consultatif en 2005. À l'issue de ce dernier, c'est l'option du statu quo qui l'a emporté, soit le maintien tel quel des 4 terres. Cette solution impliquait une acquisition totale ou partielle de ces lots par la Ville, ce qui n'était pas financièrement réalisable. Le comité STOP ainsi que plusieurs membres du conseil ont défendu l'option du non-développement.

Compte-tenu des revendications des citoyens et des conclusions des études sur le secteur, la municipalité a souhaité proposer des balises pour un aménagement durable en harmonie avec son milieu.

OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

L'objectif de la présente étude est de répondre à des besoins identifiés par la municipalité d'Otterburn Park et d'examiner dans quelle mesure le secteur des 4 Terres peut y répondre.

La Ville a identifié plusieurs besoins. Au centre des préoccupations de la municipalité, la diversification de l'offre de logements qui permettrait de répondre à toutes les populations qui résident déjà et souhaiteraient demeurer sur le territoire, telles les personnes âgées, les jeunes ménages, les familles monoparentales ou encore les personnes seules. Ainsi elle souhaite offrir à sa population la possibilité de conserver des liens sociaux tout au long du cycle de vie, lutter contre l'isolement, le bris des réseaux de voisinage et favoriser la socialisation.

La protection de l'environnement naturel, encore très présent sur le territoire de la municipalité est aussi en jeu, tout comme la gestion de la circulation sur les grands axes que sont les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc. Le Conseil souhaite aussi compléter la gamme de services de proximité tels une halle maraîchère, centre de la petite enfance, réserver des terrains pour une résidence de personnes âgées, peut-être une école primaire ou tout usage qui pourrait être requis dans un horizon 20/30 ans, Enfin, la Ville a affirmé sa volonté de procurer à la population un plateau de services sportifs.

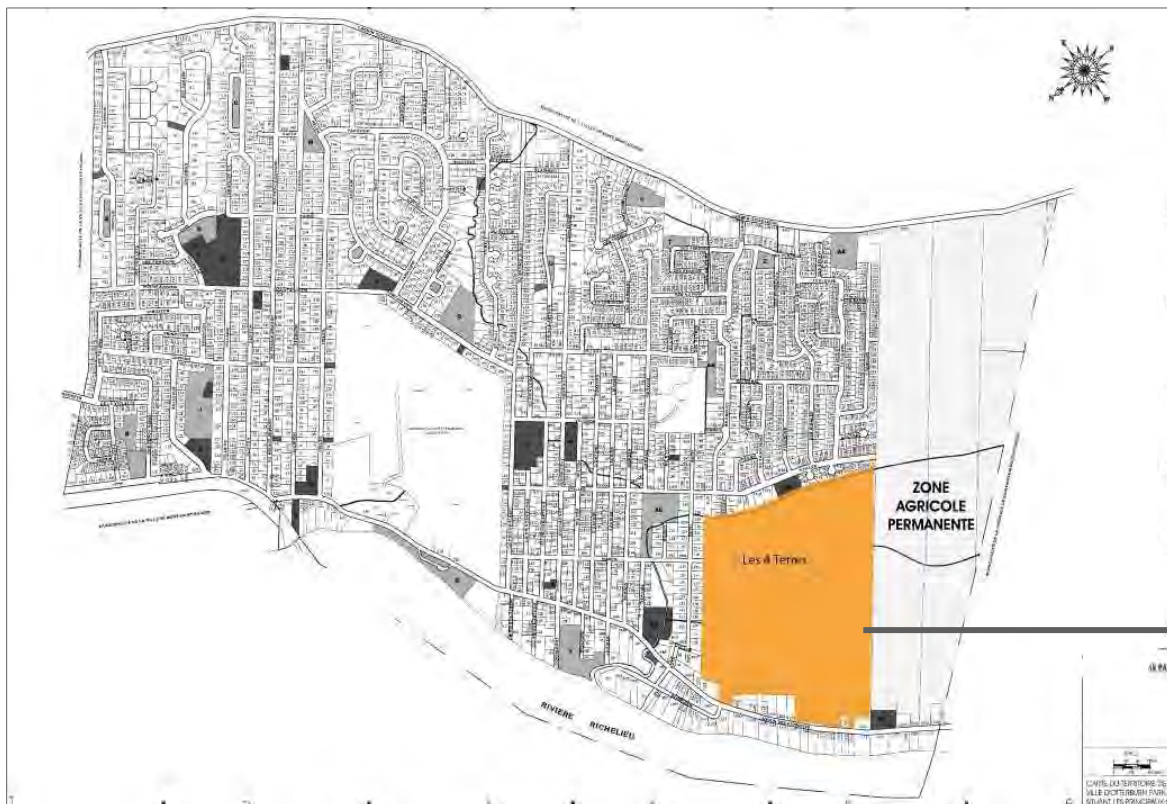
Ce rapport est l'aboutissement de plusieurs mois d'étude: visites de terrain, revue des documents d'urbanisme et politiques de la municipalité, consultations de blogs citoyens ainsi que de toutes les études et consultations ayant trait au secteur des 4 Terres. Cette recherche documentaire s'est accompagnée d'un processus de concertation avec la municipalité, qui a permis de faire émerger les différentes propositions pour le développement du site.

INTRODUCTION

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent programme particulier d'urbanisme s'applique au secteur des 4 Terres. Ce secteur est situé au sud de la municipalité d'Ottburn Park et est délimité par la zone agricole permanente au sud, le ruisseau Bernard à l'est, le fond des lots de la rue Ruth au Nord et le fond des lots du chemin des Patriotes à l'ouest. Il comprend les lots [identifiés au plan ci-dessous](#). Ce territoire forme une zone de **413 300 m²** détenue par quatre propriétaires immobiliers.



CONTEXTE MUNICIPAL

La municipalité d'Otterburn Park a plus de 150 ans. Créée autour de la villégiature, elle a développé une vocation essentiellement résidentielle. La ville située entre le Mont-Saint-Hilaire et la rivière du Richelieu a conservé un caractère champêtre et accueille de nombreux cours d'eau et espaces verts.

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

Il reste aujourd'hui deux secteurs non-urbanisés: une zone agricole permanente située à l'extrémité sud-ouest de la municipalité et une zone à l'intérieur du périmètre d'urbanisation adjacente. Cette zone représente le dernier potentiel de développement urbain de la municipalité.

DESCRIPTION DU SECTEUR DES 4 TERRES

Abrogation
430-3
(2016-03-09)

~~Il est zoné résidentiel au plan de zonage de la municipalité. Les lots 150, 151 et 152 sont intégrés au périmètre d'urbanisation à court et moyen termes dans le plan d'urbanisme et soumis à l'élaboration d'une planification détaillée.~~

Le secteur est contigu, au nord, à l'est et à l'ouest à des zones résidentielles. Au sud, il est délimité par la zone agricole permanente. Une centrale de traitement d'eau potable est contigue au site, au sud-ouest. De la centrale, part une conduite maîtresse d'aqueduc qui traverse le secteur des 4 Terres pour rejoindre la rue Mason. La conduite maîtresse d'égout sanitaire est installée sur le chemin des Patriotes.

Ce territoire est actuellement cultivé. En dénivelé jusqu'au chemin des Patriotes, il accueille plusieurs cours d'eau: le ruisseau Bernard à l'extrémité ouest, le ruisseau Duclos-Casavant qui traverse le site du sud au nord et des fossés agricoles à débit intermittent, à l'extrémité nord et à l'intérieur du site.



Éléments structurants du secteur des 4 Terres

Si le territoire n'accueille aucun habitat naturel, il existe une faune à protéger autour des cours d'eau. Hormis ces espaces, le site présente une faible valeur écologique et aucun intérêt de conservation, notamment en raison de la pollution agricole et des déchets résidentiels (Arbour & associés, 2005).

DIAGNOSTIC

ANALYSE

Profil sociodémographique

Entre 2001 et 2006, la population d'Otterburn Park a augmenté de 7,6 % pour atteindre 8 464 habitants en 2006 et son profil se démarque de celui de l'ensemble du Québec comme de celui des municipalités voisines.

Otterburn Park jouit d'une population jeune. La moyenne d'âge des résidants était de 36,3 ans en 2006. La croissance de la municipalité s'est faite essentiellement au profit des jeunes familles. On constate en effet que 41,2 % des familles sont constituées de couples avec enfant comparativement à 25,6 % pour tout le Québec. Le taux de familles monoparentales s'élève à 14,7% des ménages. Les enfants et jeunes adultes sont largement représentés puisque la population âgée de 19 ans et moins est de 30,7 % comparativement à 22,9 % pour le Québec et à environ 24% pour les villes voisines.

Otterburn Park compte relativement moins de personnes âgées. La population âgée de plus de 65 ans est de 7,5 % comparativement à 10 % et plus dans les villes voisines.

La population d'Otterburn Park est bilingue, active, scolarisée et appartient à la classe moyenne supérieure. Le revenu médian des familles en 2005 était de 74 313 \$, comparativement à 58 678 \$ au Québec.

Fonction résidentielle

Afin de s'assurer que l'évaluation foncière des constructions projetées est suffisante pour couvrir l'ensemble des coûts des services municipaux offerts, la rentabilité du projet devra être démontrée avant sa réalisation, notamment par la production d'une étude d'impact fiscal.

Les premiers développements résidentiels qu'étaient les quartiers de villégiature de Mason et Spiller (1912) se situaient de part et d'autres du parc Otterburn, dans une trame de rues quadrillées, sur des lots de grandes dimensions. La ville a connu une phase accélérée de développement de type banlieue à partir des années 80 jusqu'aux années 2000.

La typologie de logement est peu diversifiée: 83,8% des logements sont des maisons unifamiliales détenues par le propriétaire (85,4%). On compte une forte proportion de jeunes familles avec enfants qui viennent y acquérir leur première maison. La majorité des logements sont grands puisque la moyenne du nombre de pièces par logement est de 7,3 (pour 5,8 dans l'ensemble du Québec). Les petits ménages (sans enfant, familles monoparentales, personnes seules) doivent quitter la ville faute de logement adéquat.

Les appartements en immeubles de moins de cinq étages représentent quant à eux 11,3% des logements occupés. La plupart des bâtiments multifamiliaux se situent le long des axes importants (chemins des Patriotes et Ozias-Leduc et sur la rue Côté).

Il existe un déficit de logements sociaux et notamment d'habitations communautaires. Cela entraîne un départ de cette population vers les villes voisines, qui offrent ce type de logements.

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

Le zonage actuel, qui ne permet que la faible densité résidentielle, ne générera pas des projets avec un rendement fiscal suffisant, tout en accentuant l'étalement urbain.



Résidence multifamiliale
source: B. Bergeron



Résidences unifamiliales
source: B. Bergeron



Centre communautaire et
culturel de la Pointe-Valaine
source: B. Bergeron

Services et équipements collectifs

La municipalité a constaté que les familles délaissaient leur milieu après plusieurs années pour des villes voisines, qui offrent plus de services (école, clinique, garderie). En effet, il existe peu de services à Otterburn Park: garderies, école secondaire, infrastructures culturelles et de loisirs, résidences pour personnes en perte d'autonomie. Or, le nombre important de familles avec enfants résidant à Otterburn Park nécessiterait davantage de ces services. De plus, le manque de lieux de socialisation (place publique, terrains de sport, services de proximité) peut être un frein au sentiment d'appartenance des résidents. Toutefois, ces dernières années le milieu a connu un nouveau dynamisme.

En 2006, la Ville a entamé le redéveloppement de la Pointe-Valaine comme pôle social et culturel en y implantant un centre communautaire d'une valeur architecturale reconnue. Elle accueille historiquement le centre des loisirs d'Otterburn Park. En effet, outre le Parc Otterburn, une partie de la renommée de la ville comme lieu de villégiature s'est faite autour du Club de canotage, de la plage et de l'hôtel Pointe-Valaine (1936-1981). La réhabilitation de la plage s'inscrit dans cette opération de redéveloppement de l'activité récréo touristique, secteur d'activité que la Ville privilégie pour diversifier ses revenus. En 2008, la bibliothèque s'est agrandie et un nouveau local pour le café jeunesse a été ouvert près du centre communautaire de la Pointe-Valaine.

En ce qui concerne les équipements sportifs, la municipalité compte une piscine extérieure, deux patinoires, trois terrains de soccer et deux terrains de balle. La réponse aux besoins des jeunes familles avec enfants est restreinte et peu diversifiée.



Ruisseau Bernard, depuis le chemin des Patriotes. Source: B.Bergeron

Environnement naturel et espaces verts

La ville compte 21 parcs classifiés de voisinage et de quartier et elle ne possède pas de parc de plus grande envergure. Le boisé des Bosquets, aujourd'hui propriété privée, est pourtant à l'origine de la création de la ville. Il fut créé par les frères Campbell en 1871, ce parc d'Otterburn, fut l'un des plus grands parcs publics du Canada et a attiré le développement de la ville à ses abords.

Il existe un réseau de ruisseaux important dans la ville qui contribue au caractère champêtre. Toutefois, l'enquête de Arbour et associés (2005) sur les 4 Terres fait état du sous entretien des ruisseaux (Bernard, le ruisseau principal de la ville et Duclos-Casavant): pollution agricole, déchets résidentiels.



Vue sur McMastreville, depuis la Pointe-Valaine. Source: B.Bergeron



Eglise Notre-Dame-du-bon-Conseil, chemin des Patriotes. Source: B.Bergeron

Perception du milieu

Le sentiment d'appartenance des résidents est considéré comme fragile. Plusieurs consultations de la population ont permis d'identifier les raisons du choix d'Otterburn Park comme lieu de vie. Tout d'abord, ses habitants sont attachés à la tranquillité et au caractère champêtre de la municipalité. Selon eux, elle offre un milieu de vie paisible et sécuritaire dans un environnement naturel agréable, tout en étant à proximité des grands centres urbains.

Toutefois, certains résidents ont l'impression que la ville tend à perdre son caractère de campagne pour devenir une banlieue. Ils déplorent le peu de services offerts mais ne souhaitent pas pour autant la création d'un centre-ville, qui ne s'inscrirait pas dans le style champêtre de la ville.

Des résidents d'Otterburn Park ont exprimé leur opposition à un développement de haute densité sur les 4 Terres. Leurs craintes portaient sur:

- L'augmentation de la circulation sur les chemins des Patriotes et Ozias Leduc
- Le coût des nouvelles infrastructures à installer (aqueduc, égouts, routes)
- La perte du caractère champêtre de ce secteur de la ville due à la densité
- L'insuffisance des équipements collectifs de la ville, des écoles, garderies, etc.
- Une hausse des taxes due aux développements
- La création d'un centre-ville ou noyau villageois, qui ne correspondrait pas à leur idée de la ville idéale

Activité commerciale



chemin des Patriotes

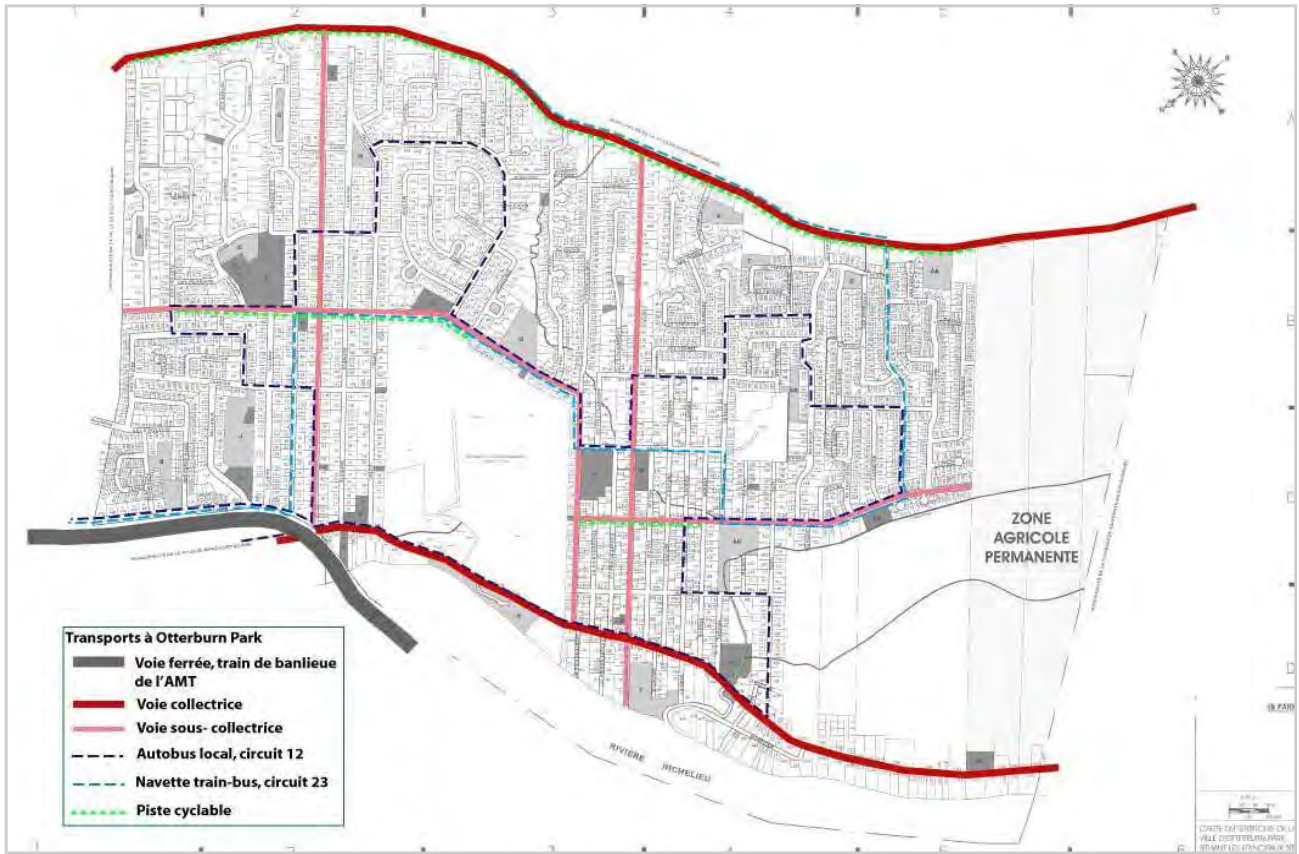
Les commerces sont réunis en grappe, à proximité de services ou de bâtiments institutionnels. Plusieurs commerces sont désuets. Le chemin des Patriotes est perçu comme l'artère qui devrait accueillir les commerces de proximité qui complèteraient l'offre actuelle (boulangerie, dépanneur, café,...), ainsi que des commerces d'artisanat et de produits locaux.

Activités et services sur le chemin des Patriotes à Otterburn Park

La fonction commerciale est peu développée à Otterburn Park. Cela a toujours été un parti-pris de la municipalité qui avait fait le choix de limiter le nombre de commerce et de n'accepter que les commerces de proximité, afin d'appuyer la vocation champêtre de la ville. Toutefois, la population a beaucoup augmenté ces vingt dernières années ce qui a accru la demande. Ce nombre limité de commerces de proximité oblige la population à se déplacer dans les villes voisines, y compris pour les achats quotidiens de base. Cette lacune a aussi pour effet d'augmenter

la circulation. Par ailleurs, cette situation entraîne une charge fiscale supplémentaire pour les résidents puisque l'assiette fiscale est assumée presque entièrement par les taxes résidentielles. Le secteur commercial le plus dynamique se situe sur le chemin Ozias-Leduc. On retrouve aussi des commerces, mais de façon plus restreinte sur le chemin des Patriotes. Le Schéma d'aménagement révisé de la MRC identifie ces deux secteurs commerciaux et les inclut dans une affectation à dominance résidentielle où seuls les commerces à échelle locale sont autorisés.

Transports



□ Circulation automobile

L'automobile est le principal mode de transport des résidents d'Otterburn Park. Ainsi, 87% de la population l'utilise pour aller travailler: 96% des travailleurs sortent de la ville et 56% sortent de la MRC. Or, le chemin des Patriotes est la voie principale pour rejoindre les grands axes routiers que sont les autoroutes 10 et 20 ainsi que la route 116, qui mènent vers Montréal et la Rive Sud. Le chemin Ozias-Leduc est l'autre axe de sortie de la municipalité. Ces deux artères sont encombrées aux heures de pointe.

Par ailleurs, le Plan d'urbanisme de la Ville fait état d'un réseau viaire local peu efficace, dont les sous-collectrices sont mal définies.

□ Transport en commun

En 2006, 9,4% de la population otterburnoise utilisait le transport en commun pour aller travailler, tandis que ce taux était de 6,8% en 2001. Cette augmentation peut être attribuée, entre autres, à l'ouverture de la gare de train de banlieue à Mont-Saint-Hilaire en 2002. Ce taux est à peu près similaire au taux des villes voisines, dont celles qui disposent d'une gare comme Mont-Saint-Hilaire (9%), McMasterville (8,6%) ou Saint-Basile-Le-Grand (13,6%). La population otterburnoise est donc encline à utiliser ce mode de transport quotidiennement.

La municipalité accueille plusieurs lignes d'autobus du CIT de la Vallée-du-Richelieu dont un circuit local et une navette train-autobus qui rejoint la gare de McMasterville. On compte également les circuits d'autobus 200 et 300 qui passent à l'extrémité de la ville, sur le territoire de Mont-Saint-Hilaire.

Des voies du CN passent à Otterburn Park (ligne de train de banlieue de l'AMT Montréal-Mont-Saint-Hilaire) mais les trains ne s'y arrêtent pas. Pourtant, il y a déjà eu une gare à Otterburn Park qui, par sa liaison avec Montréal est à l'origine du développement de la ville, à la fin du 19^{ème} siècle. Toutefois, un projet de halte ferroviaire qui serait située près du Pont noir devrait voir le jour indéniablement.

□ Pistes cyclables

La municipalité compte quelques pistes cyclables mais pas de réseau. Ces pistes sont aménagées au fur et à mesure des travaux de réfection des rues, comme lors du réaménagement du chemin Ozias-Leduc ou de la rue Spiller et prochainement le chemin des Patriotes. Aucune piste ne rejoint le Richelieu et les lieux récréatifs comme la Pointe-Valaine ou les différents espaces verts.

• Déplacements piétonniers

Les rues d'Otterburn Park sont en grande partie sans trottoir.

Paysage et éléments patrimoniaux

Le paysage à Otterburn Park peut être qualifié de rural d'après plusieurs éléments: le tracé sinueux des deux chemins principaux, la présence de végétation sur les terrains privés et publics, le réseau de ruisseaux, les nombreux espaces verts, l'implantation des constructions en recul par rapport à la rue.

Toutefois, le développement résidentiel récent et accéléré, depuis la fin des années 1980 tend à donner à Otterburn Park une image de ville de banlieue.

Le Richelieu et le Mont-Saint-Hilaire sont les deux éléments majeurs du paysage d'Otterburn Park. Ils sont visibles à de nombreux endroits dans la ville.

Seul le chemin des Patriotes est reconnu par le Schéma d'aménagement révisé comme ensemble rural d'intérêt patrimonial. Le chemin Ozias-Leduc est également intéressant pour son caractère champêtre et les percées visuelles qu'il offre vers le Mont-Saint-Hilaire.

Vue vers le Mont-Saint-Hilaire, depuis le stationnement du centre communautaire
Source: B.Bergeron



SYNTHÈSE ET ENJEUX

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

Avant l'entrée en vigueur du présent PPU en 2009, l'analyse a permis de faire ressortir plusieurs caractéristiques de la municipalité et ainsi d'identifier différents enjeux.

Sur le plan sociodémographique:

- Population jeune: beaucoup de jeunes familles avec enfants
- Population active hors de la ville la majorité de la journée en semaine

Sur le plan résidentiel:

- Manque de logements pour les différentes populations en demande: personnes âgées, jeunes familles, personnes seules
- Peu de terrains constructibles et zonage actuel de faible densité qui ne permettra pas de répondre à la demande future, ni un rendement fiscal suffisant
- Préservation de la qualité du cadre de vie des résidents
- **Sur l'ensemble de la municipalité la densité brute minimale à atteindre se situe, en moyenne, à 21 logements à l'hectare dans les espaces vacants et à redévelopper dont fait partie le secteur des 4 terres.**

Sur le plan commercial:

- Fonction peu développée
- Augmentation de la demande pour des commerces de proximité dont une halle maraîchère
- Potentiel de développement sur les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc

Sur le plan des services et équipements collectifs:

- Offre de services incomplète: garderie
- Potentiel de développement récréo touristique autour de la

Pointe-Valaine

- Manque d'équipements sportifs: plateau sportif avec terrains de tennis, soccer, football; piscine intérieure.

Sur le plan des transports:

- Encombrement des artères principales (chemins des Patriotes et Ozias-Leduc) aux heures de pointe
- Réseau viaire local mal défini
- Nécessité de desserte par le train de banlieue
- Réseau cyclable peu développé
- Grandes artères peu sécuritaires pour les piétons

Sur le plan environnemental:

- Ruisseaux peu mis en valeur et dégradés
- Absence de parc public d'envergure municipale

Sur le plan patrimonial et paysager:

- Prédominance du caractère rural mais qui tend vers un aspect de banlieue
- Percées visuelles vers le Mont-Saint-Hilaire constitutives du paysage

Sur le plan de la perception du milieu:

- Absence de lieux de rencontres et de rassemblement, de lieu identificateur pour les résidents
- Volonté de préserver la tranquillité et le milieu de vie champêtre

Ajout
430-3
(2016-03-09)

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Pour répondre aux enjeux identifiés, la municipalité doit orienter ses décisions selon des axes prioritaires. En se dotant de telles orientations, elle sera en mesure de guider le développement de son territoire en étant efficace et en répondant à des besoins précis.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES

- Répondre aux besoins diversifiés en logement
- Compléter l'offre commerciale et de services
- Alléger la circulation automobile sur les axes principaux
- Préserver et mettre en valeur le réseau hydrographique
- Compléter ou renouveler l'offre d'équipements collectifs
- Créer un sentiment d'appartenance chez les résidents
- Accroître la densité d'occupation au sol de la fonction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

À l'intérieur de ces orientations générales, des objectifs plus détaillés sont fixés et découlent des choix d'aménagement et de développement retenus. Ces objectifs vont encadrer le concept d'aménagement du secteur des 4 Terres.

Répondre aux besoins diversifiés en logement

- Proposer une typologie diversifiée de logements pour chaque type de population: personnes âgées, jeunes ménages, familles monoparentales et personnes seules

Compléter l'offre commerciale et de services

- Consolider l'implantation commerciale **en grappes** le long des artères principales

Alléger la circulation automobile sur les axes principaux

- Identifier un réseau de sous-collectrices à l'intérieur de la ville pour faciliter les déplacements locaux
 - Implanter un point de service pour le train de banlieue sur les voies du CN
- Répartir les horaires de déplacement des résidents
- Intensifier le réseau d'autobus
 - Favoriser le transport actif

Ajout
430-3
(2016-03-09)

Abrogation
430-3
(2016-03-09)

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

Préserver et mettre en valeur le réseau hydrographique

- Prolonger les cours d'eau
- Protéger la faune et la flore de ces cours d'eau

Compléter ou renouveler l'offre d'équipements collectifs

- Réserver un espace destiné à l'aménagement d'un parc avec des terrains de sport
- Réserver un espace destiné à une garderie

Créer un sentiment d'appartenance chez les résidents

- Préserver le caractère champêtre comme identité de la ville
- Aménager des espaces publics accueillants (places, espaces verts)
- Mettre en valeur l'histoire et l'identité de la ville

Ajout
430-3
(2016-03-09)

Accroître la densité d'occupation au sol de la fonction résidentielle à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

- Établir, pour les espaces vacants et à redévelopper, les seuils minimaux de densité d'occupation

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

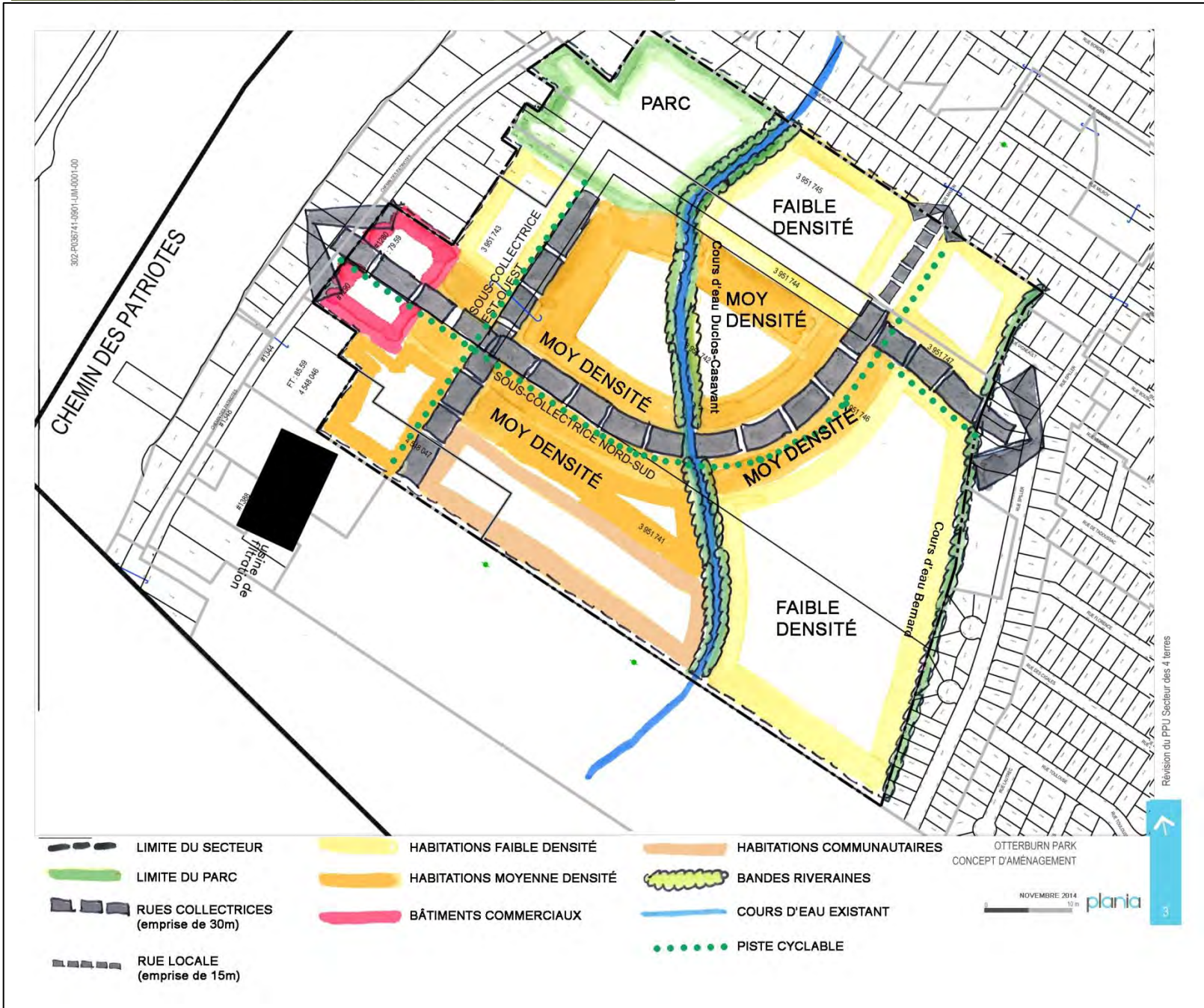
Le mandat principal de l'étude est d'examiner dans quelle mesure le secteur des 4 Terres peut répondre aux orientations et objectifs stratégiques identifiés. La démarche suivie a permis d'élaborer un concept d'aménagement pour le développement futur du secteur des 4 Terres en tenant compte des besoins de la municipalité.

Abrogation
430-3
(2016-03-09)

Le concept d'aménagement des 4 Terres affirme la volonté de donner à la ville un quartier qui s'inscrit dans le cadre de vie champêtre d'Otterburn Park, en convoquant des principes novateurs de développement durable. ~~Ce quartier doit avant tout être un réseau vert — grand parc public, corridors longeant les ruisseaux, sentiers de transport actif — dans lequel s'insère la fonction résidentielle.~~

Un aménagement durable doit prendre en compte des projets à plus long terme, ainsi le concept intègre l'éventualité de l'implantation d'un point de service pour le train de banlieue à Otterburn Park.

L'aménagement des 4 Terres doit aussi être l'occasion de voir émerger des espaces publics et commerciaux de rencontre pour tous les habitants. Ces espaces, en plus de répondre à une demande pratique - commerces et services de proximité, terrains de sport- , sont aussi propices aux rencontres et vont ainsi participer à lutter contre l'isolement et à créer des liens et un sentiment d'appartenance à la ville.



Abrogation
430-3
(2016-03-09)

~~Note: Dans la légende, en lieu et place de «Limite de l'eau» il faut lire «Limite du secteur».~~

Cette vision d'ensemble s'articule autour de quatre axes de développement:

1. Planifier un ~~réseau public d'espaces verts autour d'un~~ grand parc récréatif et **des corridors** de transport actif.
2. Développer un tissu résidentiel comprenant des projets de typologies variées, ~~intégrés au réseau vert.~~
3. Offrir un noyau commercial et de services de proximité ouvrant sur le chemin des Patriotes.
4. Alléger le flux de circulation sur le chemin des Patriotes en planifiant un réseau viaire autour d'une **nouvelle** sous-collectrice et en développant le transport en commun.

Abrogation et
remplacement
430-3
(2016-03-09)

Abrogation,
remplacement
et ajout
430-3
(2016-03-09)

1. Planifier un ~~réseau d'espaces verts publics autour d'un grand parc récréatif et de corridors de transport actif.~~

~~Le réseau vert assure un milieu de vie champêtre aux résidants puisqu'il sera réparti sur tout le secteur. Il permet aussi la mise en valeur et la protection des cours d'eau présents sur le territoire. Enfin, il encourage le transport actif dans un cadre sécuritaire et agréable.~~

~~Au fur et à mesure de la réalisation des projets immobiliers, un réseau de sentiers se développera et sera cédé à la municipalité. Par ailleurs, une bande de protection longeant les cours d'eau sera aménagée. Ainsi, le réseau vert sera constitué d'une hiérarchie de voies allant du corridor de transport actif accueillant promeneurs et sportifs de toute la municipalité, aux sentiers locaux, utilisés par les résidants du quartier.~~

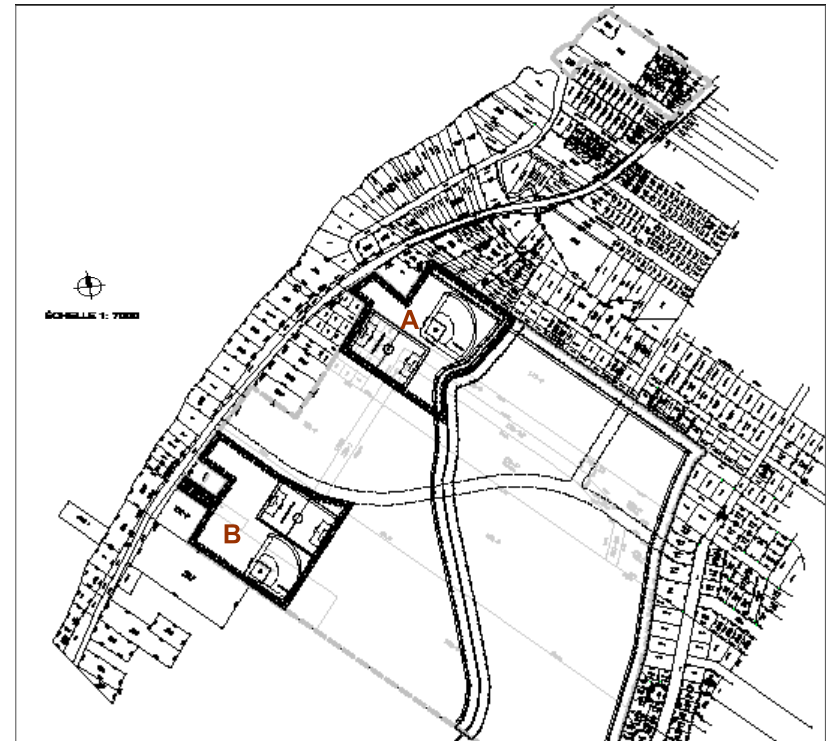
Le **parc récréatif** offrira un plateau sportif qui pourra comprendre plusieurs **équipements sportifs**, par exemple : **tennis, soccer**. D'une **superficie d'environ trois (3) hectares**, il deviendra le plus vaste parc public de la municipalité.

Deux emplacements ont été envisagés pour le parc. Dans les deux cas, l'accessibilité depuis le chemin des Patriotes ainsi que la proximité de la zone de forte densité sont à retenir. Toutefois, la zone d'entrée depuis le chemin des Patriotes devant être réservée aux fonctions commerciales et **aux habitations communautaires**, l'emplacement (A) au nord du site a donc été retenu.

~~Il permet aussi le lien avec la promenade des ruisseaux.~~ Une zone tampon de 15 mètres de largeur sera aménagée entre le parc et les résidences afin de minimiser l'impact sur le voisinage.

Le réseau de transport actif sera constitué de corridors, localisés à même les emprises de rues et accueillant promeneurs, cyclistes et sportifs de toute la municipalité.

Emplacements envisagés pour le parc récréatif



Abrogation,
remplacement
et ajout
430-3
(2016-03-09)

2. Développer un tissu résidentiel comprenant des projets de typologies variées, ~~intégrés au réseau vert.~~

Dans le souci de répondre aux besoins de tous les segments de population visés, l'une des priorités sur le plan résidentiel sera d'accorder une place dominante aux **habitations communautaires**. Le choix de l'intégration de ces résidences au cœur d'un noyau dynamique comprenant des services, des commerces de proximité, ~~une piscine intérieure~~ et situé à proximité du parc, répond à la volonté de créer un lien intergénérationnel dans la communauté otterburnoise. Les nouveaux résidents pourront également jouir de la proximité du pôle récréatif de la Pointe-Valaine.

La population d'Otterburn Park est attachée au caractère champêtre de la ville et à la place accordée à la nature dans ses aménagements. ~~C'est pourquoi le développement résidentiel se fera en incluant un réseau de corridors de transport actif sous forme de piste cyclable, assimilable à une voie de circulation et aménagée en bordure de rue, et devant suivre des critères de développement durable précis. Des zones tampons seront aménagées entre le parc et les zones résidentielles.~~

Une diversification de l'offre de logements permettra d'accueillir les différents types de ménages, tels que les jeunes ménages sans enfant, les familles monoparentales ou les personnes seules.

- Une zone d'habitations trifamiliales sera située le long d'une partie de la sous-collectrice Nord-sud qui reliera le chemin des Patriotes à la rue Mason, ainsi que d'une partie de la sous-collectrice Est-Ouest desservant notamment le parc municipal et la zone pour les habitations communautaires. Les sous-collectrices seront desservies par le transport en commun, ce qui assurera une circulation automobile moins dense.
- La zone d'habitations communautaires sera implantée le long de la limite avec la zone agricole et au sud-est de la collectrice Est-Ouest.
- Des zones d'habitations unifamiliales et une zone d'habitations bifamiliales seront composées de développements traditionnels ~~et de projets intégrés en copropriété.~~

Abrogation et
remplacement
430-3
(2016-03-09)

3. Offrir un noyau commercial et de services de proximité ouvrant sur le chemin des Patriotes.

Ce secteur sera composé de services tels qu'une garderie et des commerces de voisinage. Il s'agit de créer, dans la lignée du développement commercial et de services [en projet traditionnel](#) sur le chemin des Patriotes, un noyau de commerces de proximité (boulangerie, dépanneur) qui sera également un lieu de convivialité (cafés, espaces communautaires, halle maraîchère, [piscine intérieure](#)) pour les futurs résidents mais aussi pour l'ensemble de la population. Un des terrains réservés pour les résidences de forte densité pourrait aussi accueillir un équipement institutionnel tel une école primaire, par exemple, ou tout service à la communauté qui pourrait être identifié dans l'horizon de planification 20/30 ans.

4. Alléger le flux de circulation sur le chemin des Patriotes en planifiant un réseau viaire autour d'une ~~nouvelle~~ sous-collectrice et en développant le transport en commun.

Une [nouvelle](#) sous-collectrice sera ouverte depuis le chemin des Patriotes jusqu'à la rue Spiller et un embranchement la reliera également à la rue Mason, de façon à diriger une partie du flux local vers le réseau intérieur.

~~Favoriser le logement pour personnes âgées aura aussi l'avantage de ne pas venir engorger les axes routiers aux heures de pointe puisque les horaires de cette clientèle sont différents de ceux de la population active.~~

Une intensification de l'offre de service de transport en commun pourra également être envisagée. D'une part, des discussions avec le CIT Vallée-du-Richelieu pourront avoir lieu concernant une augmentation de la fréquence de passage des autobus et un prolongement des trajets actuels dans le secteur des 4 Terres, sur la nouvelle sous-collectrice qui pourrait être dotée d'un point de rabattement. D'autre part, des démarches pourront être entamées avec l'AMT sur l'opportunité d'une desserte du train de banlieue à Otterburn Park, sur la ligne Montréal–Mont-Saint-Hilaire. Le débarcadère pourrait être implanté sur la rue Côté, à l'intersection de la rue Bellevue.

Un débarcadère d'autobus comprenant un lieu de rassemblement et du mobilier urbain sera implanté dans l'emprise de 30 mètres de la sous-collectrice nord-sud.

Abrogation et
remplacement
430-3
(2016-03-09)

PLAN ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

- **Habitations communautaires**



Remplacement
et abrogation
430-3
(2016-03-09)

Les bâtiments comprendront de 2 à 4 étages et accueilleront chacun au moins 230 logements

~~Une entente avec les promoteurs pourra permettre le partage d'équipements tels qu'une piscine intérieure accessible à toute la population.~~ Le site pourrait également accueillir des usages institutionnels tel une école primaire.

□ **Logements unifamiliaux**

Remplacement
et abrogation
430-3
(2016-03-09)

Le développement des habitations unifamiliales se fera par développement traditionnel.

Le développement traditionnel proposera des maisons isolées et jumelées.

~~Chaque projet intégré devra présenter un même type de logements en copropriété. Une superficie de terrain de 500 m² par logement sera exigée dont 90 m² sera retenue à des fins d'espace de verdure commun. Cet espace pourra comprendre une aire de jeux pour les enfants, une remise pour les vélos et devra être relié au corridor de transport actif municipal situé en arrière de lots, d'une largeur de 15 mètres.~~

~~Les copropriétaires auront la charge des parties communes soient la rue privée, les aires de stationnement et les aires récréatives de voisinage. Les réseaux d'aqueduc et d'égout seront quant à eux propriété de la Ville.~~

~~La référence au quartier Harmonie de la ville de Boucherville pourra inspirer les promoteurs.~~

Remplacement
et abrogation
430-3
(2016-03-09)

- **Logements pour petits ménages**

La typologie des **habitations trifamiliales** le long de la sous-collectrice et sur la rue face aux **habitations communautaires** sera variée. Les bâtiments pourront être isolés ou jumelés. Le développement se fera de façon traditionnelle **et en projets intégrés**.

~~Chaque projet intégré devra présenter un même type de logements en copropriété. Une superficie de terrain de 250 m² par logement sera exigée dont 90 m² sera retenue à des fins d'espace de verdure commun. Cet espace pourra comprendre une aire de jeux pour les enfants, une remise pour les vélos et devra être relié au corridor de transport actif municipal situé en arrière de lots, d'une largeur de 15 mètres.~~

~~Les copropriétaires auront la charge des parties communes soient la rue privée, les aires de stationnement et les aires récréatives de voisinage. Les réseaux d'aqueduc et d'égout seront quant à eux propriété de la Ville.~~

- **Parc récréatif**

Le parc sera constitué de la cession de 10% de la superficie brute de chaque propriété. Cette cession se fera par entente entre la Ville et les propriétaires et par l'échange de terrains entre ces derniers.

Le parc pourra comprendre un terrain de soccer, des terrains de tennis, un chalet d'accueil, des aires de jeux pour enfants de 0 à 6 ans et de 6 à 12 ans. Une aire de stationnement sera aménagée à l'entrée et du mobilier urbain sera intégré dans le parc. Ces aménagements se feront selon un plan de design qui reste à être établi.



Exemples
d'aménagements pour
le parc récréatif

□ **Sous-collectrice**

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

L'ouverture d'une nouvelle sous-collectrice depuis le chemin des Patriotes **se fera à partir du** terrain libre situé entre le 1045 et le 1047 de la rue Spiller pour permettre le raccordement. La rue, d'une emprise de **30** mètres, observera un tracé sinueux afin de respecter le caractère champêtre du secteur.

□ **Corridor de transport actif**

Le transport actif comprend toute forme de transport où l'énergie est fournie par l'être humain : marche, bicyclette, patins à roues alignées, ski, etc (Source : Santé Canada).

Ainsi, les corridors de transport actif des 4 Terres accueilleront des pistes cyclable, piétonnière et de ski de fond l'hiver. Ils seront plantés et devront respecter des lignes directrices paysagères.

Remplacement
430-3
(2016-03-09)

Les pistes cyclables et voies de transport actif seront reliées au reste du réseau de la Ville et viendront offrir des accès et liens vers les équipements de transport en commun et les pôles d'emplois. La piste cyclable, assimilable à une voie de circulation, aura une emprise de 10 mètres pour l'aménagement d'un corridor de transport actif en bordure de rues. Le fond de terrain à cette fin, sera cédé à la Ville pour la somme de 1 \$. La Ville réalisera son aménagement. Cette piste cyclable serait située en bordure de rues. Cette cession de terrain pour les fins d'une piste cyclable sera exclue du calcul du 10 % pour les fins de parc.

Ces corridors sont associables à des rues publiques.



LE PROJET EN CHIFFRES...

Remplacement
et abrogation
430-3
(2016-03-09)

SUPERFICIE TOTALE APPROXIMATIVE	413 300 m²
10 % AUX FINS DE PARC	413 300 m²
PARC RÉCRÉATIF	28 939 m²
SUPERFICIE À COMPENSER AUX FINS DE PARC (note 1)	12 391 m²
ZONE TAMPON	10 617 m²
UNIFAMILIALES	161 (min) logements
BIFAMILIALES	48 (min) logements
TRIFAMILIALES	217 (min) logements
HABITATIONS COMMUNAUTAIRES	2 bâtiments, comportant au total un minimum de 460 logements et un maximum de 510 logements
SURFACE COMMERCIALE ET DE SERVICES	14 362 m² de surface disponible maximale
Note 1 : Cette superficie correspond à une superficie résiduelle, lorsque la superficie du parc récréatif, correspondant à 10% du total du site, est soustraite.	

STRATÉGIE DE MISE EN OEUVRE

PLAN D'ACTION

OBJECTIFS	INTERVENTIONS	ECHÉANCE
<p>1. Planifier un grand parc récréatif et des Corridors de transport actif <i>(Remplacement, 430-3, 2016-03-09)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Établir les règles de compensation pour fins de parc dans le cadre d'ententes avec les propriétaires Stratégie d'acquisition des terrains Échange de terrains entre propriétaires Évaluation des besoins de la communauté Établir une entente avec une résidence pour personnes âgées pour un accès public à une piscine intérieure (Abrogation, 430-3, 2016-03-09) Établir les règles de cession de terrain pour le réseau de transport actif- 	<ul style="list-style-type: none"> Court terme Court et moyen terme Court et moyen terme Moyen terme Moyen terme Court terme
<p>2. Développer un tissu résidentiel comprenant des projets de typologies variées <i>(Remplacement, 430-3, 2016-03-09)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> Modification du règlement de zonage Promotion pour la construction des habitations communautaires <i>(Remplacement, 430-3, 2016-03-09)</i> Promotion pour la construction de résidences pour personnes seules, familles monoparentales et jeunes ménages 	<ul style="list-style-type: none"> Court terme Moyen terme Moyen terme
<p>3. Offrir un noyau commercial et de services de proximité ouvrant sur le chemin des Patriotes</p>	<ul style="list-style-type: none"> Modification du règlement de zonage Adoption d'un règlement de contrôle architectural (Plan d'implantation et d'intégration architecturale) Promotion pour attirer des commerces de proximité Promotion pour attirer une garderie 	<ul style="list-style-type: none"> Court terme Court terme Court et moyen terme Court et moyen terme
<p>4. Alléger le flux de circulation sur le chemin des Patriotes en planifiant un réseau viaire autour d'une nouvelle sous-collectrice et en développant le transport en commun</p>	<ul style="list-style-type: none"> Acquérir le lot situé entre le 1045 et le 1047 de la rue Spiller pour permettre le raccordement de la nouvelle sous-collectrice Négociation avec l'AMT pour l'implantation d'un point de service pour le train de banlieue Discussions avec le CIT Vallée-du-Richelieu pour une extension du trajet de ses autobus par le secteur des 4 Terres 	<ul style="list-style-type: none"> Court terme Moyen et long terme Moyen et long terme

LIGNES DIRECTRICES POUR LA CONCEPTION ARCHITECTURALE

Abrogation et
remplacement
430-3
(2016-03-09)

Des objectifs et critères en matière de conception architecturale pourront se retrouver dans un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, auquel serait assujéti le **secteur commercial** ~~d'une part, les projets intégrés d'autre part~~ et ~~enfin~~ le secteur **d'habitations communautaires**.

Projets résidentiels

Aires de stationnement

Regroupées en façade des bâtiments et largement plantées d'arbres. Isolées de la vue des passant par une haie ou un talus.

Décorum d'entrée et présence sur rue

Soigner les perspectives visuelles et les aménagements paysagers.

Lotissement

Permettre de conserver l'homogénéité du secteur par le morcellement des terrains.

Style Architectural

S'harmoniser avec le secteur en utilisant des matériaux comme la maçonnerie d'argile. Caractère villageois qui s'apparente au langage architectural du chemin des Patriotes.

Espace libre collectif

~~Aménagé avec talus et plantation d'arbres. Une aire de jeux destinée aux clientèles du projet de 0 à 6 ans doit être aménagée. Installer des supports à bicyclettes. Aménager un sentier pavé relié au corridor de transport actif.~~

Bâtiment accessoire pour les bicyclettes

Facultatif.

Habitations communautaires

Lotissement

Maintien de lots de grande taille pour accueillir des **habitations communautaires** ou une institution publique.

Matérialité et tectonique

S'harmoniser avec le secteur. Matériaux de maçonnerie d'argile uniquement. ~~Caractère villageois qui s'apparente au langage architectural du chemin des Patriotes.~~

Aires de stationnement

En façade avant, largement paysagées et plantées d'arbres. Isolées de la vue des passants par une haie ou un talus.

Affichage

Privilégier un affichage sobre.



LIGNES DIRECTRICES POUR LE PAYSAGE

Le programme particulier d'urbanisme du secteur des 4 Terres s'appuie sur une approche d'aménagement paysager qui permettra l'insertion harmonieuse des fonctions résidentielles et commerciales dans un environnement naturel remis en valeur. La qualité de l'aménagement paysager relève aussi bien de la revalorisation des éléments naturels présents — le réseau hydrographique et ses berges— que de l'attention portée à l'interface entre ces espaces naturels et les résidences ou la rue.

La ligne directrice principale de l'aménagement paysager des 4 Terres cherche à consolider le caractère champêtre du secteur, dans la lignée du chemin des Patriotes, en s'appuyant sur les éléments suivants:

- le réseau d'espaces de verdure,
- la valorisation et l'accès aux cours d'eau,
- le dessin sinueux du réseau viaire,
- la diversité des typologies résidentielles.



Pour ce faire, plusieurs lignes directrices guideront l'aménagement paysager:

Remplacement
et abrogation
430-3
(2016-03-09)

1. Le corridor de transport actif public comprendra une piste asphaltée entourée de bandes végétales (talus, plantations) ou minérales (enrochement) de chaque côté de la piste (voir plan annexe « Coupes-types des voies de circulation »).
2. Un plan d'aménagement paysager sera établi pour le parc.
3. La sous-collectrice accueillera une plantation d'arbres d'alignement. Les stationnements du projet commercial sur la sous-collectrice seront aménagés autour d'une place publique et peu visible de la vue des passants et des résidences sur les lots contigus.
4. Les réseaux de fils dans les projets intégrés devront être enfouis.
5. L'approbation des projets de construction du secteur commercial et des habitations communautaires sera assujettie au dépôt d'un plan d'aménagement paysager dans lequel la plantation d'arbres devra être généreuse.

LIGNES DIRECTRICES POUR LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'habitat doit s'inscrire dans son milieu de façon harmonieuse. De ce fait, plusieurs stratégies pourraient être appliquées pour un aménagement durable (source: ACDF*, 2008) :

- Limiter la perturbation et la pollution de l'écoulement naturel des eaux en gérant le ruissellement des eaux pluviales. Ne pas diminuer la perméabilité du site de façon à réalimenter la nappe aquifère de façon naturelle. Les stratégies envisageables sont l'utilisation de pavages alvéolés, récupération et traitement des eaux dans des bassins ou tranchées de rétention, chambres à sédiments...
- Planter des systèmes d'éclairage qui limitent la pollution lumineuse. Ainsi, tous les appareils de rue et nécessaires aux aménagements urbains pourraient, tout en maintenant des niveaux sécuritaires d'éclairage, être sélectionnés de façon à n'éclairer que ce qu'ils doivent éclairer de façon à redonner la présence d'un ciel étoilé. (Luminaires défilés full cut-off, surfaces à basse réflectance et projecteurs à faisceau étroit).
- Les aménagements paysagers devraient prendre en considération la botanique en place à Otterburn Park. N'utiliser que des espèces indigènes (adaptées au climat local) qui sont capables de résister à des périodes de sécheresse et requièrent donc peu d'eau et d'entretien.
- Il pourrait être avantageux d'encourager, par un système collectif de captation d'eau de pluie, de réduire la dépendance du développement au réseau sanitaire public. Bassin de captation de l'eau de pluie, marais filtrant pour le traitement des eaux, restriction dans les débits d'eau.
- Il pourrait être avantageux de se prémunir de système de chauffage et d'électricité qui réduisent la dépendance du projet au réseau public. On pourrait, par exemple, prévoir des champs de géothermie commune (retour sur l'investissement plus rapide). Le champ de géothermie pourrait être à des endroits stratégiques où l'on ne prévoirait pas de construction, par exemple, des espaces verts restaurés... Il pourrait aussi être intéressant de produire sur place de l'électricité provenant de source d'énergie verte non polluante. Exemple réseau de panneau solaire (photovoltaïque ou préchauffage de l'eau), éolienne, biomasse, biogaz... L'utilisation de mur solaire, mur trombe et masse thermique pourrait être privilégiée en orientant la trame urbaine de façon à optimiser l'apport de l'énergie solaire et des vents dominants pour l'autonomie en énergie des bâtiments. Et, finalement, exiger des constructions qui dépassent les standards énergétiques actuels.



PLAN DES RUES PUBLIQUES

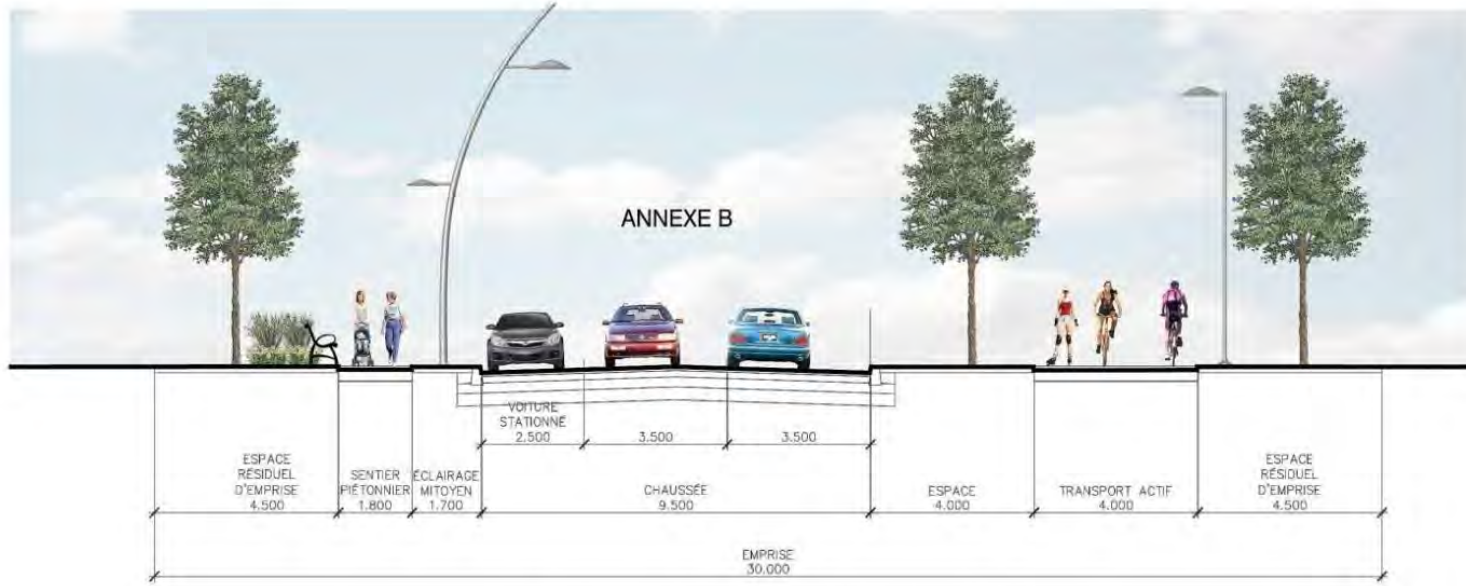
Remplacement
430-3
(2016-03-09)



Note: La largeur de la rue Mason entre la sous-collectrice et la rue Ruth pourrait être réduite à 15 mètres.
Dans la légende, en lieu et place de «Limite de lot» il faut lire «Limite du secteur».

COUPES-TYPE DES VOIES DE CIRCULATION

Remplacement
430-3
(2016-03-09)



SECTION TYPE - VOIE SOUS-COLLECTRICE
TRANSPORT ACTIF
1:100M

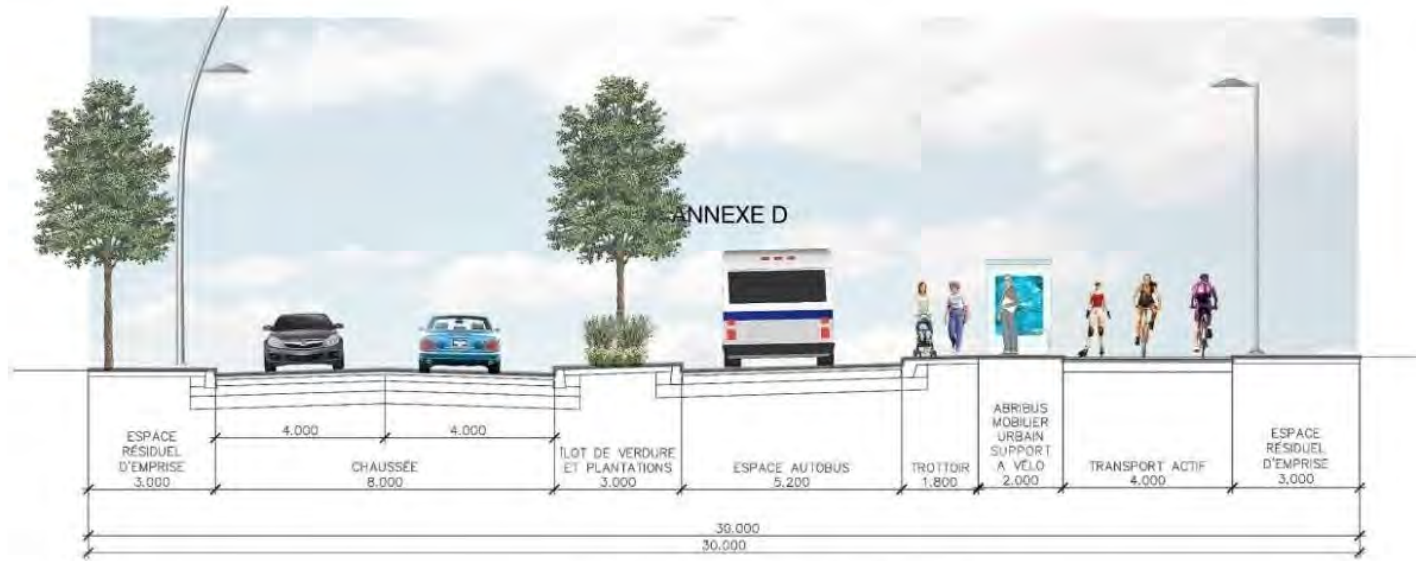
20 mars 2012 16:30:31 kccoud, X:\Projets\OTTV\00050621\DESSINS\PLANS PDF A SIGNER\2012-03-20-FINAL\OTTV-00050621-C01.dwg

Format: B mm - AutoCAD Civil 3D 2011

 <p>Les Services exp inc. La réussite partagée de Toronto 1984 Inc.</p>		Projet: VILLE D'OTTERBURN PARK			
		Titre: SECTEUR DES QUATRES TERRES SECTION TYPE			
Approuvé par:	Dossier no.:	Date:	Plan:		
R. DUCHARME, ing.	OTTV-50621	2012-03-14			
Dessiné par:	Fichier électronique:	Échelle:	Feuille no.:	Révision:	
J. AUDET, tech.	OTTV-00050621-C01	1 : 100	C01	A	

Ajout
430-3
(2016-03-09)

20 mars 2012 16:41:28 kcaud. x:\Projets\OTTV\00050621\DESSINS\PLANS PDF A SIGNER\2012-03-03-03-FINAL\OTTV-00050621-C01.dwg



SECTION TYPE - DÉBARCADÈRE
TRANSPORT ACTIF
1:100M



Projet: VILLE D'OTTERBURN PARK			
Titre: SECTEUR DES QUATRES TERRES SECTION TYPE			
Approuvé par: R. DUCHARME, ing.	Dossier no: OTTV-50621	Date: 2012-03-14	Plan:
Dessiné par: J. AUDET, tech.	Fichier électronique: OTTV-00050621-C01	Echelle: 1: 100	Feuille no: C03 Révision: A