



## **RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 430**

Codification administrative préparée par





Yves Landry, urbaniste et assistant à la directrice

## Modifications incluses dans ce document :

[illegible]



<b>CHAPITRE 1 :</b>	<b>LE PORTRAIT .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>LE CONTEXTE DE LA PLANIFICATION .....</b>	<b>1</b>
1.1.1	Il était une fois... la Villégiature.....	1
1.1.2	Otterburn Park dans la région.....	3
<b>1.2</b>	<b>LA POPULATION.....</b>	<b>5</b>
1.2.1	L'évolution de la population et ses caractéristiques .....	5
1.2.2	La langue parlée .....	6
1.2.3	Les ménages.....	6
1.2.4	Les familles .....	6
1.2.5	Le revenu moyen .....	7
1.2.6	Les groupes d'âge .....	7
1.2.7	L'habitation.....	8
1.2.8	Le commerce .....	10
1.2.9	L'agriculture.....	11
1.2.10	L'industrie.....	11
1.2.11	Les équipements publics et institutionnels .....	11
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>LES FAITS SAILLANTS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ.....</b>	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>FAITS SAILLANTS .....</b>	<b>15</b>
2.1.1	Les périmètres d'urbanisation.....	15
2.1.2	Les grandes affectations d'aménagement du territoire.....	15
2.1.3	Les objectifs du Schéma d'Aménagement Révisé .....	15
2.1.4	Le chemin des Patriotes (route 133).....	16
2.1.5	Le document complémentaire.....	17
2.1.6	Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).....	19
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>LE DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE .....</b>	<b>32</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT .....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION .....</b>	<b>53</b>
<b>6.1</b>	<b>LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL DU SCHÉMA.....</b>	<b>53</b>
6.1.1	L'affectation Résidentielle (RES) .....	53
6.1.2	L'affectation Agricole (A).....	54
6.1.3	L'affectation Conservation (CONS) .....	55
<b>6.2</b>	<b>LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL SPÉCIFIQUES À OTTERBURN PARK .....</b>	<b>55</b>
6.2.1	L'affectation Agricole (A).....	56
6.2.2	L'affectation Commerciale (C) .....	57
6.2.3	L'affectation Parcs et Espaces verts (PEV) .....	57
6.2.4	L'affectation Publique et Institutionnelle (P).....	57
6.2.5	L'affectation Conservation (CONS) .....	58
6.2.6	L'affectation Habitation (H) .....	58
6.2.7	L'affectation Habitation / Commerce (HC) .....	59
6.2.8	L'affectation Îlot Déstructuré Habitation (IDH) .....	59

<b>6.3</b>	<b>LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE 7</b>	<b>LE TRACÉ PROJETÉ, LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT .....</b>	<b>65</b>
<b>7.1</b>	<b>LE RESEAU ROUTIER .....</b>	<b>65</b>
<b>7.2</b>	<b>LE RESEAU SUPERIEUR .....</b>	<b>65</b>
<b>7.3</b>	<b>LE RESEAU LOCAL .....</b>	<b>65</b>
<b>7.4</b>	<b>LE TRANSPORT FERROVIAIRE .....</b>	<b>66</b>
<b>7.5</b>	<b>LES RESEAUX DE TRANSPORT D'ENERGIE, DE GAZ, DE PETROLE ET DE TELECOMMUNICATION .....</b>	<b>66</b>
<b>7.6</b>	<b>LE GAZ NATUREL.....</b>	<b>67</b>
<b>7.7</b>	<b>LE TRANSPORT DU PETROLE.....</b>	<b>67</b>
<b>7.8</b>	<b>L'ELECTRICITE .....</b>	<b>67</b>
<b>7.9</b>	<b>LA CABLODISTRIBUTION .....</b>	<b>67</b>
<b>7.10</b>	<b>LE TELEPHONE.....</b>	<b>67</b>
<b>7.11</b>	<b>LA TELEPHONIE SANS FIL.....</b>	<b>68</b>
<b>7.12</b>	<b>LES PIPELINES .....</b>	<b>68</b>
<b>7.13</b>	<b>LES INFRASTRUCTURES MAJEURES DE TRANSPORT DE BIENS ET DES PERSONNES.....</b>	<b>68</b>
<b>CHAPITRE 8</b>	<b>LA CONCLUSION.....</b>	<b>70</b>
<b>CHAPITRE 9</b>	<b>LES DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>71</b>
<b>9.1</b>	<b>Règlement remplacé.....</b>	<b>71</b>
<b>9.2</b>	<b>Règlement annexé.....</b>	<b>71</b>
<b>9.3</b>	<b>Entrée en vigueur.....</b>	<b>72</b>

## **CHAPITRE 1 : LE PORTRAIT**

### **1.1 LE CONTEXTE DE LA PLANIFICATION**

Par sa résolution 2009-04-126 adoptée le 20 avril 2009, le conseil municipal de la Ville d'Otterburn Park enclenchait le processus de confection de son plan d'urbanisme et de la réglementation s'y rapportant.

Deux motifs principaux ont incité le démarrage de ces travaux. D'abord, l'entrée en vigueur du Schéma d'Aménagement Révisé de la Municipalité régionale de comté (M.R.C.) de La Vallée-du-Richelieu, le 2 février 2007, qui requiert que la Ville rende son plan et sa réglementation d'urbanisme conformes à ce schéma. Ensuite, le souhait du conseil municipal de mettre en œuvre un outil efficient de planification du devenir de la ville d'Otterburn Park, basé sur une réflexion qui tient compte des potentiels et des contraintes du milieu physique et des valeurs exprimées par la population Otterburnoise.

Le plan d'urbanisme est un document de planification de l'aménagement du territoire duquel émergent des orientations et des objectifs d'aménagement. Ces orientations et ces objectifs sont exprimés en caractère légal par la suite, via la réglementation d'urbanisme.

Cette façon d'aborder la conception du plan d'urbanisme assure de définir des grandes orientations d'aménagement du territoire qui collent à la réalité de la ville, tout en demeurant respectueuses des finances municipales et de la capacité de payer des gens.

#### **1.1.1 Il était une fois... la Villégiature**

Après avoir connu un essor marqué, la population diminue considérablement dans la région bordant la rivière Richelieu, entre 1851 et 1911. Cette diminution est attribuable à un phénomène marqué d'émigration vers les États-Unis. En 1848, la construction d'une ligne de chemin de fer entre Longueuil et Portland aux États-Unis amène une prospérité économique pour l'ensemble de la région. Les activités générées par cette ligne de chemin de fer font des abords de la rivière Richelieu une place de choix pour les villégiateurs montréalais en quête de détente, de repos et de récréation.

Exclusif et typique à Otterburn Park, c'est en 1885 qu'est créé le plus grand parc public du Dominion, soit le parc *Otterburn*. Ce magnifique parc est alors fréquenté par la population montréalaise, les fins de semaine. De nos jours, ce lieu a conservé le même caractère pittoresque. Il est devenu un lieu privé connu sous le nom de la *Colonie Les Bosquets Albert Hudon*. Cette colonie offre des

vacances de qualité adaptées aux personnes vivant avec une déficience intellectuelle. Il n'est plus accessible au grand public.

Le cap est alors mis sur ce site magnifique, par les promoteurs immobiliers, pour effectuer du développement résidentiel aux abords. Il est un pôle récréatif de grand intérêt et représente une qualité de vie exceptionnelle. C'est vers 1910 que deux petits quartiers résidentiels de villégiature (développements Mason et Spiller) se greffent au parc Otterburn. Ces quartiers sont animés par une population anglophone, en provenance de Montréal et en quête d'un site incomparable et tranquille, pour passer la période estivale. Au cours des années, ces personnes s'établissent de façon permanente.

Entre 1910 et 1920, ces quartiers se ramifient avec la construction d'axes routiers, soit la rue Connaught afin de relier le chemin des Patriotes à la grève de la rivière Richelieu et la rue du Prince-Edward par la suite, dans le but d'établir une voie collectrice reliant le chemin des Patriotes et le chemin Ozias-Leduc.

De 1916 à 1981, autre site exceptionnel en la «Pointe-Valaine», sise en bordure de la rivière Richelieu, non loin du parc Otterburn, constitue un lieu de villégiature grandement prisé par les gens. La Pointe-Valaine a continué d'évoluer dans le temps. D'un parc abritant par la suite une résidence d'été convertie plus tard en hôtel, et ensuite assortie d'un club de canotage, le bâtiment de la Pointe-Valaine a été détruit par le feu en 1981.



La Pointe-Valaine et sa résidence d'été vers 1916  
Source : Société d'histoire de Beloeil-Mont-Saint-Hilaire

Toujours reconnue comme le pivot de l'épanouissement des fonctions récréatives, culturelles et communautaires, la Ville d'Otterburn Park y a érigé, en 2006, un bâtiment LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*) dont l'architecture soignée répond aux normes de développement durable, tout en se modulant harmonieusement au site de la Pointe-Valaine. Ce bâtiment accueille plusieurs activités de loisir de la Ville.



La Pointe-Valaine et son bâtiment LEED  
Source : Site web de la Ville

La Ville souhaite entreprendre des travaux afin de revaloriser la plage de la Pointe-Valaine et la rendre à nouveau accessible à la population.

En 1969, Otterburn Park est érigée en Ville. De nombreuses jeunes familles choisissent la ville pour y vivre et profiter de son cadre de vie champêtre.



L'urbanisation de la ville est née surtout de la construction du chemin de fer, l'arrivée des gens à proximité du parc Otterburn et de la Pointe-Valaine, pour jouir d'un site de villégiature hors du commun.

Otterburn Park est fidèle à ses origines. La Ville est caractérisée par ses espaces verts, un couvert forestier mature plus que remarquable partout sur le territoire, et des quartiers résidentiels qui reflètent la quiétude et la joie de vivre.

La collectivité Otterburnoise a fêté son 150<sup>e</sup> anniversaire de fondation en 2005. Le passé, à plusieurs égards, est garant du futur. Consécutivement à l'évolution de la ville, les faits saillants de l'histoire orientent et engagent les générations à venir, de la même façon que l'exercice de planification faite dans ce plan d'urbanisme façonne le devenir de ceux qui nous succéderont. C'est dans ce contexte que la notion de «développement durable» prend tout son sens et demeure une préoccupation constante dans la confection de ce plan d'urbanisme.

Et si le futur d'Otterburn Park s'imprégnait de cette culture pour poursuivre sa route...

### **1.1.2 Otterburn Park dans la région**

La Ville d'Otterburn Park fait partie de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, qui compte 13 municipalités. Avec un territoire de 5,20 km<sup>2</sup> et ses 8 513 habitants, selon le décret numéro 1287-2011 provenant du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du Territoire, elle vient au cinquième rang des villes les plus peuplées de la M.R.C. Otterburn Park s'inscrit également au chapitre des villes qui composent le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Otterburn Park se situe entre la rivière Richelieu et le mont Saint-Hilaire et entre la municipalité de Saint-Mathias-sur-Richelieu et la ville de Mont Saint-Hilaire.

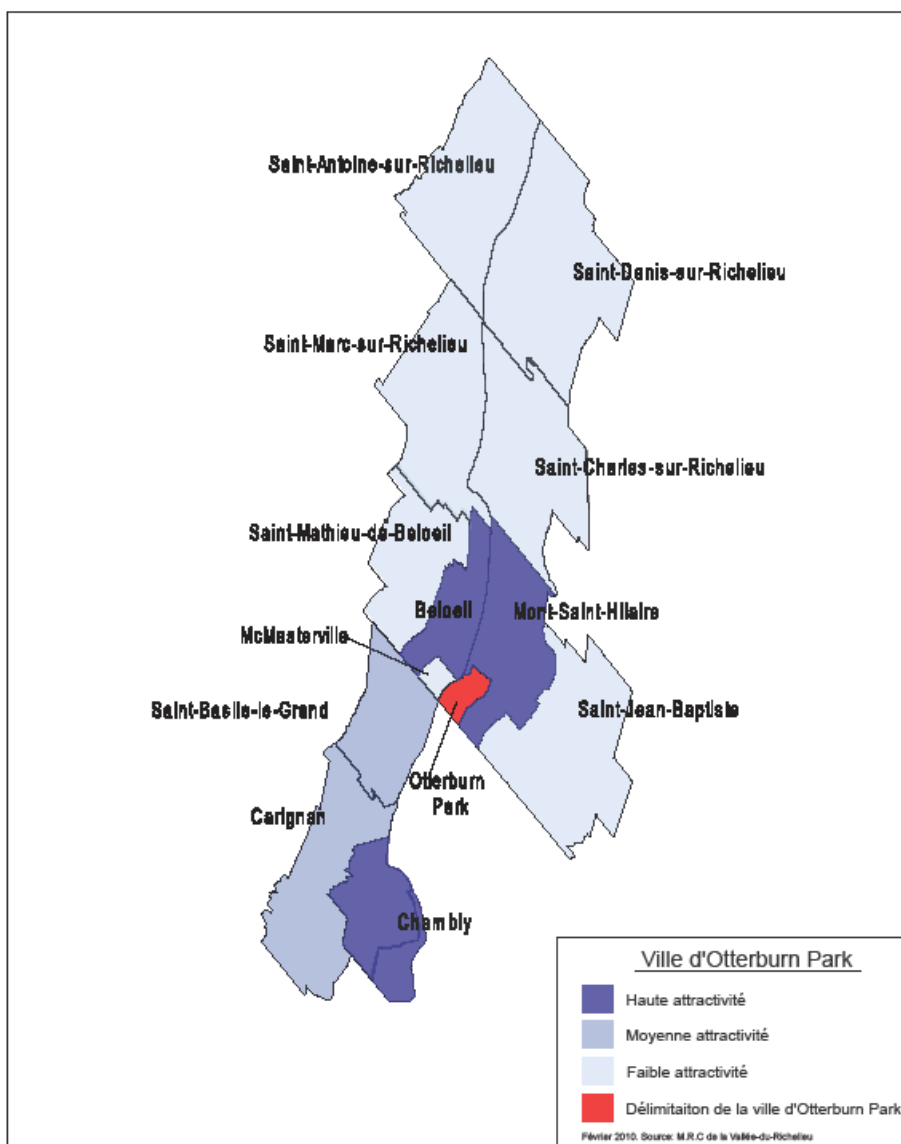
Le réseau routier favorise l'épanouissement de la ville. Elle est localisée entre l'autoroute 20 pour joindre Montréal et Québec et l'autoroute 10 pour relier Montréal et Sherbrooke. En peu de temps, l'accès au réseau autoroutier est facile, via le chemin des Patriotes (route 133). Sur le plan local, l'accès à Montréal, aux villes de la Rive-Sud ou à Saint-Hyacinthe, est également aisé par la route 116.

Bien que l'utilisation de l'automobile demeure le moyen de transport le plus courant, le transport collectif est en plein développement sur le territoire de la M.R.C. depuis l'an 2000. Un train de banlieue assorti de 3 gares, avec des stationnements incitatifs, dessert la population en direction du centre-ville de Montréal. Ces 3 gares sont situées à Saint-Basile-le-Grand, McMasterville et Mont-Saint-Hilaire. Cette dernière dessert la population otterburnoise.

Otterburn Park est sise à proximité des 4 villes les plus peuplées de la M.R.C.. Elle est jouxtée à la limite territoriale de la ville de Mont-Saint-Hilaire. Également, elle est à proximité des villes de Beloeil et Saint-Basile-le-Grand, via le pont Jordi Bonet (route 116), tout en ayant un accès privilégié à la ville de Chambly, via le chemin des Patriotes, en passant par la ville de Richelieu.

## Otterburn Park dans la région

Carte de localisation des différents pôles dans la M.R.C de la Vallée-du-Richelieu selon leur importance



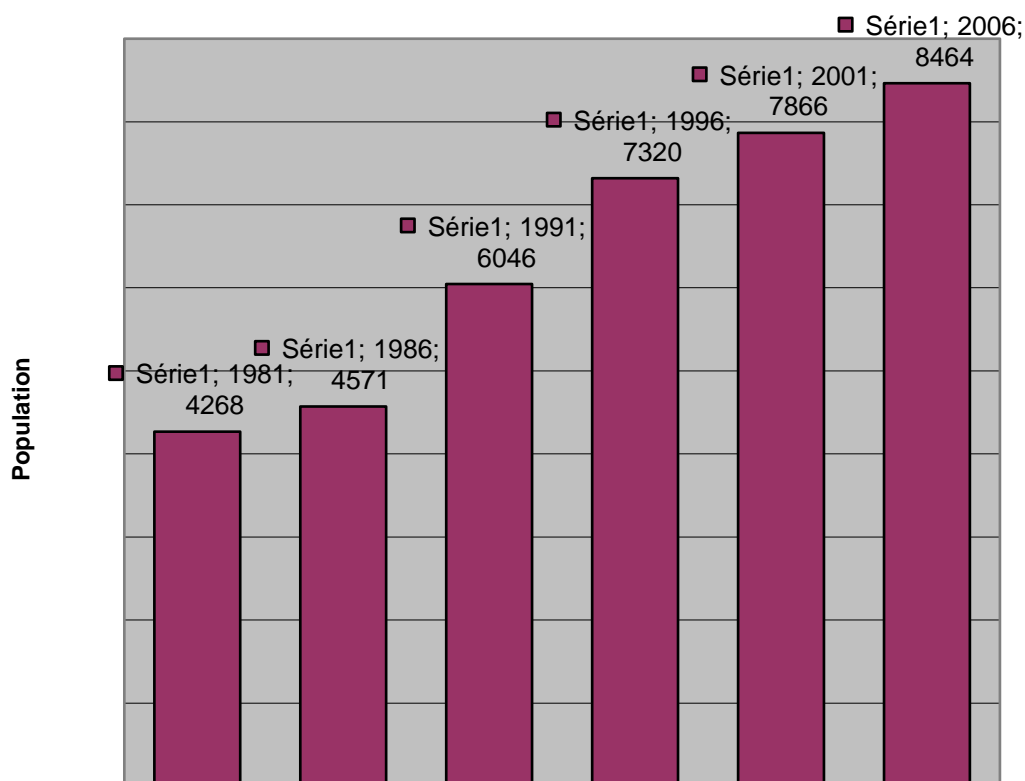
## 1.2 LA POPULATION

### 1.2.1 L'évolution de la population et ses caractéristiques

En fonction des données de Statistiques Canada, la population de la ville d'Ottburn Park se chiffrait à 4 268 habitants en 1981, 7 320 en 1996, 7 866 en 2001 et 8 464 habitants en 2006. Entre 2001 et 2006, le nombre d'habitants de la ville affiche une hausse de 7,6 %, soit sur une période de 5 ans. Cette hausse est nettement supérieure à la moyenne québécoise qui était de 4,6 %.

Sur une période s'échelonnant de 1981 à 2006, la population s'est accrue de 98 %, ce qui représente le double, au cours des 25 années concernées.

**Évolution de la population d'Ottburn Park  
entre 1981-2006**



**Sources:** Statistique Canada. *Population selon l'âge et le sexe, 2001, Montérégie (202 lieux) - Ottburn Park [V]* (tableau), Recensement de la population de 2001 (provinces, divisions de recensement, municipalités) (base de données), E-STAT (distributeur).

Statistique Canada. *1991, Profil 2B, 1991 - Montérégie (224 lieux) - Ottburn Park [V]* (tableau), 1991 (2B) questionnaire détaillé, des provinces aux municipalités (base de données), E-STAT (distributeur).

Statistique Canada. *Age et sexe, état matrimonial/union libre et familles, Montérégie (216 lieux)* (tableau), Recensement de la population de 1996 (provinces, divisions de recensement, municipalités) (base de données), E-STAT (distributeur).

Statistique Canada. *Population et logements, 2001, Montérégie (202 lieux) - Ottburn Park [V]* (tableau), Recensement de la population de 2001 (provinces, divisions de recensement, municipalités) (base de données), E-STAT (distributeur).

Le Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de la Vallée-du-Richelieu renferme des données intéressantes recueillies selon le recensement de Statistiques Canada (année 2001) et les projections démographiques du ministère des Transports du Québec (MTQ), réalisées en l'année 2002.

Pour la décennie s'échelonnant de 2011 à 2021, le MTQ prévoit une hausse de 5,4 %, qui porterait le nombre d'habitants à 9 129.

Malgré que les prévisions doivent être utilisées avec prudence, il n'en demeure pas moins qu'elles représentent une donnée à considérer dans la planification de l'aménagement du territoire. Plusieurs actions, imprévus ou changements d'orientations peuvent influencer les prévisions, dans un sens comme dans l'autre.

### **1.2.2 La langue parlée**

La langue maternelle est le français. Quatre-vingt-dix pour cent de la population parle le français alors que 7 % parle la langue anglaise et 3 % d'autres langues. À l'origine, le territoire était un lieu de villégiature occupé essentiellement par une population anglophone. Au cours des années, cette tendance ne s'est pas maintenue.

Donc, fréquentée à l'origine par des personnes anglophones ayant une relation directe avec la ligne de chemin de fer, Otterburn Park est demeurée une ville respectueuse de ses racines et habitée, en grande majorité, par des francophones qui travaillent à l'extérieur de la ville.

### **1.2.3 Les ménages**

La taille moyenne des ménages est de 2,7 personnes alors que la moyenne québécoise affiche un nombre de 2,3 personnes par ménage. Cette tendance à l'établissement de jeunes familles s'explique par la qualité de vie retrouvée à Otterburn Park et l'accessibilité à un réseau autoroutier adéquat, quoique surchargé en période de pointe. Dans les familles proprement dites, le nombre moyen de personnes est de 3,1 alors que la moyenne québécoise est de 3 personnes par famille.

### **1.2.4 Les familles**

La ville d'Otterburn Park est constituée de 2 495 familles. 86% de ces familles sont des couples mariés ou vivant en union libre alors que 14 % sont des familles monoparentales. Le taux de familles monoparentales est inférieur à celui de la moyenne québécoise, qui en compte 17 %. Il est toutefois important de rester sensible à cet état de fait dans la planification du devenir de la ville, car le revenu d'une famille monoparentale est inférieur à celui des autres familles. La M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu affiche un taux de 13 % à cet égard, soit une situation comparable à Otterburn Park.

### 1.2.5 Le revenu moyen

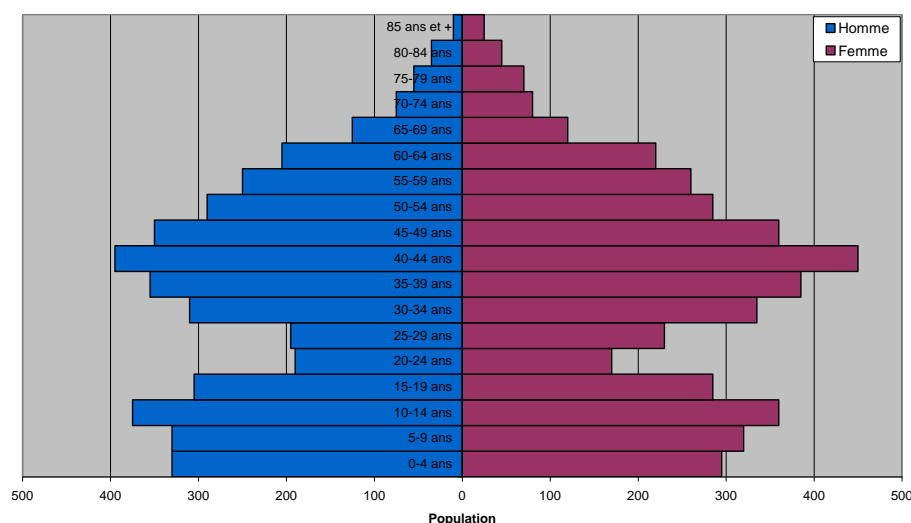
Selon les données de Statistiques Canada pour l'année 2005, le revenu moyen des familles était supérieur à celui de la moyenne québécoise. À l'échelle du Québec, le revenu moyen des familles gravitait autour de 58 000\$ alors que celui des familles Otterburnoises se situait aux alentours de 74 000\$.

### 1.2.6 Les groupes d'âge

La pyramide d'âge de la ville d'Otterburn Park affiche, pour l'année 2006, une répartition relativement équitable des différents groupes d'âge. Quoique le vieillissement de la population soit un phénomène marqué à l'échelle québécoise, il n'en est rien pour Otterburn Park. Toutefois, dans les faits et selon la forme de la pyramide pour les groupes d'âge inférieur, il est aisé de déduire que si le phénomène n'est pas représentatif ou marqué, c'est parce que les personnes âgées quittent la ville vers un autre lieu de résidence, faute d'offre en matière de résidences pour ce type de clientèle.

Malgré une répartition équilibrée des groupes d'âge, une attention spécifique doit être apportée à la planification afin d'établir une offre et des services variés qui permettent d'intéresser les personnes dont l'âge se situe entre 20 et 29 ans à demeurer à Otterburn Park. Ce groupe d'âge est nettement inférieur au nombre d'habitants des autres groupes d'âge. Cette tendance ne peut être attribuable au manque de jeunes, car la population dont l'âge gravite entre 0 et 19 ans présente un nombre de personnes plus qu'appréciable. L'anomalie relevée pour ces groupes d'âge est imputable, à coup sûr, à une fuite vers d'autres destinations.

Pyramide d'âge de la ville d'Otterburn Park 2006



Source : Statistique Canada. Population selon le groupe d'âge et le sexe, 2006, Montérégie (180 subdivisions) - Otterburn Park (Qc) [V] (tableau), Recensement de la population de 2006 (provinces, divisions de recensement, municipalités) (base de données), E-STAT (distributeur).

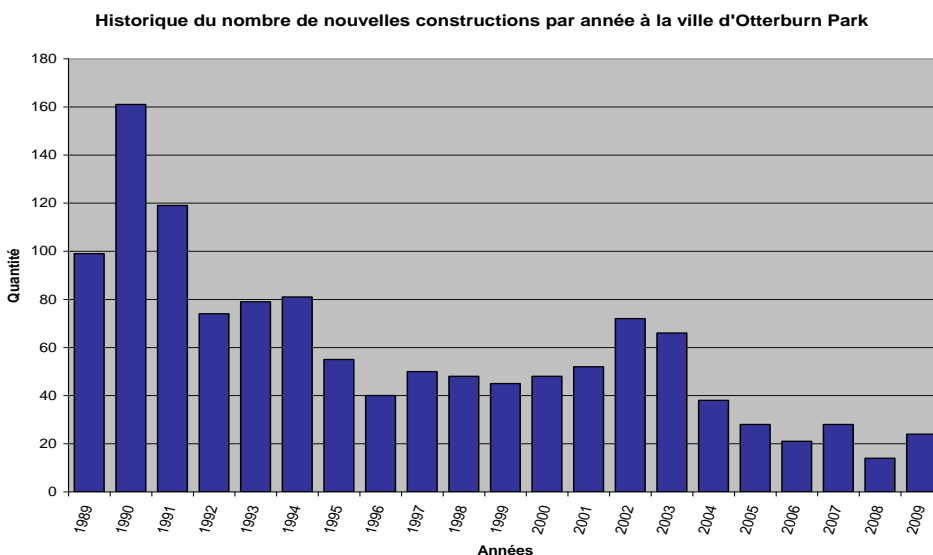
### 1.2.7 L'habitation

Selon le sommaire du rôle d'évaluation de la ville d'Otterburn Park, pour l'année 2009, 2 934 immeubles résidentiels, sur un total de 3 180 unités d'évaluation, composent le milieu bâti de la ville, représentant un pourcentage de 92 %. Des 2 934 immeubles résidentiels, 2 691 bâtiments sont des immeubles résidentiels de type unifamilial, représentant aussi 92 % de l'ensemble du parc immobilier, pour la fonction résidentielle. Les autres bâtiments résidentiels affichent un nombre de 235, représentant un taux minime de 8 %, par rapport à l'ensemble de la fonction.

Les résidences unifamiliales dominent en très grande majorité le milieu bâti de la ville, ce qui explique la faible densité de l'occupation du sol, entraînant des sources de revenus limitées pour la Ville et une assiette fiscale fragile.

Cette faible densité d'occupation du sol et une saturation du taux de la taxe foncière générale, en fonction de la capacité de payer des gens, ont pour conséquence, à court, moyen et long terme, de générer un style de gestion conservateur des services municipaux, les investissements devant être limités afin d'éviter l'accroissement du service de la dette.

Tel que le démontre l'histogramme qui suit, la délivrance des permis de construction de type résidentiel a atteint un sommet en 1990, soit 160 permis. La moyenne du nombre de permis émis pour la période de 1995 à 2001 gravite autour de plus ou moins 55 par année. Une brève reprise a été enregistrée pour les années 2002 (environ 75 permis) et 2003 (près de 65 permis). Depuis ce temps, soit de 2004 à 2009, le nombre des permis de construction délivrés s'est maintenu à environ 20, l'année 2008 étant la moins probante avec une quinzaine de permis.



Source : Ville d'Otterburn Park, Z:\URBANISM\PERMIS\RAPPORTS-STATISTIQUES

Donc, parmi les fonctions urbaines qui façonnent le paysage de la ville d'Otterburn Park, la fonction résidentielle, de type unifamilial, caractérise l'occupation du sol. Un bon nombre de résidences ont été construites aux abords de la trame de rue existante, d'inspiration cartésienne, sur des terrains vacants propices à la construction, souvent à proximité des chalets bâtis depuis des décennies, pour la partie du territoire connu sous le nom du *Vieux-Otterburn*. Ces chalets, pour une bonne proportion, ont été rénovés et convertis en résidence permanente.

Les nouveaux quartiers résidentiels ont été développés au cours des 30 dernières années. Leur cadre bâti est de bonne qualité et les infrastructures sont en bon état.

Quelques sites vacants sont propices au développement résidentiel. Toutefois, le seul site d'envergure pour un développement urbain majeur est le secteur des *Quatre-Terres*.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

Les espaces vacants sont entièrement voués à la fonction résidentielle. Ils totalisent une superficie de 45,4 hectares soit 8,7 % des espaces vacants de la MRC. On ne retrouve aucune superficie potentielle, à vocation résidentielle, disponible pour le redéveloppement.

Certaines résidences des premiers quartiers (*Vieux Otterburn*) de la ville ainsi qu'aux abords de la rivière Richelieu, gagneraient à être rénovées.

**Tableau 1.**  
**Extrapolation des ménages anticipés par périodes 2016-2031**

	2011		2016		2021		2026		2031	
	nombre	%	ajout	total	ajout	total	ajout	total	ajout	total
Otterburn Park	3 206	7,1	37	3 243	29	3 272	22	3 294	14	3 308
Total MRC	45 214	100	4 031	49 245	3 492	52 737	2 639	55 376	1 997	57 373
Source : Institut de la statistique de Québec, 2014										

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

**Tableau 2.**  
**Adéquation entre les ménages et les espaces vacants et à redévelopper**

	Objectif à atteindre (1)	Seuil minimal de densité résidentielle (2)	Superficie vacante 2011 (3)	Superficie à redévelopper 2011 (3)	Total Vacante et à redévelopper	Capacité théorique (4)	Marge de manœuvre (5)
Otterburn Park	889	21	45,4	0	45,4	953	64
Total MRC	12 518		519,0	94,2	613,2	12 961	443

(1) Nombre de ménages anticipés entre 2011 et 2031, Statistiques Canada 2011, MRCVR 2014.  
 (2) Seuil minimal de densité exigé. Pour le hors-CMM, le seuil indiqué est seulement à titre indicatif.  
 (3) Superficie vacante 2011 et à redévelopper 2014 par secteur vise, pour la fonction résidentielle seulement.  
 (4) Capacité d'accueil théorique du nombre de ménages dans les espaces vacants et à redévelopper résidentiels, horizon 2031.  
 (5) Différence entre la capacité théorique des secteurs visés et le nombre de ménages anticipés.

**Tableau 3.**  
**Marge de manœuvre pour la fonction résidentielle par aire de marché, 2011-2031**

Otterburn Park	64
Total route 116 (MRC) (1)	-1 992
Total MRC	443

(1) Aire de marché comprenant les municipalités de Beloeil, Mont-Saint-Hilaire, Otterburn Park, McMasterville, Saint-Basile-le-Grand, Saint-Mathieu-de-Beloeil et Saint-Jean-Baptiste.

### 1.2.8 Le commerce

La ville d'Otterburn Park possède deux voies de circulation sur lesquelles nous retrouvons des commerces. D'abord, aux abords du chemin Ozias-Leduc, entre l'entrée de la ville et la rue Connaught, dont les commerces sont aménagés de façon linéaire. Ensuite, dans le secteur situé également à l'entrée de la ville, sur le chemin des Patriotes, alors que les commerces forment une structure plus ou moins organisée. On note également la présence de quelques autres commerces sur le chemin des Patriotes, aux alentours de la Pointe-Valaine.

L'hôtel de ville, récemment localisé sur le chemin Ozias-Leduc, dans le bâtiment qui abritait la Caisse Desjardins, pourrait être un équipement institutionnel rassembleur intégré au secteur commercial existant sur le chemin Ozias-Leduc.

Ces deux voies de circulation sont occupées par des commerces de proximité et de services qui amorcent une activité commerciale, sans toutefois faire preuve d'une orientation précise apte à engendrer un mouvement soutenu de la population, avec un noyau commercial fort.



Malgré que ni l'une ni l'autre de ces voies de circulation ne soient centrales au développement domiciliaire et au noyau urbain, il demeure qu'elles sont sillonnées par la population, cette dernière devant les emprunter le moment venu de quitter la ville ou y revenir.

### **1.2.9 L'agriculture**

Par rapport à l'échelle du territoire de la ville, la zone agricole permanente représente plus ou moins 10 % de sa superficie, ladite zone agricole étant située à proximité de la municipalité de Saint-Mathias-sur-Richelieu. Ce territoire est protégé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1). Cependant, l'urbanisation passée et la réalisation du projet de développement domiciliaire du secteur des *Quatre-Terres*, alliées à une faible activité agricole, anéantissent la possibilité que la vocation agricole émerge de façon soutenue, à court, moyen et long terme.

La zone agricole permanente est également affectée par la présence d'un îlot déstructuré sis à proximité de la limite du territoire de la ville, près du chemin des Patriotes. Cet îlot déstructuré est connu sous le nom de *Îlot Chemin des Patriotes / Côté sud* par le Schéma d'Aménagement Révisé. Le but de la délimitation d'îlots déstructurés en milieu agricole, par la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu en collaboration avec le gouvernement du Québec, est de régulariser la situation d'usages existants non agricoles.

### **1.2.10 L'industrie**

La ville d'Otterburn Park n'a pas d'industrie sur son territoire. Cette activité généralement retrouvée dans la plupart des tissus urbains n'a jamais fait partie de la planification de l'aménagement du territoire. Le Schéma d'Aménagement Révisé n'autorise aucun endroit pour planifier cette activité. Tenant compte des orientations passées du développement de la ville ainsi que de sa vocation actuelle, il n'est pas souhaitable de tenter d'introduire cette fonction urbaine.

En lien avec la faible densité d'occupation du sol par la fonction résidentielle et en l'absence d'industrie, il est utile d'appuyer à nouveau sur l'importance d'instaurer de nouvelles sources de revenus. En effet, la fonction résidentielle de faible densité ne peut générer, à elle seule, des revenus de taxation suffisants pour répondre adéquatement aux besoins futurs de la population et à l'épanouissement de la ville.

### **1.2.11 Les équipements publics et institutionnels**

Les bâtiments institutionnels sont répartis sur le territoire de la ville. Nous retrouvons les principaux bâtiments suivants :

- L'hôtel de ville ;
- Le Centre communautaire et culturel de la Pointe-Valaine ;
- Les Services techniques et le garage municipal ;
- La bibliothèque municipale;
- Le Centre sportif Edmond-Auclair;
- La caserne François-Leclerc;
- La Légion royale canadienne;
- La centrale de traitement de l'eau potable (Régie Intermunicipale de l'Eau de la Vallée du Richelieu).

De plus, le territoire de la ville compte des écoles primaires, des lieux de culte, deux centres de la petite enfance (CPE), des garderies, une résidence pour personnes âgées (résidence du Parc) et un club de canotage dont les activités se déroulent à la Pointe-Valaine.

Au chapitre des parcs et espaces verts, la ville possède un réseau bien organisé dont ces espaces sont distribués équitablement sur son territoire. Ces parcs et espaces verts, pour la plupart étant à l'échelle des divers quartiers, sont intégrés au couvert forestier présent partout dans la ville. À l'échelle locale et régionale, le parc de détente et d'observation de la halte routière et le parc de la Pointe-Valaine, abritant le Centre communautaire et culturel de la Pointe-Valaine, viennent parfaire la structure du réseau vert. Enfin, le site de la *Colonie Les Bosquets Albert Hudon*, géré par la Société pour les enfants handicapés du Québec, détenant une superficie de 43,6 hectares, constitue le plus grand espace vert sur le territoire Otterburnois. Ce grand boisé est doté de plusieurs bâtiments, de sentiers et d'une piscine extérieure.

À travers ce réseau de parcs et d'espaces verts, des tronçons de pistes cyclables ont été mis en place au fil des réfections de rues (chemin Ozias-Leduc et rue Spiller). Il est judicieux, par ce plan d'urbanisme, de tirer les grandes lignes pour la planification de l'intégration d'un réseau cyclable, afin de relier les points d'intérêts de la ville.

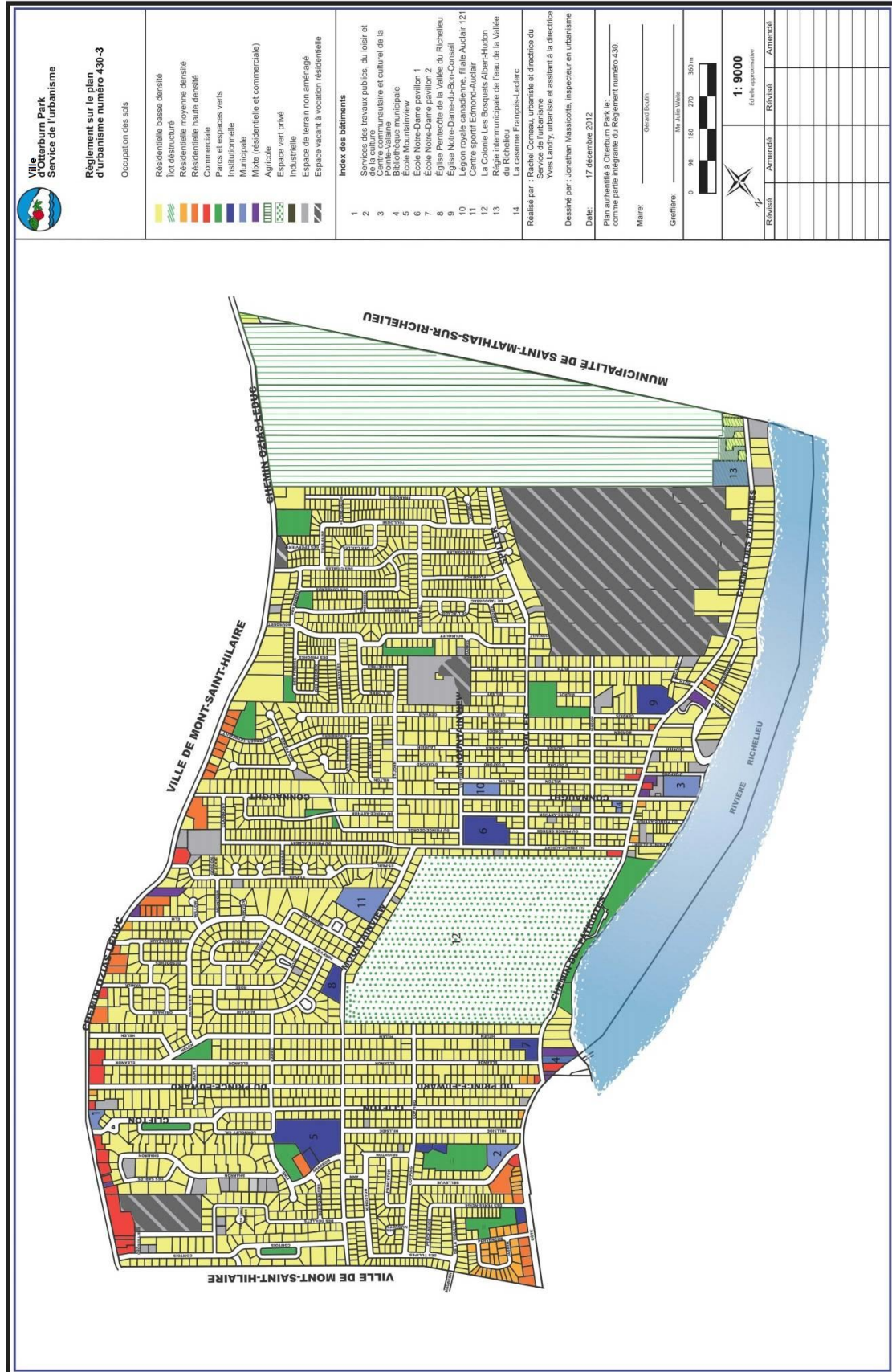
Le plan illustrant l'occupation du sol de la ville d'Otterburn Park, joint à la fin de ce chapitre, localise l'ensemble de ces éléments et la façon dont ils s'amalgament dans la trame urbaine.

Bref, de toutes les fonctions urbaines retrouvées sur le territoire de la ville d'Otterburn Park, il ressort clairement que la fonction résidentielle, de type unifamilial, meuble en grande partie le paysage urbain. Les parcs et les espaces verts, pour le développement continu de la fonction récréative, culturelle et

communautaire, ont constitué à juste titre, une préoccupation majeure afin de préserver les acquis et les beautés du territoire.

À la lumière de ce portrait de la ville d'Otterburn Park et afin de préparer la réflexion sur les grandes orientations d'aménagement du territoire et le concept d'aménagement, le prochain chapitre met en relief les faits saillants du Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, pour les points d'intérêts dont la Ville doit tenir compte dans la confection de son plan d'urbanisme et de sa réglementation.

Remplacement  
430-5  
(2016-11-23)



## **CHAPITRE 2        LES FAITS SAILLANTS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ**

### **2.1        FAITS SAILLANTS**

Le Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu fixe les principes d'aménagement et les aspects règlementaires, dont les Municipalités qui la composent doivent respecter, dans le cadre de la confection de leur plan d'urbanisme et des règlements en découlant. Ces outils de planification et d'application quotidienne de la Ville d'Otterburn Park, doivent être conformes à ce schéma.

Les faits saillants du Schéma d'Aménagement Révisé qui s'appliquent spécifiquement à la ville d'Otterburn Park, sont précisés au cours du présent chapitre.

#### **2.1.1    Les périmètres d'urbanisation**

Le Schéma d'Aménagement Révisé reconnaît la majeure partie du territoire de la ville comme périmètre d'urbanisation. Le secteur exclu de ce périmètre correspond au territoire protégé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1).

#### **2.1.2    Les grandes affectations d'aménagement du territoire**

Les grandes affectations d'aménagement du territoire retenues par la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, pour la ville d'Otterburn Park, sont de nature résidentielle, agricole et de conservation. Le chapitre concernant les grandes affectations d'aménagement du territoire de ce plan d'urbanisme traite dans le détail les usages permis pour chacune de ces grandes affectations.

#### **2.1.3    Les objectifs du Schéma d'Aménagement Révisé**

Le Schéma d'Aménagement Révisé compte huit objectifs et interventions d'aménagement, soit :

- Concentrer le développement urbain dans les pôles majeurs;
- Raffermer et mettre en valeur la vocation agricole;
- Conserver le milieu naturel et mettre en valeur ses potentiels;
- Mettre en valeur le potentiel récréo-touristique et culturel;
- Planifier l'organisation du transport terrestre;
- Améliorer la qualité du paysage;
- Améliorer la qualité des services publics;
- Rationaliser le développement et favoriser le partage des équipements et des services communautaires.

Otterburn Park est reconnu au Schéma d'Aménagement Révisé comme faisant partie intégrante du «pôle centre» de développement et constitue un lieu d'attraction important pour le développement domiciliaire. À cette fin, la rationalisation de la croissance du développement urbain et sa concentration représentent des objectifs régionaux d'importance.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

Plus précisément, les interventions suivantes viendraient permettre de consolider le tissu urbain :

- L'optimisation des infrastructures et des équipements collectifs existants, en particulier en termes d'alimentation en eau potable et en matière de transport en commun, doit être effectuée.
- Le redéveloppement et la requalification des terrains ayant fait l'objet d'une utilisation à des fins urbaines doivent être effectués.
- La densité et l'intensité de l'occupation au sol doivent être augmentées par le phénomène de compacité, en fonction des caractéristiques du milieu.
- Le développement des espaces vacants et à redévelopper, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.

#### **2.1.4 Le chemin des Patriotes (route 133)**

Le Schéma d'Aménagement Révisé reconnaît trois secteurs d'intérêt particulier, soit les secteurs d'intérêt patrimonial, les secteurs d'intérêt esthétique / paysager et les secteurs urbains à rénover.

En ce qui concerne Otterburn Park, le chemin des Patriotes (route panoramique 133) est reconnu, sur le plan régional, comme secteur d'intérêt patrimonial esthétique / paysager. Cette dénomination signifie que le plan et les règlements d'urbanisme doivent être orientés, à ce chapitre, particulièrement vers :

- La conservation des alignements d'arbres et de la végétation arbustive;

- La sobriété de l'affichage par la création d'une image distinctive;
- Le maintien du tracé du chemin des Patriotes;
- Le maintien des caractéristiques des implantations de type rural;
- L'architecture des bâtiments tant au niveau des nouvelles implantations que celles à venir;
- La conservation des percées visuelles intéressantes ainsi que l'accessibilité à la rivière;
- Lors d'interventions majeures, maintenir une piste cyclable dont le design permet d'assurer la sécurité des cyclistes, surtout à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

Le chemin des Patriotes est reconnu comme «ensemble rural». Les principes suivants doivent être mis de l'avant dans la confection du présent plan d'urbanisme, soit :

- La qualité de conservation de l'architecture ancienne, incluant celle des bâtiments secondaires et leur relation avec le bâtiment principal;
- Les particularités des caractéristiques d'implantation;
- La conservation de la vocation du secteur.

Bref, malgré que le chemin des Patriotes soit un secteur représentant des contraintes à l'aménagement à cause principalement de sa proximité de la rivière Richelieu, il affiche un potentiel reconnu par le schéma pour la mise en valeur du territoire, sur l'aspect touristique. C'est dans cette optique que le plan et la réglementation d'urbanisme doivent encadrer les actions futures qui s'inséreront au caractère champêtre du chemin des Patriotes.

### **2.1.5 Le document complémentaire**

Le document complémentaire du Schéma d'Aménagement Révisé émet les lignes directrices normatives à suivre pour la confection de la réglementation d'urbanisme de la Ville. Les règles prévues au document complémentaire du schéma concernent les points suivants :

- La confection d'un Règlement sur l'émission des permis et des certificats, en sus des Règlements de zonage, de lotissement et de construction;
- Les normes minimales pour le lotissement des terrains;

- Les normes à suivre concernant la distance relative à la gestion des odeurs en milieu agricole;
- Les normes relatives à la protection des rives, des plaines inondables et du littoral ;
- Les normes relatives aux zones de glissement de terrain;
- Les normes particulières, telles que l'affichage, le stationnement et les aires de chargement et de déchargement, l'entreposage, l'aménagement des espaces libres, la coupe d'arbre, les maisons mobiles et les roulottes.



Parmi les autres éléments d'importance, l'organisation du transport terrestre, les zones et les éléments de contrainte ainsi que les équipements et les infrastructures importantes, sont autant d'aspects qui guident la confection du plan d'urbanisme et la réglementation s'y rapportant.

### **2.1.6 Le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)**

Le PMAD de la CMM a été adopté le 8 décembre 2011 et est entré en vigueur le 12 mars 2012. Ce premier plan d'aménagement et de développement, pour la région du Grand Montréal, délimite l'espace à urbaniser d'ici à l'an 2031.

La M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu fait partie du territoire étant sous la juridiction de la CMM et par voie de conséquence, la ville d'Otterburn Park également. Donc, le PMAD aura des impacts sur la le Schéma d'Aménagement Révisé (SAR) de la M.R.C. et sur le plan d'urbanisme d'Otterburn Park.

Le PMAD porte sur huit objets, soit :

- La planification du transport terrestre;
- La protection et la mise en valeur du milieu naturel et bâti ainsi que des paysages;
- L'identification de toute partie du territoire de la communauté qui doit faire l'objet d'une planification intégrée de l'aménagement et du transport;
- La définition de seuils minimaux de densité selon les caractéristiques du milieu;
- La mise en valeur des activités agricoles;
- La définition des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace ainsi que la délimitation de tout périmètre métropolitain;
- L'identification de toute partie de territoire de la communauté qui, chevauchant le territoire de plusieurs municipalités régionales de comté, est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- L'identification de toute installation qui présente un intérêt métropolitain et la détermination, pour toute nouvelle installation, du lieu de son implantation, de sa vocation et de sa capacité.

Dans les 2 ans qui suivent l'entrée en vigueur du PMAD, la M.R.C. doit adopter un règlement de concordance au PMAD. Les municipalités auront ensuite une période de 6 mois pour assurer la concordance de leur réglementation d'urbanisme au Schéma d'aménagement.

## **CHAPITRE 3 LE DIAGNOSTIC D'AMÉNAGEMENT**

Au terme de la description de la nomenclature de la ville, de l'analyse de son portrait ainsi que du contenu obligatoire prescrit par le Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, le diagnostic est une étape essentielle à la confection du plan d'urbanisme. Il a pour but d'identifier les potentiels et les contraintes à l'aménagement du territoire. Ces éléments permettent ensuite de dégager les enjeux d'aménagement qui s'y rattachent.

Ces derniers formulent la réponse aux contraintes et aux potentiels relevés et visent à ce que la Ville d'Otterburn Park puisse tirer le maximum de ses potentiels tout en réduisant, autant qu'il est possible de le faire, l'impact des contraintes à l'aménagement. Également, les enjeux font émerger les conséquences des actions posées dans la planification de la trame urbaine.

Les dénominateurs communs applicables à tous les enjeux d'aménagement du territoire sont :

- La qualité de vie des gens;
- La protection de l'investissement des gens;
- La sécurité des gens.

Ces dominateurs communs sont la raison d'être et la mission de l'administration municipale, par l'action de l'ensemble des services municipaux.

Le tableau suivant intitulé *Les contraintes, les potentiels et les enjeux d'aménagement*, traite du contenu spécifique à ces éléments.

**Tableau 1. Potentiels, les contraintes et les enjeux d'aménagement**

POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX D'AMÉNAGEMENT
L'HABITATION		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La ville d'Otterburn Park s'inscrit dans un pôle majeur d'attraction et de développement domiciliaire (réf. : Schéma d'Aménagement Révisé);</li> <li>2. La proximité de l'île de Montréal;</li> <li>3. La position géographique stratégique de la ville dans la deuxième frange suburbaine de la région métropolitaine.</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La capitalisation sur ce rôle afin de produire une offre qui réponde à la demande des gens;</li> <li>2. La mise en œuvre d'une stratégie de développement afin que la Ville tire le maximum de «ses parts» du marché, sur le plan régional;</li> <li>3. L'identification de produits d'habitation concurrentiels sur le plan régional;</li> <li>4. La bonification de l'assiette fiscale de la Ville dans le but de continuer de répondre adéquatement aux besoins de la population.</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La possibilité de diversifier le type d'habitation et de densifier l'occupation du sol;</li> <li>2. La densification de l'occupation du sol prévue au programme particulier d'urbanisme (PPU) du développement du secteur des <i>Quatre-Terres</i>.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La faible densité des développements résidentiels;</li> <li>2. Les espaces vacants limités pour augmenter la densité, à même le paysage urbain actuel.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Répondre aux besoins des jeunes familles, des familles monoparentales, des personnes âgées et des jeunes couples, avant qu'ils accèdent à la propriété;</li> <li>2. Intéresser les personnes âgées et les gens qui caractérisent le groupe d'âge pour les 20 à 29 ans, à demeurer à Otterburn Park;</li> <li>3. La bonification de l'assiette fiscale de la Ville;</li> <li>4. La rentabilisation des infrastructures et des équipements municipaux.</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La concentration des développements résidentiels.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La quasi-saturation du développement à même les quartiers résidentiels actuels</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La réalisation du projet de développement du secteur des <i>Quatre-Terres</i>.</li> </ol>

1. La tendance à la hausse de la population, de 2011 à 2021, selon les données du MTQ.	1. La stagnation du nombre d'habitants depuis 2006.	1. Accentuer le dynamisme requis afin d'accroître le nombre d'habitants de la ville.
1. Les programmes de subvention disponibles;	1. La détérioration de plusieurs bâtiments dans le secteur du <i>Vieux-Otterburn</i> ;	1. L'amélioration de la qualité du cadre bâti à l'intérieur du noyau urbanisé, pour les premiers quartiers;
2. La possibilité de définir un style architectural qui colle à l'image du secteur du <i>Vieux-Otterburn</i> ;	2. L'absence de style architectural dans le secteur du <i>Vieux-Otterburn</i> .	2. La valorisation d'un style architectural et du cachet champêtre afin de rendre plus homogène le style des constructions.
3. Un couvert forestier en harmonie avec l'urbanisation.		
	1. Une carence en logements sociaux et pour les personnes âgées.	1. Contrer l'exode des gens dont le besoin est présent pour ce type d'habitation.
<b>LE COMMERCE</b>		
1. La facilité d'améliorer l'image urbaine, tenant compte que deux voies de circulation uniquement donnent accès à la ville, soit les chemins Ozias-Leduc et des Patriotes.	1. L'image urbaine à améliorer aux entrées de la ville.	1. Inciter les gens à s'arrêter à Otterburn Park et découvrir ses charmes;
		2. Le développement du sentiment d'appartenance;
		3. Faire la promotion des attraits de la ville.
1. Les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc sont propices à l'accueil de différents types de commerces de proximité et de services;	1. L'absence de structure commerciale articulée;	1. Répondre aux besoins actuels et à ceux qui seront générés par l'éventuelle augmentation du nombre d'habitants (développement du secteur des <i>Quatre-Terres</i> );
2. L'ambiance villageoise et le cachet champêtre.	2. Le nombre restreint de commerces de services et de proximité.	2. L'insertion d'une structure commerciale forte à même l'occupation du sol commerciale existante;
		3. Susciter l'intérêt de la population et celle de transit dans la ville;
		4. La définition d'un créneau bien articulé pour les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc, afin d'accueillir des commerces de proximité, de services et de nature récréo-touristique.

	1. La vétusté de plusieurs bâtiments commerciaux.	1. L'incitation à la rénovation afin d'améliorer l'image et attirer de nouveaux commerces.
1. La présence de l'hôtel de ville sur le chemin Ozias-Leduc.		1. Susciter un mouvement rassembleur de la population;  2. Accroître le dynamisme du secteur commercial sur le chemin Ozias-Leduc.
1. La proximité de la montagne et la présence d'une activité automnale structurante, soit le commerce de la pomme et ses attraits touristiques reconnus;  2. Otterburn Park est seule à planifier une structure commerciale en ce lieu, l'autre côté du chemin Ozias-Leduc étant situé à Mont-Saint-Hilaire, en zone agricole permanente ou occupé par un quartier résidentiel.	1. Seulement un côté du chemin Ozias-Leduc est situé à Otterburn Park.	1. Planifier une structure commerciale linéaire forte, en tirant profit de la mise en valeur du paysage, des percées visuelles et de l'environnement naturel;  2. Rendre la zone commerciale plus attrayante pour les citoyens d'Otterburn Park et ceux de Mont Saint-Hilaire résidant de l'autre côté du chemin Ozias-Leduc.
	1. La qualité de l'affichage, des aménagements paysagers et des aires de stationnement sur les chemins Ozias-Leduc et des Patriotes.	1. L'enrichissement de ces voies de circulation via une image distinctive et une fonctionnalité accrue.
<b>LES LOISIRS, LA CULTURE ET LE MILIEU NATUREL</b>		
1. La présence de la rivière Richelieu.	1. Les zones inondables aux abords de la rivière Richelieu.	1. La protection des rives, du littoral, de la plaine inondable et du milieu naturel;  2. Assurer la qualité de l'eau et des écosystèmes fauniques et floristiques de ce milieu;  3. Amenuiser les effets négatifs (limite à la construction, à l'aménagement d'équipements récréatifs, des berges, etc.);  4. Protéger les habitats fauniques et les mettre en valeur à des fins d'observation et d'interprétation.

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Magnifique site naturel boisé et très bien préservé;</li> <li>2. Zone de Conservation d'envergure régionale, incluse au réseau des massifs forestiers identifiés au Concept d'aménagement du Schéma d'Aménagement de la M.R.C.;</li> <li>3. Colonie de vacances au profit d'une clientèle vivant avec une déficience intellectuelle;</li> <li>4. Site intégré au réseau naturel de la ville, sur le chemin des Patriotes;</li> <li>5. Site témoin des origines de la ville (Park Otterburn);</li> <li>6. Accessibilité par l'ensemble de la population par des investissements publics et la conclusion d'entente, soit pour des activités familiales, l'aménagement de sentiers pédestres et de pistes de ski de fonds.</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faire participer le plus de gens possible à cette richesse, via des ententes et des échanges de services;</li> <li>2. L'intégration du site au patrimoine public de la ville, via des ententes de services;</li> <li>3. Assurer la conservation de ce site en interdisant toute construction résidentielle.</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La magnificence du site de la Pointe-Valaine, aux abords de la rivière Richelieu;</li> <li>2. Le site de la Pointe-Valaine tend à évoluer en fonction des besoins de la population (ex. : marché public pour la vente de produits locaux tels les fruits et légumes);</li> <li>3. Ce site abrite un bâtiment LEED apte au développement d'activités communautaires, artistiques et culturelles, de qualité supérieure.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les espaces de stationnement sont insuffisants lors de la tenue d'activités majeures.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Combler la demande grandissante de la population en matière de développement communautaire, de la culture, des arts et des loisirs;</li> <li>2. Faire de ce site un pivot et un lieu de convergence de la population;</li> <li>3. Palier au problème généré par le manque d'espace de stationnement ;</li> <li>4. Développer le transport alternatif.</li> </ol>

<p>1. Les potentiels récréatifs et touristiques sur le chemin des Patriotes et le chemin Ozias-Leduc;</p> <p>2. Le caractère champêtre du chemin Ozias-Leduc, avec ses nombreuses percées visuelles sur le mont Saint-Hilaire;</p> <p>3. Le caractère champêtre du chemin des Patriotes, avec ses nombreuses percées visuelles sur la rivière Richelieu.</p>	<p>1. Des potentiels récréatifs et touristiques inexploités.</p>	<p>1. Continuer d'aménager des équipements dont l'originalité est propice à capter l'attention des gens et pourvoir à leur divertissement;</p> <p>2. Parfaire et continuer de développer des infrastructures récréatives, culturelles et touristiques, à proximité des points d'intérêt de la ville.</p>
<p>1. Des tronçons cyclables amorcent un réseau (ex. : chemin Ozias-Leduc et rue Spiller).</p>	<p>1. L'absence d'un réseau cyclable structuré et d'une voie de circulation collectrice majeure reliant les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc;</p> <p>2. L'absence de pistes cyclables aux abords de la rivière Richelieu.</p>	<p>1. Relier les différents points d'intérêt de la ville en créant un réseau cyclable intégré au réseau régional, en priorisant la création d'un lien cyclable sécuritaire le long du chemin des Patriotes, tel que reconnu par le gouvernement;</p> <p>2. Établir un réseau cyclable fonctionnel et continu, en tenant compte de l'étroitesse des rues propices à cette activité;</p> <p>3. Intégrer les activités familiales de la population, par la structure d'un réseau cyclable qui sache combler les goûts des gens.</p>
	<p>1. L'éparpillement des bâtiments institutionnels.</p>	<p>1. L'animation et le rassemblement des gens autour d'un noyau institutionnel fort.</p>
<p>1. La présence de la rivière Richelieu dans le contexte champêtre d'Otterburn Park et la possibilité de constituer un réseau «vert et bleu».</p>		<p>1. L'intégration des espaces verts à la rivière (plage de la Pointe-Valaine, piste cyclable hors rue, etc.).</p>
<p>1. La halte routière et la Pointe-Valaine contribuent au développement du réseau «vert et bleu» de la ville, dans un esprit de développement durable.</p>	<p>1. Les espaces de stationnement sont insuffisants lors de la tenue d'activités majeures à la halte routière, tels que les tam-jams les mercredis soirs, en période estivale.</p>	<p>1. La création d'un réseau «vert et bleu» intégré au site de la Pointe-Valaine et à celui de la halte routière;</p> <p>2. Palier au problème généré par le manque d'espace de stationnement et parfaire le réseau cyclable pour donner accès à ces</p>

		<p>points d'intérêt ;</p> <p>3. Donner accès aux rives de la rivière Richelieu, lorsque les contraintes physiques le permettent;</p> <p>4. Relier les parcs et les espaces verts autant physiquement que par le rôle qu'ils jouent dans le réseau existant de la ville.</p>
1. La quantité remarquable de parcs de voisinage.	1. La hiérarchisation des parcs et des espaces verts.	1. La hiérarchisation du type des parcs et des espaces verts, afin de planifier leur rôle et leur aménagement, selon l'échelle recherchée (ex. quartier, voisinage, municipale et régionale).
<b>LE TRANSPORT ET LE RÉSEAU ROUTIER</b>		
1. La proximité des autoroutes Jean-Lesage (20) et des Cantons-de-l'Est (10), comme axes autoroutiers majeurs.		1. L'organisation du réseau routier pour maintenir un accès facile à ces autoroutes, tenant compte de l'augmentation de la population, dans le futur.
	1. La hiérarchisation du réseau de rue.	<p>1. Améliorer la fluidité de la circulation (voies locales et collectrices);</p> <p>2. La dénomination de voies collectrices reliant les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc;</p> <p>3. S'assurer que les rues sans issue se marient avec les développements à venir (ex. : rues Spiller et Mason);</p> <p>4. Éviter que des voies de circulation, qui pourraient jouer le rôle de voie collectrice, ne puissent jouer ce rôle à jamais, de façon complète (ex. : rues Montainview, Maureen et Louis-Ducharme, par rapport au chemin des Trente).</p>



	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc sont déjà beaucoup utilisés par la circulation automobile.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Préserver le caractère champêtre des chemins Ozias-Leduc et des Patriotes, ce dernier étant désigné par le Schéma d'Aménagement comme étant un ensemble rural;</li> <li>2. Le chemin des Patriotes doit supporter le lien avec le réseau autoroutier majeur (autoroutes 10 et 20).</li> <li>3. Accueillir l'augmentation de la circulation qui sera générée par le développement du secteur des <i>Quatre-Terres</i>, notamment par l'implantation d'un terminus d'autobus dans ce secteur.</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Les nombreuses intersections qui aboutissent aux chemins Ozias-Leduc et des Patriotes;</li> <li>2. Beaucoup de rues sans issue sont sans rayon de virage adéquat.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Repenser l'aménagement des intersections les plus dangereuses (ex. : intersection rues Côté, du Prince-Edward et chemin des Patriotes);</li> <li>2. Rendre la circulation plus fluide;</li> <li>3. Consolider le réseau de rue et le boucler là où il est possible de le faire.</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La sécurité sur les voies de circulation pour les piétons et les cyclistes;</li> <li>2. L'étroitesse des rues;</li> <li>3. Les entrées charretières de certains terrains commerciaux sèment de la confusion pour la circulation.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rendre plus sécuritaires les rues sur lesquelles se côtoient automobiles, piétons et cyclistes.</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La détérioration du réseau routier en certains endroits de la ville;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Établir un programme quinquennal de réfection du réseau routier et d'entretien des pavages;</li> </ol>

---

---

### LES INFRASTRUCTURES

	1. Le réseau d'égouts (pluvial et sanitaire) a atteint sa capacité maximale pour des développements d'envergure.	1. La limite au développement et à l'expansion de la ville.
	1. Lors de périodes de crues, les stations de pompage sur le chemin des Patriotes peuvent provoquer des refoulements.	1. La sécurité des gens, la protection de l'investissement et la qualité de vie.
	1. Les terrains non desservis par les services d'aqueduc ou d'égouts.	Voir note 1.

## Note 1

La très grande majorité des terrains de la ville d'Otterburn Park sont desservis par les services municipaux d'aqueducs et d'égouts. Les nouveaux développements impliquant l'ouverture d'une rue doivent être réalisés avec les deux services municipaux (aqueduc et égout sanitaire).

Cependant, certains terrains sont partiellement desservis, soit uniquement par le service d'aqueduc ou aucun service. Les normes minimales de lotissement pour les terrains partiellement desservis sont celles retrouvées au tableau 9 du document complémentaire du schéma d'aménagement, pour les terrains partiellement desservis, en tenant compte des exceptions et des mesures d'assouplissement prévues audit schéma.

Conformément aux dispositions du document complémentaire du Schéma d'Aménagement Révisé, la Ville doit identifier dans son plan et ses règlements d'urbanisme, les territoires à être desservis ou partiellement desservis ou non desservis, afin qu'ils soient soumis à l'application des conditions particulières relatives à l'obtention d'un permis de construction. Ces conditions consistent notamment à exiger la présence, selon le cas, des services d'aqueduc et d'égout sanitaire ou d'un service d'aqueduc ou d'égout sanitaire autorisé conformément à la Loi, dans la rue en bordure de laquelle la construction est projetée.

Les terrains non desservis par le service d'égout municipal sont les suivants :

- Les terrains du côté est de la rue Comtois (numéros civiques impairs, à la limite est du territoire de la ville). *Note : Des discussions ont été amorcées avec la Ville de Mont-Saint-Hilaire afin de déterminer si les infrastructures pourraient être situées en partie ou en totalité sur leur territoire ;*
- Trois terrains sur la rue Comtois, correspondant aux numéros civiques : 424, 428 et 432 ;
- Deux lots vacants sur la rue Comtois, correspondant aux numéros civiques : 478 et 480 ;
- Sur le chemin Ozias-Leduc au coin de la rue Comtois, correspondant aux numéros civiques 289 ;
- Sur le chemin Ozias-Leduc, entre les numéros civiques impairs 1357 et 1551, exceptées les propriétés correspondant aux numéros civiques 1381, 1391, 1469, 1501. *Note : Un projet de branchement à la conduite d'égout présente sur la rue Bousquet, permettra de relier au réseau existant les propriétés suivantes: 1395 et 1397, chemin Ozias-Leduc et 445 et 447, rue Bousquet ;*

- La propriété du 1449, chemin Ozias-Leduc ;
- Les lots en bordure du chemin des Patriotes, entre l'usine de filtration et la limite de la municipalité de Saint-Mathias-sur-Richelieu. Les propriétés correspondent aux numéros civiques suivants : 1377 à 1424, chemin des Patriotes (numéros civiques pairs et impairs et incluant les terrains vacants) ;
- Une propriété résidentielle (unifamiliale isolée) sise en bordure du chemin des Patriotes, appartenant à la Société pour les enfants handicapés du Québec (la *Colonie Les Bosquets Albert-Hudon*) ; *Note : Ces terrains pourraient être desservis par la conduite d'égout desservant le site de la Colonie Les Bosquets Albert Hudon, conditionnellement à l'installation d'une station de pompage ;*
- La halte routière (seules des toilettes chimiques sont présentes) ;
- Les résidences situées aux numéros civiques 315, 319 et 321, rue des Sables, sont branchées uniquement au service d'aqueduc, via le chemin Ozias-Leduc;

Les terrains non desservis ni par l'aqueduc, ni par l'égout municipal, sont les suivants :

- Un terrain sis au 311 rue Sharron. Cette propriété détient des installations septiques et un puits artésien. La propriété située au 318, rue Sharron, a les services d'aqueduc et d'égout municipaux via la rue Clifton;
- Des terrains situés à l'extrémité de la rue des Sables sont pourvus uniquement d'installations septiques et de puits artésiens (à l'exception des résidences du 315, 319 et 321, tel que stipulé ci-dessus);
- Terrains vacants correspondant aux zones de Conservation (CONS);
- Terrains vacants correspondant à la zone Habitation H-86;
- Secteur de développement du secteur des *Quatre-Terres* dont le site est localisé entre la limite de la zone agricole permanente, le chemin des Patriotes et la zone urbaine actuelle.

L'identification des potentiels et des contraintes a permis d'identifier les enjeux majeurs reliés à l'aménagement du territoire. À partir de ces constats, il est maintenant possible de faire émerger les grandes orientations d'aménagement qui collent à la réalité de la ville, tout en permettant de créer par la suite, un concept d'aménagement dont le but premier est que les différentes fonctions urbaines cohabitent harmonieusement entre elles, et structurer le devenir de la ville en matière d'aménagement du territoire.

---

## **CHAPITRE 4      LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

Dans le cadre de la préparation du plan d'urbanisme de la Ville d'Otterburn Park, six grandes orientations d'aménagement du territoire sont retenues. Ces grandes orientations servent d'outils de planification aux intervenants de la Ville, pour la prise de décisions éventuelles, concernant l'aménagement du territoire.

C'est dans ce contexte que les grandes orientations suivantes confirment et façonnent désormais l'aménagement du territoire de la ville, à partir d'une réflexion permettant de dégager les axes majeurs d'aménagement, en tenant compte de l'histoire de la ville, de son présent et des alternatives les plus probantes pour son futur.

### **GRANDE ORIENTATION NUMÉRO I**

#### **ASSURER UNE GESTION EFFICACE DES AIRES RÉSIDENTIELLES EXISTANTES ET DU DÉVELOPPEMENT À VENIR, PAR LA RATIONALISATION DE SA CROISSANCE**

Le développement résidentiel et la villégiature ont façonné la croissance et le paysage de la ville d'Otterburn Park, dans un décor enchanteur orné d'un couvert forestier des plus enviables, aux abords de la rivière Richelieu et au pied du mont Saint-Hilaire. Riche de ses paysages pittoresques, la fonction résidentielle s'est confirmée au fil des années.

Otterburn Park est une ville s'inscrivant dans un pôle de développement résidentiel majeur dans la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu. À cette fin, le Schéma d'Aménagement Révisé cristallise cette avancée en matière d'expansion résidentielle. Otterburn Park compte assumer pleinement ce rôle et exprimer le dynamisme requis pour la mise en œuvre de cette avancée.

Les premiers quartiers ont vieilli et il est d'importance capitale d'apporter un vent de renouveau afin d'encadrer la rénovation des bâtiments et définir un style architectural qui colle aux valeurs des gens qui animent ces quartiers. Nous retrouvons ces quartiers autour de la *Colonie Les Bosquets Albert Hudon*, soit l'ancien parc Otterburn.

Afin de réaliser cette grande orientation, des objectifs d'aménagement du territoire et les moyens pour les atteindre sont élaborés au tableau ci-dessous, en fonction de la continuité, de la prépondérance et de la planification logique et durable de ce créneau.

**Tableau 2. Les objectifs et les moyens**

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<p>1. Consolider le développement résidentiel existant afin de rentabiliser au maximum les infrastructures en place et bonifier l'assiette fiscale.</p>	<p>1. Favoriser le développement des espaces vacants et à redévelopper, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et plus particulièrement, dans les territoires contigus à la trame urbaine existante où sont regroupés les services; (Remplacement, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>2. Cibler les terrains vacants de la trame urbaine pour les rendre constructibles, soit par le remembrement de certains d'entre eux ou par le prolongement de rues, lorsque possible;</p> <p>3. Établir des règles de zonage adaptées qui permettent la construction des lots vacants et une insertion architecturale harmonieuse avec les bâtiments environnants, pas l'application d'un PIIA;</p> <p>4. Consolider le tissu urbain existant dans les pôles de développement; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>5. Réaliser les futurs développements du périmètre d'urbanisation avec les services d'aqueduc et d'égout sanitaire. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>
<p>1. Inciter à la rénovation des bâtiments anciens dans les premiers secteurs (<i>Vieux-Otterburn</i>), dans le but de favoriser le maintien de stock de logements, leur régénération et la protection de l'investissement des gens.</p>	<p>1. Promouvoir la rénovation des bâtiments anciens ou vétustes en adhérant aux programmes gouvernementaux disponibles;</p> <p>2. Réglementer la qualité architecturale des projets de rénovations, par l'application d'un PIIA;</p> <p>3. Préconiser un style champêtre qui dégage la chaleur et l'ambiance propres à ce cachet, en favorisant, par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'utilisation du clin, à l'exception du clin de vinyle et d'aluminium, comme matériau de revêtement;</li> <li>• Le choix de couleurs sobres;</li> <li>• Des pentes de toit en accord avec le style de la maison;</li> <li>• Le « capage » des coins de la résidence avec une couleur harmonisée au clin;</li> <li>• L'utilisation de persiennes lorsque appropriée;</li> <li>• L'utilisation de styles originaux pour les portes de garage (ex : fenêtres et ornementation).</li> </ul>

<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Diversifier et densifier l'utilisation du sol;</li> <li>2. Maintenir une faible densité d'occupation du sol sur le chemin des Patriotes.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Favoriser la densification résidentielle à proximité des rues les plus achalandées, à l'exception des abords du chemin des Patriotes, afin de protéger son ensemble rural;</li> <li>2. Favoriser la densification du tissu urbain et le redéveloppement dans le périmètre d'urbanisation; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</li> <li>3. Accroître la densité d'occupation au sol de la fonction résidentielle en périphérie des équipements publics (ex. : hôtel de ville, écoles, etc.);</li> <li>4. Planifier des transitions harmonieuses entre la faible et la forte densité;</li> <li>5. Intégrer les développements résidentiels de densités variées, entre eux, par la planification de liens routiers, piétonniers et cyclables;</li> <li>6. Développer une offre en logements permettant aux personnes âgées, aux jeunes ménages, aux familles monoparentales ou encore aux personnes seules, de demeurer à Otterburn Park.</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Amorcer le Projet de développement du secteur des Quatre-Terres.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Favoriser la mise en chantier du projet planifié au PPU du secteur des Quatre-Terres pour le développement de ce site (projet d'aménagement d'ensemble, mixité des usages résidentiels, diversification et densifications, commerces de proximité, etc.);</li> <li>2. Pallier aux difficultés liées à des aspects économiques ou techniques (ex. : morcellement fonciers, coût des infrastructures, etc.), tels qu'identifiés au Schéma d'Aménagement Révisé comme « indice de contrainte modéré »;</li> <li>3. Identifier la concurrence et se positionner face à elle, par la construction d'habitations novatrices répondant à des normes en accord avec le développement durable;</li> <li>4. Comblir une brèche dans la demande, sur le plan régional.</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prohiber l'implantation de roulottes et de maisons mobiles sur tout le territoire de la ville.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prévoir cette interdiction à la réglementation de zonage.</li> </ol>



## **GRANDE ORIENTATION NUMÉRO II**

### **PROMOUVOIR L'ESSOR DE LA FONCTION COMMERCIALE PAR L'IDENTIFICATION DE PÔLES COMMERCIAUX POUR LES SERVICES DE PROXIMITÉ ET RÉCRÉO-TOURISTIQUE**

L'amorce d'une structure commerciale s'est appuyée sur la présence du chemin des Patriotes et du chemin Ozias-Leduc. Le chemin des Patriotes relie les autoroutes 10 et 20 entre les villes de Mont-Saint-Hilaire et Richelieu / Chambly. Le chemin des Patriotes (route 133) est emprunté quotidiennement par un grand bassin de population, soit local ou de transit. Les commerces existants affichent un faible taux de fréquentation, la population locale n'y retrouvant pas les produits recherchés alors que celle en transit ne les fréquente pas ou à peu près pas.

Le chemin Ozias-Leduc, à caractère champêtre et de campagne avec son tracé sinueux, débouche dans la ville de Mont-Saint-Hilaire et sur le chemin de la Rivière-des-Hurons E., à Saint-Mathias-sur-Richelieu. Pour sa part, le chemin Ozias-Leduc est utilisé quotidiennement par la population locale et des touristes, particulièrement en période automnale lors du temps de la cueillette des pommes, de la consommation des produits qui en découlent et aussi pour contempler la beauté des lieux, avec les percées visuelles imprenables sur le mont Saint-Hilaire.

Dans ce contexte, il est souhaitable de favoriser la mise en œuvre de créneaux commerciaux articulés autour du développement et de la mise en valeur des potentiels présents. Cette vision exprime la possibilité d'un essor commercial durable des deux axes commerciaux et s'appuie sur les principes suivants :

- La création d'un pôle de développement commercial et récréo-touristique sur le chemin des Patriotes, axé particulièrement sur la présence de la rivière Richelieu, de la Pointe-Valaine et de la halte routière;
- La création d'un pôle linéaire de développement commercial et récréo-touristique sur le chemin Ozias-Leduc, en support à celui du chemin des Patriotes, axé particulièrement sur la présence de la montagne.

**Tableau 3. Les objectifs et les moyens**

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
<p>1. Favoriser le développement d'activités commerciales de services de proximité et récréo-touristique sur les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc, afin de répondre aux besoins de la clientèle locale et attirer les touristes.</p>	<p>1. Reconnaître la création des pôles commerciaux, tels que ci-haut décrits;</p> <p>2. Établir un rôle de complémentarité entre le pôle commercial du chemin des Patriotes et celui sur le chemin Ozias-Leduc, par la confection de plans particuliers d'urbanisme;</p> <p>3. Créer et diversifier l'offre de produits commerciaux en accord avec les besoins locaux et l'épanouissement de la vocation récréo-touristique;</p> <p>4. Favoriser l'hébergement touristique sur ces voies de circulation, en privilégiant une architecture de style champêtre ;</p> <p>5. Promouvoir l'obtention de l'accréditation «Bienvenue cyclistes» de Vélo Québec pour les établissements touristiques, et les assister dans cette démarche;</p> <p>6. Enjoliver les chemins Ozias-Leduc et des Patriotes par la mise en place d'aménagement paysager;</p> <p>7. Créer une image commerciale forte et distinctive par l'aménagement d'une place publique aux entrées de la ville qui sont joutées à Mont Saint-Hilaire, sur les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc;</p> <p>8. Porter une attention particulière à l'affichage sur les chemins Ozias-Leduc et des Patriotes, en favorisant la sobriété et la discrétion.</p>
<p>1. Intégrer les activités commerciales de services de proximité au développement de la fonction récréo-touristique et au réseau « vert et bleu » de la ville.</p>	<p>1. Créer un pôle commercial sur le chemin des Patriotes, à proximité de la Pointe-Valaine;</p> <p>2. Intégrer les activités commerciales sur le chemin des Patriotes aux activités saisonnières du mont Saint-Hilaire (cueillette des pommes);</p> <p>3. Créer un réseau cyclable reliant le réseau « vert et bleu » de la ville aux activités commerciales;</p>
<p>1. Conserver la vocation du chemin des Patriotes afin d'assurer le maintien et la bonification de sa vocation régionale comme « ensemble rural »</p>	<p>1. Conserver les alignements d'arbres et la végétation arbustive;</p> <p>2. Promouvoir la sobriété de l'affichage par la création d'une image distinctive;</p> <p>3. Maintenir le tracé du chemin des Patriotes;</p> <p>4. Maintenir les caractéristiques des implantations de</p>

	<p>type rural;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. Favoriser une architecture soignée des bâtiments, tant au niveau des nouvelles implantations que de celles à venir, par une intégration au milieu et une conservation du cadre bâti ancien;</li> <li>6. Conserver l'architecture ancienne, incluant celle des bâtiments secondaires et leur relation avec le bâtiment principal;</li> <li>7. Conserver les percées visuelles intéressantes ainsi que l'accessibilité à la rivière Richelieu.</li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Favoriser le « redéveloppement » du chemin des Patriotes, à l'entrée de la ville, à proximité particulièrement des intersections formées avec les rues Eleanor et du Prince-Edward, dans le respect des vocations d'origine.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Créer un lien cyclable reliant les commerces de l'entrée de la ville, le parc de la halte routière (point d'intérêt régional) et la Pointe-Valaine;</li> <li>2. Planifier le « redéveloppement » de ce secteur et analyser la possibilité que, dans le futur, les commerces présents intègrent la rivière Richelieu à leurs activités;</li> <li>3. S'assurer que les sites de la Pointe-Valaine, de la halte routière et du noyau commercial de l'entrée de la ville agissent en complémentarité entre eux, afin d'assurer l'épanouissement des fonctions commerciales, communautaires, récréo-touristiques et artistiques.</li> </ol>

### GRANDE ORIENTATION NUMÉRO III

#### CRÉER UN RÉSEAU «VERT ET BLEU» ET CONTINUER DE PARFAIRE LA FONCTIONNALITÉ DES PARCS ET DES ESPACES VERTS

La ville d'Otterburn Park possède un vaste potentiel récréo-touristique. Elle se développe en harmonie avec ses milieux naturels, ses paysages et son environnement. Le pivot de ce potentiel récréo-touristique repose sur les activités de la Pointe-Valaine, de la halte routière et celles reliées à la montagne.

À même ces sites à vocation récréo-touristique, la ville d'Otterburn Park offre un réseau local de parcs, d'espaces verts et d'aires ornementales de très grande qualité, tel que défini au chapitre 1 concernant le «Portrait» de la ville.

Afin de réaliser cette grande orientation et créer une interaction entre le réseau local et régional, des objectifs d'aménagement du territoire et les moyens pour les atteindre sont élaborés au tableau suivant

**Tableau 4. Les objectifs et les moyens**

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
1. Promouvoir le déploiement de la fonction récréo-touristique en misant sur les potentiels naturels « vert et bleu » et le cachet champêtre de la ville.	1. Créer un pôle de développement culturel et communautaire sur le site de la Pointe-Valaine; 2. Jouxter ce pôle à des activités commerciales compatibles avec les fonctions culturelles et communautaires, sur le chemin des Patriotes, entre les rues du Prince-Arthur et Laurier; 3. Créer un pôle linéaire de développement commercial et récréo-touristique sur le chemin Ozias-Leduc.
1. Créer une synergie et la complémentarité nécessaire entre les pôles commerciaux et récréo-touristiques.	1. Établir des liens logiques et naturels par un réseau piétonnier et cyclable apte à créer cette complémentarité, particulièrement en structurant un axe cyclable majeur reliant les chemins Ozias-Leduc, des Patriotes et la rivière Richelieu.
1. Conserver le milieu naturel et mettre en valeur ses potentiels.	1. Protéger l'intégrité du paysage de la ville et celle du chemin des Patriotes (secteur d'intérêt patrimonial esthétique/paysager et ensemble rural); 2. Mettre en valeur les points d'accès publics à la rivière Richelieu.

1. Poursuivre la progression de la diversité des activités de loisir.	1. Hiérarchiser les parcs et les espaces verts (de voisinage, de quartier, municipal, etc.);  2. Favoriser une répartition équilibrée des parcs, espaces verts, équipements sportifs communautaires, culturels et artistiques, idéalement via la confection d'un plan directeur des parcs et des espaces verts.
---	---

#### **GRANDE ORIENTATION NUMÉRO IV**

##### **BÉNÉFICIER DU MILIEU NATUREL ET DE L'ENVIRONNEMENT DANS UNE PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE**

La rivière Richelieu longe le territoire de la ville sur toute sa longueur. La présence du mont Saint-Hilaire, et malgré que ce dernier ne soit pas situé sur le territoire d'Otterburn Park, caractérise, avec la rivière Richelieu, les éléments marquants du milieu environnemental et naturel, décrivant un milieu «vert et bleu» devant être protégé et mis en valeur. Ces attraits sont reliés par le tissu urbain de la ville, avec sa foresterie urbaine, ses parcs et espaces verts.

Malgré que la rivière Richelieu représente un potentiel majeur pour la qualité de vie des gens et le développement récréo-touristique, il est d'importance capitale de gérer adéquatement ses abords en tenant compte que les rives, sur l'ensemble du territoire de la ville et pour la plupart des autres villes de la M.R.C., sont en zones inondables. Les inondations, quoique périodiques, représentent une menace pour la sécurité des gens et de leurs biens, en période de crues.

Dans cette optique, où potentiels et contraintes se chevauchent, la planification de ce milieu naturel fragile doit être orientée vers la compatibilité des usages, tenant compte de l'engouement pour la construction résidentielle à proximité de la rivière.

La réglementation, pour l'ensemble des travaux prévus en zone inondable, doit être en conformité avec les normes du Schéma d'Aménagement de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu. À cette fin, et pour des raisons de protection de l'environnement, de salubrité publique et de sécurité civile, les cartes applicables au territoire de la ville d'Otterburn Park concernant les zones inondables, sont intégrées à la réglementation de zonage.

Également, la Ville d'Otterburn Park intègre à sa réglementation de zonage, au chapitre de la protection des rives, du littoral et des plaines inondables les normes prescrites par le Schéma d'Aménagement Révisé.

Enfin, la ville d'Otterburn Park ne possède aucune zone de glissement de terrain répertoriée à ce jour.

Afin de réaliser cette grande orientation d'aménagement du territoire, les objectifs d'aménagement du territoire et les moyens pour les atteindre sont élaborés au tableau suivant.

**Tableau 5. Les objectifs et les moyens**

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
1. Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt selon les principes de développement durable.	<p>1. Réglementer les abords de la rivière Richelieu pour la protection de la rive, du littoral et des plaines inondables;</p> <p>2. Favoriser la conservation des boisés de la ville en assurant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La protection du boisé la <i>Colonie Les Bosquets Albert-Hudon</i>;</li> <li>• La protection du couvert forestier urbain et des espaces verts, par le maintien de la réglementation concernant la coupe des arbres.</li> </ul> <p>3. Protéger les sites d'intérêts fauniques et floristiques;</p> <p>4. Favoriser les projets de végétalisation des berges ;</p> <p>5. Prévenir l'érosion des berges par un contrôle des débits des eaux de ruissellement ;</p> <p>6. Exiger des plantations d'arbres dans les projets de développement d'envergure (ex. : projet du secteur des <i>Quatre-Terres</i>;</p> <p>7. Assurer la conservation de l'intégrité des composantes structurantes du paysage naturel, agricole, patrimonial et culturel;</p> <p>8. Réglementer l'aménagement des rives, du littoral et de la plaine inondable aux abords de la rivière Richelieu ;</p> <p>9. Reconnaître et protéger les composantes structurantes constituant le paysage d'intérêt métropolitain identifié au plan « Plan d'urbanisme – Le concept d'aménagement » du chapitre 5 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bois (affectation conservation)</li> <li>• La rivière Richelieu et les routes situées aux abords de cet élément.</li> </ul> <p>(Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>

	<p>10. Reconnaître et protéger l'intégrité des composantes paysagères du chemin des Patriotes (route 133); (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>11. Atteindre l'objectif visant à protéger à des fins écologiques, 17 % de la superficie du territoire; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>12. Procéder à l'identification et la caractérisation des secteurs d'intérêt écologiques que sont les milieux humides. La Ville se doit d'élaborer un plan de conservation dans l'optique d'assurer l'intégrité écologique ainsi que la pérennité de ces milieux humides. Le plan devrait être réalisé en s'inspirant de la méthodologie décrite dans le document gouvernemental, intitulé « Guide d'élaboration d'un plan de conservation des milieux humides ». Cet exercice doit tenir compte au minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sa localisation, ainsi que la délimitation de son périmètre;</li> <li>• Sa description, en tenant compte des composantes suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>– La présence de peuplements herbacés, arbustifs et arboricoles, en y incluant s'il y a lieu, des écosystèmes forestiers exceptionnels;</li> <li>– La présence des espèces fauniques et floristiques à statut précaire;</li> <li>– La présence des habitats fauniques;</li> <li>– La dynamique hydrologique, en y incluant la morphologie du terrain, l'apport en eau, la connectivité avec les autres milieux naturels adjacents, etc.;</li> </ul> </li> <li>• Son utilisation du sol, ainsi que celle de sa périphérie, en y incluant les perturbations observées et potentielles;</li> </ul> <p>(Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>Le plan « 1 – Milieux humides existants » présenté à la fin de chapitre, identifie les milieux humides d'une superficie égale ou supérieure à 0,3 hectare se trouvant sur le territoire de la ville d'Otterburn Park et produit à partir des informations fournies par la MRC de la Vallée-du-Richelieu. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>
--	---

<p>1. Pourvoir à la sécurité des biens et des personnes.</p>	<p>1. Régir les secteurs d'inondation de façon à assurer la sécurité publique;</p> <p>2. Restreindre la construction et les ouvrages par les mesures réglementaires prévues au Schéma d'Aménagement Révisé;</p> <p>3. Mettre en œuvre les dispositions prévues au schéma de couverture de risque concernant la prévention des incendies;</p> <p>4. Prévoir des normes afin de régir les secteurs à risques de mouvements de sols dans les secteurs de talus des cours d'eau et dans le secteur aux abords de la rivière Richelieu; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>5. Régir les secteurs à risques d'inondation conformément à la Politique gouvernementale sur la protection des rives, du littoral et des plaines inondables (identifiées au plan 19 du Schéma d'aménagement). (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>
<p>1. Assurer une protection adéquate au point de captage pour l'eau potable.</p>	<p>1. Prévoir à la réglementation un cadre de protection du point de captage pour l'eau potable, sis au 1348, chemin des Patriotes (RIEVR).</p>
<p>1. Amenuiser les contraintes générées par l'opération de la centrale de traitement des eaux usées ou autres équipements, tels que la centrale d'épuration des eaux usées, les bassins de rétention des eaux et le poste de distribution électrique.</p>	<p>1. Prévoir à la réglementation l'implantation massive d'écrans végétaux, tels que les haies, les bosquets, les buttes végétalisées, etc. afin d'amenuiser les impacts visuels des usages adjacents, particulièrement l'usage résidentiel.</p>
<p>1. Contrôler les déversements de contaminants de certaines activités commerciales et des résidences au réseau des eaux usées.</p>	<p>1. Prévoir des dispositions réglementaires limitant le rejet de contaminants dans l'environnement et dans les ouvrages d'assainissement, conformément au Règlement 2008-47 sur l'assainissement des eaux de la Communauté métropolitaine de Montréal.</p>
<p>1. Amenuiser les contraintes anthropiques générées par divers sites. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>	<p>1. Prohiber l'implantation des carrières et sablières; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>2. Prévoir des mesures favorisant la réhabilitation des sites abandonnés d'extraction; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>3. Prévoir des mesures d'éloignement réciproques par rapport à certains usages sensibles afin de prévenir des impacts générés par des sources potentielles de contraintes anthropiques. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>



<p>1. Prévoir des mesures permettant de limiter les effets liés aux événements climatiques extrêmes. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>	<p>1. Favoriser l'implantation et l'utilisation des modes de transport limitant l'émission de gaz à effet de serre, tels que le transport en commun électrifié et le transport actif; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>2. Développer des projets paysagers qui maximisent la perméabilité du sol ainsi que la capacité de rétention des eaux de surface; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>3. Favoriser la réalisation d'interventions en tenant compte des effets reliés au phénomène des îlots de chaleur; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>4. Accroître la superficie des espaces verts dans les secteurs résidentiels, commerciaux et les pôles d'emplois; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>5. Améliorer la stabilité des talus en bordure des rives des cours d'eau, afin de contrer les risques de mouvement du sol. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>
---	--

## GRANDE ORIENTATION NUMÉRO V

### MAINTENIR UNE COHABITATION HARMONIEUSE DU TERRITOIRE AGRICOLE AVEC LE SECTEUR URBAIN

La superficie du territoire agricole représente un faible pourcentage de l'occupation du sol de la ville, soit environ 10 %, lorsque le projet de développement du secteur des *Quatre-Terres* sera réalisé. Suite au développement de la fonction résidentielle, au fil des années, aucune tendance n'exprime un accroissement de la cadence de la fonction agricole, dans le futur.

L'ensemble du territoire agricole est régi par la *Loi sur la Protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1). En conséquence au phénomène de l'urbanisation, il n'y a plus d'entreprises agricoles et la plupart des terres sont laissées en friche.

Les objectifs et les moyens qui suivent s'appliquent à la cohabitation harmonieuse du territoire agricole et du tissu urbain.

**Tableau 6. Les objectifs et les moyens**

LES OBJECTIFS	LES MOYENS
1. Maintenir l'homogénéité du territoire agricole.	1. Limiter l'étalement urbain; 2. Intégrer les normes concernant la détermination des distances relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole, tel que prévu au document complémentaire du Schéma d'Aménagement Révisé.
1. Protéger le paysage rural et agricole.	1. Conserver le caractère champêtre du chemin des Patriotes, ce dernier étant reconnu comme un « ensemble rural » au niveau régional.
1. Promouvoir la vente des produits agricoles à l'échelle de la région.	1. Préserver et accroître l'ampleur de l'activité communautaire et commerciale que représente la vente de produits maraîchers à la Pointe-Valaine.
1. Restreindre les activités incompatibles avec le milieu agricole.	1. À l'intérieur de l'îlot déstructuré, limiter la construction à de la consolidation, c'est-à-dire à la construction d'habitations unifamiliales, dans le respect des normes applicables.
1. Favoriser le développement de l'activité agricole. <i>(Ajout, 430-5, 2016-11-23)</i>	1. Contribuer à l'atteinte de l'objectif métropolitain d'augmenter de six pour cent (6 %) la superficie des terres cultivées, en tenant compte des limites associées à la présence de territoires d'intérêt écologique et de la faible superficie des terres en friche répertoriées; <i>(Ajout, 430-5, 2016-11-23)</i> 2. Réaliser un outil régional de développement et de mise en valeur de la zone agricole, afin de répondre aux objectifs du PMAD, en matière de protection et de mise en valeur de la zone et des activités agricoles; <i>(Ajout, 430-5, 2016-11-23)</i> 3. Reconnaître l'agriculture urbaine comme une activité contribuant à l'amélioration de la qualité de vie et à la production alimentaire. <i>(Ajout, 430-5, 2016-11-23)</i>

## **GRANDE ORIENTATION NUMÉRO VI**

### **HIÉRARCHISER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EN FONCTION DES BESOINS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL ET RÉCRÉO-TOURISTIQUE**

Le Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu classifie le réseau routier supérieur, selon une optique de fonctionnalité régionale, de la façon suivante :

- Les autoroutes;
- Les routes nationales;
- Les routes régionales;
- Les routes collectrices.

La ville d'Otterburn Park compte deux voies de circulation principales, soit le chemin des Patriotes et le chemin Ozias-Leduc. Le chemin des Patriotes est reconnu, au niveau régional, comme « route nationale » (route 133). Aucune autre voie de circulation de la ville ne fait partie du réseau routier supérieur. Donc, aux fins de ce plan d'urbanisme, le chemin des Patriotes joue le rôle de route nationale sur le plan régional et voie collectrice au niveau local, alors que le chemin Ozias-Leduc joue le rôle de voie collectrice, ces deux voies de circulation permettant d'accéder au réseau autoroutier et de créer des liaisons entre les agglomérations urbaines avoisinantes.

À l'échelle de la ville, la grille de rues des premiers secteurs est d'inspiration cartésienne, ce qui explique que la majorité des voies de circulation aboutit sur les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc.

**Tableau 7. Les objectifs et les moyens**

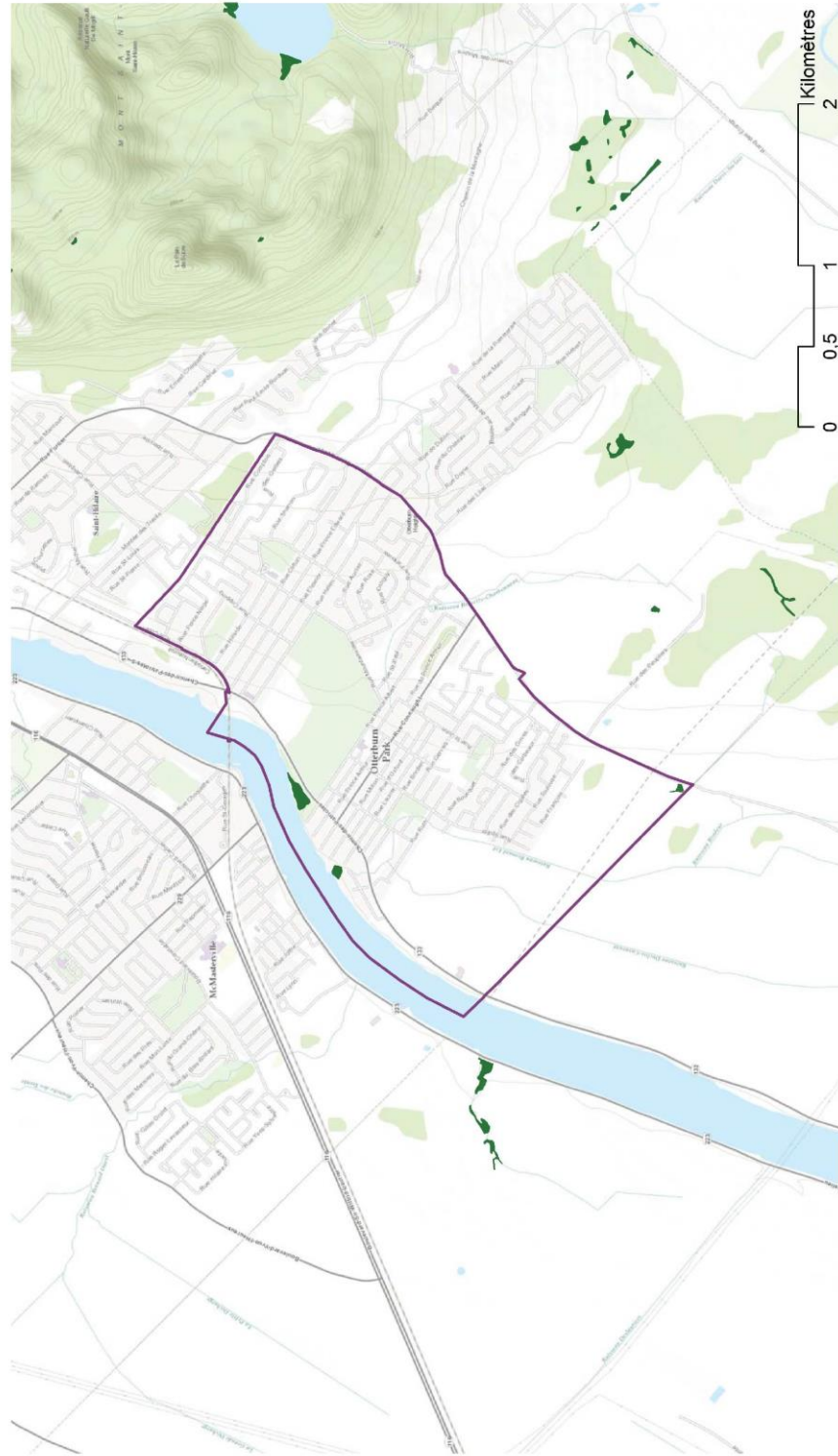
<b>LES OBJECTIFS</b>	<b>LES MOYENS</b>
1. Préserver le caractère rural le long du chemin des Patriotes.	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Maintenir son caractère panoramique en prévenant sa détérioration et en conservant son tracé actuel;</li><li>2. Protéger son couvert végétal existant, le maintenir où il est présent sur les autres rues, et le favoriser dans les développements à venir, permettant ainsi de conserver le caractère champêtre de la ville ;</li></ol>

1. Améliorer la fluidité et la fonctionnalité du chemin Ozias-Leduc. (Remplacement, 430-5, 2016-11-23)	1. Limiter le nombre de nouvelles intersections ;
1. Miser sur le transport collectif afin de limiter les déplacements automobiles;  2. Améliorer la fluidité de la circulation pour ne pas engorger davantage le chemin des Patriotes.	1. Promouvoir l'utilisation de l'autobus et du stationnement d'incitation sur la rue Côté, pour les déplacements au travail ;  2. Minimiser les impacts des nouvelles constructions sur la fluidité de la circulation.  3. Améliorer le transport en commun; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)  4. Structurer le développement urbain selon une approche intégrée de type «aménagement-transport»; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)  5. Améliorer la mobilité des déplacements à l'intérieur de la MRC, ainsi qu'avec les territoires limitrophes; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)  6. Appuyer les efforts en vue de maintenir l'intégrité et la pérennité des infrastructures de transport. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)
1. Reconnaître les intersections non sécuritaires.	1. Planifier, par exemple, le réaménagement de l'intersection formée par les rues Côté/chemin des Patriotes/du Prince-Edward.
1. Intégrer un réseau local cyclable au réseau « vert et bleu » de la ville et au réseau cyclable régional.	1. Relier les différents points d'intérêt de la ville en créant un réseau cyclable intégré au réseau régional, en priorisant la création d'un lien cyclable sécuritaire le long du chemin des Patriotes, tel que reconnu par le gouvernement;  2. Planifier le réseau cyclable local en l'arrimant au réseau régional;  3. Créer un réseau de voies cyclables pour former une unité permettant de relier les quartiers de la ville, entre eux;  4. Relier les pôles naturels d'intérêt, tels que le mont Saint-Hilaire et la rivière Richelieu à la hauteur de la Pointe-Valaine;  5. Structurer ce réseau interne en reliant les boisés et les parcs municipaux d'importance.
1. Augmenter et améliorer les déplacements effectués en transport en commun. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)	1. Développer un plan de transport collectif au niveau régional; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)  2. Miser sur le transport collectif pour maintenir les liens avec la MRC Les Maskoutains et les agglomérations de Longueuil et de Montréal; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)

	<p>3. Harmoniser les circuits d'autobus locaux et régionaux; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>4. Accroître la desserte par trains de banlieue vers Montréal; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>5. Assurer une intégration harmonieuse des infrastructures de transport en commun; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>6. Contribuer à hausser à 30 % la part modale des déplacements effectués en transport en commun, durant la période de pointe du matin, d'ici 2021 et à 35 %, d'ici 2031. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>
<p>1. Améliorer la fluidité des déplacements sur le chemin des Patriotes (route 133). (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>	<p>1. Favoriser la mise en place d'outils pour gérer la circulation; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>2. Maintenir la fluidité et la fonctionnalité de la route nationale 133 (chemin des Patriotes) en permettant l'implantation de nouvelles intersections seulement dans le cadre de plans globaux d'aménagement; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>3. Prévenir la détérioration de la route 133 en particulier; (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p> <p>4. Intégrer les réseaux de camionnage des municipalités voisines afin de limiter les coûts d'entretien des routes. (Ajout, 430-5, 2016-11-23)</p>

Les grandes orientations d'aménagement permettent d'illustrer, au chapitre suivant, le *Concept d'aménagement du territoire* et de son organisation spatiale. Ce concept représente l'image désirée par la Ville d'Otterburn Park, pour l'aménagement de son territoire et la manière dont les grandes orientations s'amalgament entre elles.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)



#### Légende

- Milieux humides
- Limite municipale

Note: Cette carte n'indique pas un inventaire complet des milieux humides dans le territoire d'Oterburn Park. Une étude doit être faite pour identifier les milieux humides sur le territoire de façon plus complète.



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 430-3  
MILIEUX HUMIDES EXISTANTS  
ÉCHELLE INDICÉE  
JUILLET 2013





## CHAPITRE 5 LE CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

La Ville d'Otterburn Park, comme les autres Villes de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu, doit se conformer aux éléments du Schéma d'Aménagement Révisé qui s'appliquent à son territoire. À l'exception des éléments inflexibles du schéma, découlant des normes minimales du document complémentaire et des grandes orientations d'aménagement, la Ville possède une très bonne latitude pour planifier son devenir. C'est dans cet esprit que le concept d'aménagement de la Ville est créé.

### UNE VISION POUR L'AVENIR

**Otterburn Park, ville riveraine à échelle humaine, se distingue par un milieu de vie naturel et champêtre, sous une couverture végétale mature d'une beauté incomparable. Animée par les gens qui y vivent avec un esprit communautaire bien ancré, entre le pied du mont Saint-Hilaire et la rivière Richelieu, en passant par la magnifique Pointe-Valaine, la Ville accentue maintenant son développement par la mise en valeur de ses forces et ses atouts, en harmonie et dans le respect de sa vocation résidentielle à caractère champêtre et de villégiature**



Halte routière



Chemin Ozias-Leduc

Le concept d'aménagement s'articule à partir d'une vision globale appuyée sur la mise en valeur des potentiels et sur la réduction des inconvénients générés par les différentes contraintes à l'aménagement du territoire. Il gravite autour des principales actions suivantes :

- La reconnaissance du pôle de développement résidentiel majeur que représente le secteur des *Quatre-Terres*;

- L'identification du secteur du *Vieux-Otterburn* pour la mise en valeur de son cachet champêtre;
- L'identification des sites devant faire l'objet d'une densification de la vocation résidentielle;
- La création du pôle de développement commercial et récréo-touristique sur le chemin des Patriotes, à la hauteur de la Pointe-Valaine (PPU de la Pointe-Valaine);
- La création du pôle linéaire de développement commercial et récréo-touristique sur le chemin Ozias-Leduc (PPU des Vergers), en support à celui du chemin des Patriotes;
- L'intégration des activités commerciales de services de proximité au développement de la fonction récréo-touristique et au réseau «vert et bleu» de la ville;
- La planification du «redéveloppement» du secteur commercial à l'entrée de la ville, sur le chemin des Patriotes, entre ce dernier et la rivière Richelieu (PPU du Pont noir);
- La reconnaissance de la vocation régionale du chemin des Patriotes comme «ensemble rural»;
- La continuité du développement d'un réseau cyclable sécuritaire reliant les points d'intérêt de la ville, formant le réseau «vert et bleu»;
- L'arrimage de ce réseau cyclable au réseau régional, permettant d'accéder à la Route verte;
- La protection de l'environnement naturel et des percées visuelles sur le mont Saint-Hilaire et la rivière Richelieu;
- La hiérarchisation des voies collectrices reliant les chemins des Patriotes et Ozias-Leduc;
- L'identification des principales voies de circulation projetées et leur prolongement, le cas échéant;
- La protection des terres agricoles en vertu du décret prévu à la *Loi sur la Protection des terres et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1) ;
- La reconnaissance de la vocation de route panoramique régionale et métropolitaine du chemin des Patriotes (route 133).

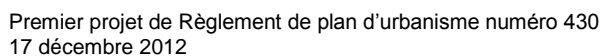
Ajout  
430-5  
(2016-11-23)



Le concept d'aménagement est illustré sur le plan intitulé *Plan concept d'aménagement*, inséré à la fin de ce chapitre.

Les grandes orientations d'aménagement du territoire et le concept d'aménagement qui en découle, permettent maintenant de définir les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

Le chapitre suivant traite de ce thème essentiel en attribuant une fonction dominante aux différentes parties du territoire de la ville. Le plan de zonage de la réglementation d'urbanisme, sur lequel le territoire de la ville est divisé en zones, est structuré en conformité de ces grandes affectations du sol.



## **CHAPITRE 6      LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION**

Le Schéma d'Aménagement Révisé de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu identifie les principales activités qui façonnent l'aménagement du territoire étant sous sa juridiction, par le biais des grandes affectations du sol. Ces grandes affectations du sol font référence aux fonctions dominantes suivantes : Résidentielle, Commerciale, Industrielle, Agricole, Récréation, Villégiature, Conservation et Aéroportuaire. Chaque aire d'affectation traduit les grandes orientations d'aménagement du territoire.

Règle générale, les grandes affectations du sol ne sont pas restrictives, à l'exception des bois protégés, car elles représentent la dominante d'une parcelle de territoire, à l'intérieur de laquelle d'autres usages compatibles sont autorisés. Pour cristalliser la suite des grandes affectations du sol, le Règlement de zonage précise les usages autorisés ou prohibés, par zone.

Les grandes affectations du sol dominantes et spécifiques à Otterburn Park sont les affectations Résidentielle (RES), Agricole (A) et Conservation (CONS).

### **6.1      LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT**

#### **6.1.1    L'affectation Résidentielle (RES)**

Cette affectation signifie la dominance de la fonction Résidentielle (RES) pour toutes les densités d'occupation du sol. Elle s'applique à la majeure partie du territoire de la ville d'Otterburn Park. L'implantation de toute nouvelle maison mobile et roulotte, à des fins résidentielles, est interdite.

Les fonctions et les usages compatibles à la fonction dominante Résidentielle (RES), sont les suivants :

**Tableau 8. Fonctions et usages autorisés**

FONCTION	USAGE
Commerce de proximité	Commerce de vente au détail de voisinage et de quartier ou de services aux particuliers, soit la vente de biens de première nécessité, les services professionnels et personnels, les commerces d'alimentation, etc., dont la desserte est principalement d'envergure locale
Commerce de nature récréo-touristique	Tous les usages se rapportant à ce type de fonction
Service de niveau local	Bureau de services professionnels, financiers, etc
Institutionnelle	Tous les usages se rapportant à ce type de fonction
Utilité publique	Tous les usages se rapportant à ce type de fonction
Équipement municipal	Tous les usages se rapportant à ce type de fonction
Agricole	Usages agricoles autres que les productions animales, afin de permettre l'utilisation à des fins agricoles, de terrains ne faisant pas encore l'objet d'un développement urbain

### 6.1.2 L'affectation Agricole (A)

Cette affectation signifie la dominance de la fonction Agricole (A). L'occupation du sol priorise la protection et le développement des entreprises œuvrant dans divers types d'activités agricoles.

Selon les termes du Schéma d'Aménagement Révisé, les fonctions et les usages compatibles à la fonction dominante Agricole (A), sont :

- La culture du sol, l'élevage d'animaux et l'exploitation agricole d'érablière ;
- Les habitations unifamiliales isolées selon les termes de la *Loi sur la protection des terres et du territoire agricole* (L.R.Q., chapitre P-41.1) ;
- Les habitations unifamiliales isolées, pour des fins de consolidation, dans un îlot déstructuré reconnu par le Schéma d'Aménagement Révisé, tel qu'illustré au plan concept
- Les commerces de détail ou de service en support à l'agriculture, l'agrotourisme (gîtes touristiques et tables champêtres) et les ateliers de production artisanale;
- Les industries agroalimentaires, en complément et indissociables à une exploitation agricole existante;
- Les équipements d'utilité publique;
- Les équipements municipaux;

- Les usages récréatifs légers, extensifs et intensifs;

### **6.1.3 L'affectation Conservation (CONS)**

L'affectation Conservation (CONS) attribue aux milieux concernés la dominance, le maintien et la protection du couvert végétal et des attributs écologiques propres à certains milieux.

Trois types d'affectation Conservation sont définis sur le plan régional, soit les niveaux de conservation prioritaire, intermédiaire et de base.

Selon les termes du Schéma d'Aménagement Révisé, les fonctions et les usages compatibles à la fonction dominante Conservation, sont :

- Les habitations à des fins de consolidation pour les zones de Conservation de type intermédiaire et de base, dans un périmètre d'urbanisation et dans un îlot déstructuré à dominance résidentielle ;
- Les usages récréatifs légers et extensifs liés à la récréation de détente, d'interprétation compatible avec la conservation du milieu naturel ambiant ;
- L'agriculture (érablières et vergers) ;
- Les équipements majeurs d'électricité de la société Hydro-Québec ;
- La coupe d'arbre ;
- Les équipements d'utilité publique.

## **6.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL SPÉCIFIQUES À OTTERBURN PARK**

Les aires d'affectation du sol sont représentées sur le plan intitulé *Plan des grandes affectations du sol*, inséré à la fin de ce chapitre.

Ces aires d'affectation sont identifiées par des lettres qui signifient l'affectation dominante.

À la lumière des trois grandes affectations du sol définies par le Schéma d'Aménagement Révisé, la Ville d'Ottburn Park, en conformité avec ces affectations, définit les huit grandes affectations du sol suivantes :

**Tableau 9. Affectations du sol et coefficients d'occupation**

<b>AFFECTATION</b>	<b>SYMBOLE</b>	<b>COEFFICIENT MAXIMAL D'OCCUPATION DU SOL</b> (rapport entre la superficie totale de plancher d'un bâtiment et la superficie du terrain)
Agricole	A	0,6
Commerciale	C	0,8
Conservation	CONS	0 : CONS prioritaire (type 1) (à l'exception des bâtiments à vocation récréative) 0,4 : CONS de base (type 3)
Habitation	H	0,6
Habitation / Commerciale	HC	0,6
Îlot Déstructuré Habitation	IDH	0,4
Parc / Espace Vert	PEV	0 (à l'exception des bâtiments à vocation récréative)
Publique / Institutionnelle	P	0,8

Les limites des aires d'affectation correspondent, règle générale, aux limites municipales, aux périmètres d'urbanisation, aux limites des propriétés et de leur prolongement, au réseau routier et à son prolongement ainsi qu'aux cours d'eau.

Pour chacune de ces affectations, la réglementation d'urbanisme définit les normes, par zone, applicables à chacun des usages.

### **6.2.1 L'affectation Agricole (A)**

L'affectation Agricole (A) coïncide en totalité avec les limites prescrites par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1).

L'affectation Agricole (A) autorise les usages suivants :

- La culture du sol, l'élevage d'animaux et l'exploitation agricole d'érablière ;
- Les habitations unifamiliales isolées selon les termes de la *Loi sur la protection des terres et du territoire agricole* (L.R.Q., chapitre P-41.1) dans un îlot déstructuré;
- Les commerces de détail ou de services en support à l'agriculture, l'agrotourisme (gîtes touristiques et tables champêtres);
- Les ateliers de production artisanale;
- Les industries agroalimentaires, en complément à une exploitation agricole existante;

- Les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux;
- Les usages récréatifs légers, extensifs et intensifs;

À titre complémentaire, sont autorisés à même l'affectation Agricole (A), les parcs, les espaces verts, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux, sous réserve de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., chapitre P-41.1).

### **6.2.2 L'affectation Commerciale (C)**

L'affectation Commerciale (C) comprend les activités commerciales et de services, tels que les commerces de proximité, de nature récréo-touristique et de niveau local, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux.

Les deux voies de circulation où nous retrouvons des commerces dans la ville sont le chemin Ozias-Leduc et le chemin des Patriotes.

À titre complémentaire, sont autorisés à même l'affectation Commerciale (C), les parcs, les espaces verts, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux.

### **6.2.3 L'affectation Parcs et Espaces verts (PEV)**

L'affectation Parc et Espaces verts (PEV) représente un pivot dans le développement de toutes les fonctions urbaines de la ville. La Pointe-Valaine et son bâtiment LEED, symbole de développement durable, traduit la mise en valeur des ressources communautaires et récréatives, aptes à créer un milieu de vie incomparable aux abords de la rivière Richelieu. Cet équipement institutionnel et communautaire, intégré à un parc d'envergure, vient donner un sens à l'ensemble du réseau des parcs et des espaces verts de la ville.

L'investissement consenti pour le site historique de la Pointe-Valaine est aussi le moteur de retombées économiques importantes, gages de succès pour le développement économique d'Otterburn Park et la bonification de la qualité de vie des gens.

Cette affectation comprend l'ensemble des parcs et des espaces verts de la ville, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux.

### **6.2.4 L'affectation Publique et Institutionnelle (P)**

L'affectation Publique et Institutionnelle (P) regroupe les activités de nature institutionnelle, administrative, culturelle, religieuse, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux.

### **6.2.5 L'affectation Conservation (CONS)**

Otterburn Park jouit d'une magnifique aire de Conservation (CONS) dont la superficie est équivalente à 465 000 m<sup>2</sup>. Ce site est celui de la *Colonie Les Bosquets Albert Hudon*. Cette aire de conservation est intégrée au réseau du massif forestier illustré au concept d'aménagement de la M.R.C.. Il est un niveau «Prioritaire» de conservation, soit de type 1, tel que décrit au Schéma d'Aménagement Révisé. Aucune construction résidentielle n'y est autorisée afin de protéger cette richesse, témoin des origines de la ville.

L'usage récréatif exercé est de nature légère et compatible avec la protection du milieu boisé, donc en harmonie avec le rôle écologique du site. Les usages autorisés compatibles avec cette affectation sont de nature récréative légère et extensive.

La ville compte quatre autres zones de Conservation (CONS) sur son territoire, soit de niveau de «Conservation de base», tel que prévu au Schéma d'aménagement. Trois sont situées en zone agricole alors que l'autre est en milieu urbain, soit dans le prolongement des rues Victoria, Milroy, Ruth et des Hêtres.

Dans cette dernière zone, sise à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la construction résidentielle est autorisée, moyennant l'application de normes limitant le déboisement et favorisant le reboisement, suite à un projet de construction. Cette démarche vise la protection du patrimoine écologique de la M.R.C., représenté en majorité par les bois et requiert une attention particulière afin d'assurer une préservation à long terme, dans une perspective de développement durable.

La planification du développement de ce site fait appel à l'application de normes de lotissement, d'implantation des bâtiments et de densité d'occupation du sol dont la résultante est traduite par la mise en œuvre d'un concept de développement «en grappes» ou autres, en accord avec cette orientation et la création d'une ambiance propice à la conservation du boisé.

Cinquante pourcent (50%) de ce type de boisé faisant l'objet d'un développement immobilier doit être caractérisé par la mise en valeur du boisé, la création de lisières tampons, de corridors fauniques, de sentiers de transport actif, de zones ou de servitudes de préservation du couvert forestier, d'emprises riveraines, etc.

### **6.2.6 L'affectation Habitation (H)**

L'affectation Habitation (H), à ce jour, a été orientée presque en exclusivité vers l'habitation unifamiliale. Cet état de fait s'explique par l'histoire de la ville, c'est-à-dire par l'engouement d'habiter un espace propice à la villégiature, tenant



compte des espaces boisés, de la présence de la rivière Richelieu et du mont Saint-Hilaire.

Pour répondre aux besoins de certaines familles ou encore des gens qui quittent leur résidence unifamiliale, des aires de développement de plus forte densité sont planifiées aux alentours de points d'intérêt qui gagnent à être animés.

Cette affectation comprend les usages de la fonction Habitation (H) pour toutes les densités d'occupation du sol, à l'exception des nouvelles maisons mobiles et roulottes, à des fins résidentielles, qui sont interdites sur tout le territoire de la ville.

À titre complémentaire, sont autorisés à même l'affectation Habitation (H), les parcs, les espaces verts, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux.

Ajout  
430-4  
(2016-03-09)

À l'entrée du secteur des Quatre-Terres située à proximité du chemin des Patriotes, les usages commerciaux sont autorisés à même l'affectation Habitation (H).

#### **6.2.7 L'affectation Habitation / Commerce (HC)**

Sur le chemin Ozias-Leduc et le chemin des Patriotes, l'utilisation du sol actuel montre la présence de résidences et de commerces. Afin d'orienter leur devenir sur le plan du développement commercial, tout en les animant par la présence des gens, les points majeurs d'intérêt ont une vocation mixte. Alors, ces derniers se voient attribuer un zonage Habitation et Commerce (HC), qui autorise l'implantation de résidences et de commerces.

Cette affectation comprend les usages de la fonction Habitation (H) et Commerciale (C), pour toutes les densités d'occupation du sol.

À titre complémentaire, sont autorisés à même l'affectation Habitation et Commerce (HC), les parcs, les espaces verts, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux.

#### **6.2.8 L'affectation Îlot Déstructuré Habitation (IDH)**

La ville d'Otterburn Park compte un seul îlot déstructuré sur son territoire. Reconnu par le Schéma d'Aménagement Révisé sous le nom de «Îlot chemin des Patriotes», il comprend uniquement l'habitation unifamiliale isolée.

À titre complémentaire, sont autorisés à même l'affectation Îlot déstructuré Habitation (IDH), la culture du sol, les parcs, les espaces verts, les équipements d'utilité publique et les équipements municipaux.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

L'îlot déstructuré habitation est reconnu en adéquation avec les décisions rendues par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), dans le cadre d'un processus d'autorisation à portée collective (LPTAA, art.59). L'implantation d'usages autres qu'agricoles à l'intérieur de l'îlot déstructuré doit y être orientée afin de restreindre les activités incompatibles avec le milieu agricole.

### 6.3 LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Les densités d'occupation du sol varient entre 10 et 56 logements à l'hectare, en référence à la gestion de l'urbanisation prévue au Schéma d'Aménagement Révisé.

À titre d'exemple, dans le cas d'un terrain d'une superficie de 650m<sup>2</sup>, pour une résidence unifamiliale isolée, la densité d'occupation au sol est de dix logements à l'hectare alors que dans le cas de petits terrains, pour le même type d'habitation, la densité gravite aux alentours de 14 logements à l'hectare. À l'autre extrémité, une habitation multifamiliale de 24 logements, sur un terrain de 2 787 m<sup>2</sup>, représente une densité de 56 logements à l'hectare.

La densité moyenne d'occupation du sol pour un projet de développement résidentiel doit être d'au moins 20 logements à l'hectare, lorsqu'il est situé en périphérie des points d'accès aux services de transport collectif (gare de train de banlieue, terminus d'autobus, stationnements incitatifs...) et d'au moins 15 logements à l'hectare si le projet résidentiel se situe à proximité d'équipement public et institutionnel (écoles, garderies, centres de services sociaux et autres usages de même nature).

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la ville, 4 blocs d'espace résiduel pour le développement résidentiel ont été identifiés. Trois de ces blocs sont voués à la consolidation du développement résidentiel alors que le quatrième est destiné à un développement résidentiel majeur (secteur des *Quatre-Terres*).

Ajout  
430-4  
(2016-03-09)

Pour les espaces vacants et à redévelopper situés dans le périmètre d'urbanisation, la densité moyenne minimale brute devra être de vingt-et-un (21) logements à l'hectare. Ce seuil permettra d'accroître la densité d'occupation au sol de la fonction résidentielle à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour les espaces vacants et à redévelopper. Pour le secteur des *Quatre-Terres*, la densité moyenne minimale brute devra également être de vingt-et-un (21) logements à l'hectare.

Le *Plan des grandes affectations du sol* et les densités qui y sont prévues tiennent compte de la qualité de vie des gens, des paramètres définis par le schéma, des espaces disponibles pour le développement futur, des grandes

orientations d'aménagement du territoire, de la faible densité du développement actuel et de la protection du caractère champêtre et naturel de la ville. Dans ce contexte de planification du devenir de la ville, les densités d'occupation du sol sont celles traduites au tableau 10.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

Exceptionnellement, dans certaines situations particulières, il pourrait s'avérer nécessaire d'agrandir un périmètre d'urbanisation et conséquemment, que l'exclusion d'un terrain en zone agricole soit inévitable. Dans tous les cas, l'extension du périmètre d'urbanisation devra être la solution de dernier recours et sera accompagnée d'une justification et d'une démonstration à la lumière des mesures relatives à l'utilisation optimale de l'espace visant notamment la consolidation et la densification du tissu urbain.

La Ville d'Otterburn Park devra, si elle désire agrandir son périmètre d'urbanisation, suivre les étapes suivantes :

- Adresser à la MRC une demande d'appui avant d'amorcer un processus d'exclusion de la zone agricole;
- Dans le cas où la demande est reçue et appuyée par la MRC, celle-ci adressera une demande d'appui similaire auprès de la CMM;
- Dans le cas où la demande est reçue et appuyée par la CMM, la Ville d'Otterburn Park pourra procéder à une demande d'exclusion de la zone agricole auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), conformément à la Loi;
- Dans le cas où la demande fait l'objet d'une ordonnance d'exclusion favorable de la CPTAQ, un processus s'enclenche pour amorcer une modification du périmètre métropolitain auprès de la CMM et par la suite, par voie de concordance, une modification des périmètres d'urbanisation régionale et locale, afin de donner effet à la décision de la Commission.

Dans tous les cas, les demandes d'agrandissement au périmètre d'urbanisation doivent être conformes aux dispositions inscrites au critère 1.6.2 du Plan métropolitain d'aménagement et de développement de la CMM.

Afin de suivre l'évolution du développement et mesurer efficacement les effets liés à l'application des seuils minimaux de densité, la Ville devra élaborer et tenir à jour annuellement un registre des permis émis pour la construction des nouvelles habitations situées à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation. Cet outil devra être accompagné par une cartographie localisant les terrains ayant fait l'objet d'un développement ou d'un redéveloppement. Le registre devra indiquer, au minimum, pour chaque terrain, sa superficie ainsi que le nombre de logements(s) implantés(s).

Pour le calcul des densités, ce plan d'urbanisme tient compte de la «densité brute» d'occupation des sols. Cette densité brute considère l'ensemble d'une zone d'affectation (voir plan d'affectation des sols) sans exclusion de superficies, à

l'exception des équipements collectifs bâtis ou non, des espaces verts, de la voirie principale et des infrastructures.

**Tableau 10. Densités d'occupation du sol**

DENSITÉ	LOGEMENTS/HECTARE
Basse	20 et moins
Moyenne	Plus de 20 à 40
Forte	Plus de 40 à 56

Ajout  
430-4  
(2016-03-09)

Malgré l'alinéa précédent, la méthode de calcul du seuil brut de densité pour les espaces vacants doit inclure l'ensemble de la superficie de tous les terrains vacants, incluant les superficies dédiées aux équipements collectifs bâtis ou non, aux espaces verts, à la voirie principale et aux infrastructures.

Le chapitre suivant traite du tracé projeté et du type des principales voies de circulation et des réseaux de transport. Contenu obligatoire du plan d'urbanisme prescrit par la Loi, ce chapitre complète et synthétise les données de ce plan d'urbanisme, à ce niveau.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

#### **Note 1.**

Sont cependant exclus d'office du calcul des seuils minimaux de densité :

- Un milieu naturel ou un pare à vocation de conservation qui fait l'objet d'une affectation ne permettant pas la fonction résidentielle;
- Une emprise ou une servitude liée à un équipement d'Hydro-Québec, à un gazoduc ou à un oléoduc;
- Un terrain intercalaire dans un milieu déjà construit pourvu que la superficie de ce terrain soit plus petite qu'un demi-hectare (1/2 ha), que son frontage à une rue existante soit inférieur à trente (30) mètres et qu'il ne soit pas contigu à un secteur vacant ou à redévelopper;
- Une construction dont la vocation principale est résidentielle et bénéficiant d'un droit acquis reconnu et qui a été détruite, est devenue dangereuse ou a perdu plus de la moitié de sa valeur au rôle d'évaluation, suite à un sinistre.

Par ailleurs, pourraient être exclus du calcul des seuils minimaux de densité demandes :

- Un secteur soumis à des contraintes physiques ou naturelles afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens. L'identification d'un tel secteur découlera de la présence de rives, de zones inondables, de fortes pentes, de risques de glissement de terrain, de risques de chutes de blocs ou de pierres, de milieux humides ou de toute autre contrainte à caractère naturel ou anthropique majeur et significatif. Le secteur identifié devra être

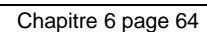
justifié et cartographié par la municipalité puis soumis à la MRC pour analyse et approbation. Pour être reconnu et conséquemment soustrait de l'application des seuils de densité, le secteur devra être identifié comme tel au schéma d'aménagement de la MRC;

- Un secteur dont l'historique de développement est tel qu'il n'est que partiellement ou pas desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout sanitaire. Seule la consolidation impliquant un nombre très limité de nouvelles résidences pourra être reconnue. Un tel secteur devra être justifié et cartographié par la municipalité puis soumis à la MRC pour analyse et approbation. Pour être reconnu et conséquemment soustrait de l'application des seuils de densité, le secteur devra être identifié comme tel au schéma d'aménagement de la MRC;
- Un secteur qui présente des caractéristiques environnementales ou patrimoniales particulières et exceptionnelles. La reconnaissance d'un tel secteur vise sa protection et sa mise en valeur. Un tel secteur devra être justifié et cartographié par la municipalité puis soumis à la MRC pour analyse et approbation. Pour être reconnu et conséquemment soustrait de l'application des seuils de densité, le secteur devra être identifié comme tel au Schéma d'Aménagement de la MRC ainsi qu'y être assujéti au respect d'un seuil minimal de densité et à l'élaboration d'une planification détaillée par l'entremise d'un PAE, d'un PIIA, d'un PPU ou tout autre outil réglementaire reconnu par la LAU.

Dans ces trois (3) cas particuliers, la municipalité qui voudrait procéder à l'identification de tels secteurs devra préalablement procéder à l'adoption d'un cadre réglementaire qui assurera le maintien des caractéristiques particulières, et par le fait même, interdira tout développement dans le ou les secteurs concernés durant la période d'analyse par la MRC et, le cas échéant, le processus de modification du schéma d'aménagement pour intégrer le secteur visé.

Finalement, advenant que la municipalité ne puisse pas atteindre la norme édictée selon la période d'application, la MRC pourra exceptionnellement, à la demande de son Conseil, considérer l'ensemble des municipalités sur son territoire, afin de démontrer l'atteinte des seuils prescrits à l'échelle régionale. Le cas échéant, la municipalité concernée devra déposer un document argumentaire expliquant les motifs qui l'ont conduit à ne pas atteindre la norme.





## **CHAPITRE 7      LE TRACÉ PROJETÉ, LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT**

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1), le plan d'urbanisme doit contenir « *le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport* ».

Malgré que ces éléments aient été traités à travers les différentes sections de ce document, il est opportun de les rappeler, de les compléter et d'en rédiger une synthèse.

### **7.1      Le réseau routier**

Le réseau routier sur le territoire de la ville d'Otterburn Park comprend le réseau supérieur et le réseau local.

Le réseau routier ainsi que la nature de ce dernier est illustré sur le plan daté du 27 octobre 2010, intitulé *Plan du réseau routier*, inséré à la fin de ce chapitre.

### **7.2      Le réseau supérieur**

Une seule voie de circulation est catégorisée comme faisant partie du réseau routier supérieur. Il s'agit du chemin des Patriotes (route 133) qui est reconnu, au niveau régional, comme route nationale. Cette route représente pour la ville le seul lien direct avec les autoroutes 10 et 20.

Cette route fait partie du patrimoine québécois à cause de ses points d'intérêt naturel, historique et culturel retrouvés sur son parcours. Reconnues comme ensemble rural, les particularités du chemin des Patriotes doivent être protégées. En harmonie avec sa vocation initiale, la fluidité de la circulation automobile du chemin des Patriotes doit être assurée, particulièrement dans le contexte des développements résidentiels à venir et de la circulation de transit qu'il accueille.

### **7.3      Le réseau local**

Le chemin Ozias-Leduc joue le rôle de route collectrice, tout comme le chemin des Patriotes. Il draine une partie du réseau routier local de la ville, pour aboutir sur le chemin de la Rivière-des-Hurons Est et dans la ville de Mont-Saint-Hilaire, sur la rue Fortier.

Les autres voies de circulation constituant le réseau routier de la ville d'Otterburn Park sont de nature locale. D'inspiration cartésienne, beaucoup de rues aboutissent sur le chemin des Patriotes et sur le chemin Ozias-Leduc, sans toutefois jouer le rôle de voie collectrice.

La hiérarchisation du réseau routier, plus amplement détaillée au chapitre du Concept d'aménagement, vise à définir des voies collectrices afin de canaliser la circulation, assurer sa fluidité et améliorer la sécurité de l'ensemble des usagers. La principale problématique réside dans l'étroitesse des rues et des intersections parfois dangereuses.

Au-delà du réseau routier, la Ville d'Otterburn Park a amorcé un réseau de voies cyclables sur les rues Mountainview et Spiller. Ce réseau se limite actuellement à des travaux de lignage.

Tel que retrouvé au concept d'aménagement, l'idée maîtresse de la planification est d'arrimer un réseau cyclable local au réseau régional.

Les autres réseaux cyclables auront pour fonction de relier les points d'intérêts de la ville dont les principaux sont la Pointe-Valaine, la halte routière et le chemin Ozias-Leduc.

Le tracé projeté des voies de circulation, représenté au concept d'aménagement, concerne 2 niveaux :

- 1) Les voies de circulation et de desserte du projet de développement du secteur des *Quatre-Terres* ;
- 2) Des voies de circulation locales dans le but de consolider le développement domiciliaire et boucler le réseau de rues.

#### **7.4 Le transport ferroviaire**

Un corridor ferroviaire, étant la propriété des chemins de fers nationaux du Canada (CN), passe dans la ville d'Otterburn Park. De type continental, ce chemin de fer longe la route 116 et traverse les villes de Saint-Basile-le-Grand, Beloeil, McMasterville, Otterburn Park et Mont-Saint-Hilaire. Le CN ne planifie aucune modification à son réseau pour les 3 prochaines années.

Cette voie ferrée sert au transport des passagers et des marchandises.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

Le transport ferroviaire représente un risque anthropique élevé envers la santé et la sécurité des personnes et des biens. La Ville se doit de prévoir des normes d'éloignement et de mitigation pour les fonctions et usages vulnérables potentiellement exposés à ces risques.

#### **7.5 Les réseaux de transport d'énergie, de gaz, de pétrole et de télécommunication**

Ces réseaux majeurs de transport d'énergie de gaz, de pétrole et de télécommunication n'affectent pas le territoire de la ville d'Otterburn Park et aucun réseau de transport de cette nature n'est prévu pour le futur.



L'implantation d'équipements de télécommunication à haut débit est favorisée tant en milieu urbain que rural, moyennant l'application du principe de précaution, pour des fins de santé et de sécurité publique, lors du choix de leur localisation. Ces équipements doivent être implantés en tenant compte des enjeux sociaux, environnementaux et économiques, axés sur le développement durable. En zone agricole, les impacts sur l'agriculture doivent être minimisés.

## **7.6 Le gaz naturel**

La ligne de gaz naturel passe à proximité de la limite municipale d'Otterburn Park, soit à Saint-Mathias-sur-Richelieu, pour ensuite enjambrer la rivière Richelieu. La desserte est assurée par la compagnie Gaz Métropolitain.

Cette compagnie n'a pas de projet d'expansion pour le futur. Si la demande est présente, elle procèdera à des analyses pour évaluer la faisabilité du projet. La ville d'Otterburn Park n'est actuellement pas desservie par un réseau de gaz naturel.

## **7.7 Le transport du pétrole**

La ligne de transport du pétrole longe celle du gaz naturel et est achevée jusqu'à Saint-Mathias-sur-Richelieu, près de la rivière Richelieu.

## **7.8 L'électricité**

Le poste de transport d'énergie électrique majeur, dans les environs d'Otterburn Park, est le poste Rouville. Ce dernier est situé à Mont-Saint-Hilaire.

Les tensions d'entrée et de sortie sont de 230-25 KV, faisant du poste Rouville un pôle majeur pour la desserte en électricité, sur le plan régional. La ligne électrique, à partir du poste, se dirige vers le territoire de la municipalité de Saint-Mathias-sur-Richelieu et traverse ensuite la rivière Richelieu.

## **7.9 La câblodistribution**

La compagnie de télécâble Vidéotron assure la desserte de la région et celle des gens d'Otterburn Park. Le réseau principal longe le chemin des Patriotes. Aucun projet d'expansion n'est prévu pour le futur.

## **7.10 Le téléphone**

La compagnie Bell Canada dessert la région et la ville d'Otterburn Park. Les câbles principaux de fibres optiques sont en milieu urbain et la compagnie s'ajuste aux besoins générés par les projets de développement, pour leur desserte.

### **7.11 La téléphonie sans fil**

En évolution constante, ce mode de télécommunication est présent sur le territoire de la M.R.C. de La Vallée-du-Richelieu. Les équipements nécessaires au fonctionnement de ces réseaux, dispensés par plusieurs compagnies, sont joutés aux infrastructures existantes.

### **7.12 Les pipelines**

Aucun réseau de pipelines n'est retrouvé sur le territoire de la ville d'Otterburn Park. Ces installations sont interdites sur l'ensemble du territoire de la ville.

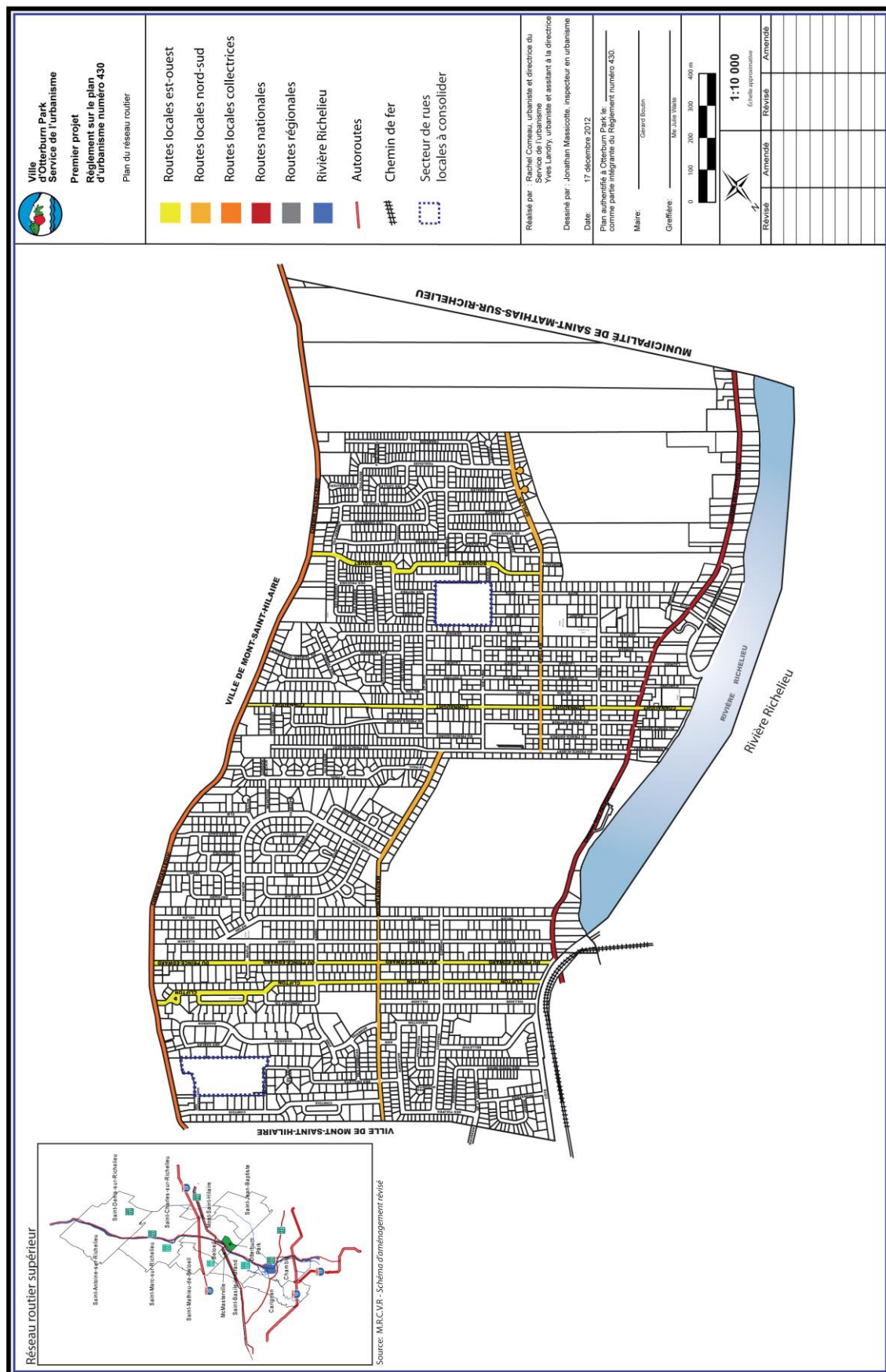
Aucun réseau majeur de transport d'énergie et autre n'affecte le développement de la ville d'Otterburn Park et aucune planification d'équipement, faisant partie du réseau majeur n'y est prévu, réduisant de beaucoup le niveau de contrainte anthropique.

Ajout  
430-5  
(2016-11-23)

### **7.13 Les infrastructures majeures de transport de biens et des personnes**

Des normes de localisation des pôles logistiques doivent être introduites pour établir un cadre normatif régissant l'implantation d'infrastructures majeures de transport des biens et des personnes.

# Plan d'urbanisme – Le tracé projeté, le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport



## **CHAPITRE 8 LA CONCLUSION**

Née de la villégiature, la ville d'Otterburn Park poursuit sa route sur cette lancée. Le développement résidentiel allié à l'essor de la vocation récréo-touristique façonnera son devenir, dans le plus grand respect de ses origines et en faveur de la qualité de vie actuelle et de celle des générations qui l'animeront dans le futur.

Par l'essor de la vocation récréo-touristique, la ville amorce un tournant par la mise en valeur de ses potentiels. Les éléments formant la base solide pour cet essor sont tous en place, soit la présence de la rivière Richelieu, du mont Saint-Hilaire, de la halte routière, de la foresterie urbaine et des nombreux parcs et espaces verts qui la caractérisent.

La gestion du développement résidentiel, par son expansion, sa diversification et sa densification, en l'absence de revenus substantiels en provenance d'activités industrielles ou autres, doit être articulée avec la plus grande minutie, afin que les revenus générés par l'évaluation municipale des nouveaux développements résidentiels, excèdent significativement les dépenses en infrastructures municipales.

Dans cette optique, il est d'importance capitale que les revenus de l'évaluation résidentielle procurent une gratification de l'assiette fiscale de la Ville, afin que le développement récréo-touristique puisse prendre son envol et la relève par la suite, à la lumière d'investissements municipaux judicieux, la fonction résidentielle ne pouvant suffire, à elle seule, à générer les revenus nécessaires pour continuer de rehausser la quantité et la qualité des services municipaux.

La solution apte à hausser la richesse foncière passe inévitablement par l'expansion de la ville et une approche urbanistique durable, à cette fin. Il est souhaitable que ce plan d'urbanisme soit un incontournable dans la préparation des prévisions budgétaires annuelles d'opération, mais surtout pour les choix à effectuer dans le cadre de la préparation annuelle du programme triennal d'immobilisations (PTI), afin d'établir un ordre cohérent et une séquence logique pour effectuer les investissements requis au bon moment, dans le cheminement de la ville.

## **CHAPITRE 9      LES DISPOSITIONS FINALES**

### **9.1      Règlement remplacé**

Le présent Règlement remplace à toutes fins que de droits le Règlement numéro 346 de la Ville d'Otterburn Park intitulé *Plan d'urbanisme* et ses amendements antérieurs.

### **9.2      Règlement annexé**

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur des *Quatre-Terres*, rédigé par Bruno Bergeron, Services professionnels Inc., en date du 25 juin 2009, est joint en annexe A au présent Règlement de plan d'urbanisme pour en faire partie intégrante comme si au long réité.

### 9.3 Entrée en vigueur

Le présent Règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

M. Gérard Boutin, Maire

Me Julie Waite, Greffière

Avis de motion	19 novembre 2012
Adoption du projet de règlement	19 novembre 2012
Transmission à la M.R.C. et à toute municipalité dont le territoire est contigu et à toute commission scolaire des projets de règlements et de la résolution	21 novembre 2012
Avis public sur la tenue de l'assemblée publique de consultation et du résumé	24 novembre 2012
Tenue de l'assemblée publique	10 décembre 2012
Adoption simultanée des règlements avec ou sans changement	17 décembre 2012
Avis de conformité de la M.R.C.	21 février 2013
Avis public de la tenue du registre	1 <sup>er</sup> juin 2013
Tenue du registre	6 juin 2013
Avis à la MRC	7 juin 2013
Certificat de conformité de la M.R.C.	7 juin 2013
Avis d'entrée en vigueur	7 juin 2013