



**CHAPITRE 9**  
**PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)**  
**LE PATRIOTE (ANCIENNEMENT LES QUATRE-TERRES)**

**ANNEXE « C »**  
**RÈGLEMENT 430-7**

**15 JUIN 2018**

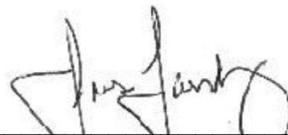
**Développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres)  
Programme particulier d'urbanisme (PPU)**

Préparé pour :

**Ville d'Otterburn Park**  
601, chemin Ozias-Leduc  
Otterburn Park (Québec) J3H 2M6

Préparé par :

**Techni-Consultant inc.**



---

Yves Landry, urbaniste

15 juin 2018

---

## TABLE DES MATIÈRES

---

<b>1 INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
1.1 CONTEXTE .....	1
1.2 CONTENU DU PPU.....	3
<b>2 TERRITOIRE D'APPLICATION</b> .....	<b>4</b>
2.1 DÉSIGNATION DU TERRITOIRE D'APPLICATION À TITRE DE SECTEUR CENTRAL.....	5
<b>3 DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES</b> .....	<b>6</b>
<b>4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU SITE</b> .....	<b>7</b>
<b>5 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AU PPU « LE PATRIOTE » (ANCIENNEMENT LES QUATRE-TERRES)</b> .....	<b>10</b>
5.1 FAIRE DU PROJET "LE PATRIOTE" UN QUARTIER COMPLET ET CONNECTÉ.....	10
5.2 ASSURER UNE TRANSITION HARMONIEUSE DU NOUVEAU QUARTIER PAR UN ARRIMAGE RESPECTUEUX AU TISSU URBAIN.....	10
5.3 CRÉER UN QUARTIER INCLUSIF PERMETTANT D'ACCUEILLIR UNE CLIENTÈLE VARIÉE.....	10
<b>6 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE</b> .....	<b>12</b>
6.1 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS .....	12
6.2 DESCRIPTION DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE .....	14
6.3 PLAN-IMAGE .....	20
<b>7 AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION</b> .....	<b>21</b>
7.1 AFFECTATION HABITATION (H) .....	22
7.2 AFFECTATION HABITATION / COMMERCE (HC).....	22
7.3 AFFECTATION COMMERCIALES (C).....	223
7.4 AFFECTATION PARCS ET ESPACES VERTS (PEV).....	223
<b>8 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES</b> .....	<b>24</b>
<b>9 MODIFICATIONS À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME</b> .....	<b>26</b>
9.1 MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE ZONAGE .....	22
9.2 MODIFICATION AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT .....	28
9.3 MODIFICATION AU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA).....	229

# 1 INTRODUCTION

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) est un outil de planification qui précise les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville. Il permet de réaliser une planification détaillée pour un secteur donné dans le but de bien cerner ses contraintes, ses potentiels et de proposer des interventions d'aménagement du territoire bien ciblées.

## 1.1 CONTEXTE

La Ville d'Otterburn Park a mandaté la firme Techni-Consultant afin de préparer un nouveau PPU pour son projet de développement Le Patriote, anciennement connu sous le nom de Les Quatre-Terres.

Le site de ce projet de développement est à ce jour la seule aire d'importance disponible pour un projet d'envergure sur le territoire de la Ville, à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Après réflexion sur les orientations du projet, dans un contexte où le Plan métropolitain d'aménagement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) est entré en vigueur en mars 2012 et le Schéma d'aménagement de la MRC de La Vallée-du-Richelieu modifié afin de se conformer audit PMAD est lui entré en vigueur en 2014 (Règlement numéro 32-12-17.1), la Ville d'Otterburn Park a pris la décision de remplacer l'actuel PPU par un nouveau pour les motifs ci-après exposés.

Le développement du secteur dit des « Quatre-Terres » est à l'étude depuis plusieurs années. Un PPU a été élaboré en 2009 et mis à jour en 2015 et 2017. Compte tenu de l'importance stratégique que revêt le développement de ce secteur, le conseil municipal élu en novembre 2017 a décidé d'en revoir la planification en profondeur et de remplacer le PPU actuellement en vigueur par un nouveau PPU reflétant mieux la vision du conseil. Trois (3) grands principes sont à l'origine de la nouvelle planification détaillée arrêtée pour le secteur, lesquels sous-tendent le remplacement du PPU actuel :

- 1. Un seuil de densité (établi à 21 logements/hectare pour Otterburn Park) obtenu par compacité plutôt que par hauteur ;**
- 2. L'intégration des principes liés au développement durable;**
- 3. La bonification de l'assiette fiscale municipale et l'amélioration de l'offre et de la qualité des services à la population.**

Ces trois principes s'incarnent à leur tour au programme particulier d'urbanisme « Le Patriote » (anciennement Les Quatre-Terres) à travers les axes suivants :

### **UNE TYPOLOGIE D'HABITATIONS VARIÉE**

Le programme particulier d'urbanisme des Quatre-Terres autorisait une typologie d'habitations restreinte, essentiellement composée de résidences unifamiliales isolées et trifamiliales jumelées. Il misait aussi sur l'établissement d'une résidence pour personnes âgées (Habitation communautaire) à l'intérieur du projet qui aurait compté entre 460 à 510 unités de logements dans le but de respecter le seuil minimal de densité résidentielle fixé par le Schéma d'aménagement de la Vallée-du-Richelieu, soit 21 logements/hectare.

Ce faisant, le PPU concentrait l'essentiel de la densité minimale à atteindre à travers un ensemble de triplex jumelés qui auraient bordé le parcours de la collectrice initialement tracée au centre du projet et dans une hypothétique résidence pour personnes âgées de grand gabarit devant respecter à elle seule un seuil de densité brute de 135 à 150 logements par hectare.

Peu adapté aux réalités du marché et aux principes du développement durable qui misent davantage sur une densité d'occupation du sol atteinte par compacité et par la qualité des milieux de vie, le projet ainsi développé aurait mis des années à se matérialiser et à générer les retombées attendues.

Le nouveau PPU « Le Patriote » (anciennement Les Quatre-Terres) mise résolument sur une diversité de produits résidentiels destinés à mieux répondre aux besoins de la population actuelle et future d'Otterburn Park. Cette variété de produits résidentiels appelle aussi à une taille plus réduite des terrains de sorte à atteindre le seuil de densité escompté (d'où le principe de compacité), mais aussi de manière à maximiser les retombées fiscales municipales. La pertinence de la présence d'une éventuelle résidence pour personnes âgées demeure opportune dont la taille sera toutefois conditionnée en fonction des besoins du marché plutôt que d'un principe hypothétique de densité à atteindre.

### **UNE DESSERTE EN COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ**

Le présent PPU vise aussi à transformer la partie du tissu urbain située en front du chemin des Patriotes, sur le côté Est, à des fins de commerces et de services de proximité ou à des fins mixtes (résidentielles et commerciales) dans le but de mieux desservir la population tant du projet que des secteurs environnants.

Cette volonté s'inscrit également dans une perspective de développement durable puisqu'elle vise à rapprocher les commerces et services de proximité de leur clientèle et à minimiser les déplacements pour accéder aux établissements, lesquels déplacements pourraient par ailleurs s'effectuer à pied ou à vélo.

L'établissement de commerces et services de proximité assurera également un apport intéressant de revenus fiscaux municipaux qui à leur tour contribueront à la bonification et à l'amélioration de l'offre et de la qualité des services à la population.

### **LA RELOCALISATION DE LA COLLECTRICE ET LA RÉDUCTION DE LA TAILLE DE CERTAINES VOIES DE CIRCULATION**

Afin de permettre la matérialisation d'une structure commerciale ou mixte fonctionnelle aux abords du projet et en front du chemin des Patriotes, la collectrice prévue au sein du projet doit être relocalisée au Sud-Ouest du site afin de dégager l'espace nécessaire à l'établissement de projets commerciaux ou mixtes viables et fonctionnels.

De la même manière, dans une perspective de développement durable et de rentabilité économique du projet, la largeur de l'emprise de certaines voies de circulation est revue à la baisse dans le cadre du présent PPU. Cette intervention vise à la fois à réduire les coûts d'entretien à long terme (réparation, déneigement, etc.) aussi bien que les îlots de chaleur tout en récupérant des revenus de taxes non négligeables et récurrents.

C'est donc tant dans l'intérêt public que collectif que le présent Programme particulier d'urbanisme « Le Patriote » remplace le Programme particulier d'urbanisme « Secteur les Quatre-Terres » contenu en annexe 1 du Règlement de Plan d'urbanisme numéro 430 ainsi que tout amendement spécifique relatif à ce programme particulier d'urbanisme.

## 1.2 CONTENU DU PPU

Au terme de ce chapitre, le PPU du projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) est structuré de la façon suivante :

- Le territoire d'application
- Les données sociodémographiques;
- Les principales caractéristiques du site;
- Les grandes orientations d'aménagement applicable au PPU « Le Patriote »
- Le concept d'organisation spatiale;
- Les affectations du sol et les densités de son occupation;
- Le programme d'acquisition d'immeubles;
- Les modifications devant être apportées à la réglementation d'urbanisme.

## 2 TERRITOIRE D'APPLICATION

La Ville d'Otterburn Park est située aux abords de la rivière Richelieu. Elle fait partie de la MRC de la Vallée-du-Richelieu et est une Ville incluse au territoire de la CMM. Le site qui accueillera le projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) est localisé dans la partie Sud-Ouest de la Ville d'Otterburn Park. Il est délimité par les arrières lots des rues Ruth et Spiller, le chemin des Patriotes et la zone agricole permanente.

Le présent site constitue donc le territoire d'application aux termes du présent programme particulier d'urbanisme.

**PLAN 1 : TERRITOIRE D'APPLICATION DU PPU « LE PATRIOTE »**



## **2.1 DÉSIGNATION DU TERRITOIRE D'APPLICATION À TITRE DE SECTEUR CENTRAL**

Le site du projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) est désigné à titre de Secteur Central de la Ville d'Otterburn Park, tel que délimité au plan 1 du présent PPU. En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1), la Ville peut mettre en place un programme d'acquisition d'immeubles, lorsqu'un secteur est désigné à titre de Secteur Central.

Le site du projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) est désigné comme Secteur Central pour les principaux motifs suivants :

- Il constitue un pôle de développement structurant à dominance résidentielle y incluant des commerces et de nombreuses aires récréatives;
- Il constitue un potentiel de développement permettant d'offrir des typologies d'habitations variées afin de répondre à un besoin tant sur le plan local que sur le plan régional;
- Il complète la trame urbaine de la Ville et s'imbrique à cette dernière;
- Il représente un moteur pour le développement économique de la Ville.

### 3 DONNÉES SOCIODÉMOGRAPHIQUES

Otterburn Park jouit d'une population jeune. La moyenne d'âge de la population était de 38,9 ans en 2016 alors qu'elle était de 41,9 pour le Québec. Cette population plus jeune laisse également une grande place aux familles. On constate en effet que 36,7 % des ménages sont constitués de couples avec enfant comparativement à 25,7 % pour tout le Québec. Le taux de familles monoparentales s'élève à 14,4 % des ménages comparativement à 16,8 % pour l'ensemble du Québec. Les enfants et jeunes adultes sont largement représentés puisque la population âgée de 19 ans et moins est de 27,1 % comparativement à 21,6 % pour le Québec.

Otterburn Park compte relativement moins de personnes âgées. La population âgée de plus de 65 ans est de 13,9 % comparativement à 18,3 % pour le Québec.

Notons également que la population d'Otterburn Park, lorsque comparée avec l'ensemble du Québec, se démarque par un niveau de bilinguisme plus élevé, un taux d'activité supérieur et un plus haut niveau de scolarité. Le revenu médian des ménages en 2015 était de 88 411 \$, comparativement à 59 822 \$ au Québec, la population d'Otterburn Park appartient donc à la classe moyenne supérieure.

## 4 PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

### PLAN 2 : VUE DU SITE DE SON CONTEXTE



Source : Bing Maps

Le projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) s'effectuera sur un site vacant, à l'exception des quelques bâtiments à vocation résidentielle situés en front du chemin des Patriotes. Les principales caractéristiques du site sur le plan de ses potentiels et de ses contraintes, qu'il est nécessaire de bien cerner dans le processus de planification, sont les suivants :

- Le site est dépourvu d'arbres, ayant été exploité antérieurement à des fins agricoles;
- À l'image de la Ville d'Otterburn Park, le site est situé dans un contexte de proximité avec la rivière Richelieu et le Mont Saint-Hilaire et comporte des percées visuelles attrayantes sur le Mont Saint-Bruno;
- De forme rectangulaire, le site sera raccordé aux secteurs existants de la ville situés à son pourtour par le prolongement de certaines voies de circulation et leur raccordement aux infrastructures municipales. Il sera doté de parcs, d'espaces verts et d'équipements communautaires et de loisir destinés tant aux nouveaux habitants de ce projet qu'à la population actuelle;
- Comportant quelque 40 hectares, le site permet de réaliser une planification d'ensemble axée sur des typologies résidentielles variées, des usages mixtes (habitations et commerces) et commerces de voisinage intégrés au projet;
- La proximité de magnifiques sites boisés à l'effigie de la Ville, telle la halte routière aux abords de la rivière Richelieu, les bosquets Albert-Hudon et le site de la Pointe-Valaine, ce dernier étant un lieu communautaire et de rassemblement hors du commun avec une fenêtre et un accès direct à la rivière, constituent autant d'attraits susceptibles de bonifier le niveau d'intérêt des nouveaux arrivants à l'effet de choisir Otterburn Park comme milieu de vie.



Site de la Pointe Valaine, Source : Plan d'urbanisme de la Ville d'Otterburn Park

- Le site est traversé par deux (2) ruisseaux, soit le ruisseau Duclos-Casavant et le ruisseau Bernard;
- Le terrain est essentiellement plat (ancienne terre agricole), mais comporte une pente ascendante depuis le chemin des Patriotes vers la rue Spiller;
- La présence de résidences unifamiliales pour la plupart, de structure isolée, de 1 à 2 étages sur le pourtour du projet de développement;
- Un raccordement possible aux infrastructures d'égouts et d'aqueduc existantes à partir des voies de circulation locales situées au périmètre du site auxquelles pourrait se raccorder le projet;
- La possibilité d'aménager des accès véhiculaires et de transport actif (piste multifonctionnelle) au site du projet, afin de faciliter le drainage de la circulation et le maillage au réseau routier existant;
- Le bâtiment de la Régie intermunicipale de l'eau de la Vallée-du-Richelieu est situé à proximité du projet et est en front du chemin des Patriotes;
- La présence d'une servitude d'aqueduc grevant le site;
- Un regroupement d'immeubles déstructurés qui nuit à la cohérence du futur quartier qui pourrait faire l'objet d'un programme d'acquisition par la Ville;
- La présence de lots enclavés à l'Est du site et d'un lieu d'entreposage en sa limite Ouest;
- Le projet Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) est à proximité de la Marina de Saint-Mathias-sur-Richelieu.

Le plan 3 de la page suivante illustre les principaux potentiels et les principales contraintes à l'aménagement du territoire du site.

**PLAN 3 : POTENTIELS ET CONTRAINTES DU SITE**



- |   |   |   |
|---|---|---|
|  Limites du PPU      |  Ruisseau                              |  Prolongement du réseau d'aqueduc                         |
|  Contraintes         |  Interface résidentielle existante     |  Percée visuelle  |
|  Terrains à acquérir |  Accès potentiels                      |  Intersection majeure (collectrices et sous-collectrices) |
|  Pente ascendante    |  Bande de protection riveraine         |   |
|  Boisé               |  Corridor de transport actif potentiel |   |

## **5 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT APPLICABLES AU PPU « LE PATRIOTE » (ANCIENNEMENT LES QUATRE-TERRES)**

Afin d'orienter le développement du projet Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres), trois grandes orientations ont été formulées. Déclinées en divers objectifs, ces orientations visent à guider l'aménagement du territoire pour les prochaines années et fournir un cadre décisionnel permettant aux intervenants municipaux et à leurs partenaires de prioriser et coordonner les interventions afin d'assurer la mise en œuvre de ce projet d'envergure pour le territoire municipal.

### **5.1 FAIRE DU PROJET « LE PATRIOTE » UN QUARTIER COMPLET ET CONNECTÉ**

Les objectifs visés sont les suivants :

- Assurer le développement d'un quartier bien organisé autour d'usages résidentiels variés, mixtes, commerciaux et collectifs (réseau vert);
- Favoriser des interrelations entre ces usages dans une perspective de développement durable;
- Créer des espaces publics et récréatifs de qualité.

### **5.2 ASSURER UNE TRANSITION HARMONIEUSE DU NOUVEAU QUARTIER PAR UN ARRIMAGE RESPECTUEUX AU TISSU URBAIN**

Les objectifs visés sont les suivants :

- Assurer la convivialité avec la trame urbaine existante par une répartition judicieuse des densités d'occupation du sol à l'intérieur du projet de développement;
- Planifier un réseau de voies de circulation bien hiérarchisé et fonctionnel par la création de liens avec la trame urbaine existante;
- Assurer le développement d'une piste multifonctionnelle (cyclable et piétonnière) efficace et sécuritaire pour les usagers et une intégration logique et cohérente de celle-ci avec les secteurs avoisinants.

### **5.3 CRÉER UN QUARTIER INCLUSIF PERMETTANT D'ACCUEILLIR UNE CLIENTÈLE VARIÉE**

Les objectifs visés sont les suivants :

- Bâtir un milieu de vie exceptionnel;
- Favoriser une offre résidentielle variée répondant aux besoins d'une clientèle de groupes d'âges différents;
- Être en mesure de répondre aux besoins de cette clientèle variée par une offre disponible à court terme dans l'évolution du projet;
- Assurer une cohésion entre les aires commerciales mixtes et résidentielles ;

- Favoriser la transformation des terrains résidentiels compris à l'intérieur du territoire du PPU et ayant front sur le chemin des Patriotes à des fins commerciales ou mixtes;
- Marquer le secteur commercial du chemin des Patriotes de façon distinctive, à l'entrée du projet;
- Créer un cachet et une ambiance spécifiques dans les aires de développement du projet.

## 6 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale exprime la vision d'aménagement retenue pour le projet de développement Le Patriote (anciennement les Quatre-Terres). Elle est axée sur les principes du développement durable, les exigences requises en matière de densité d'occupation du sol exprimées au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de la Vallée-du-Richelieu et les besoins en matière de développement urbain.

Conséquemment, le projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) vise à créer un « véritable milieu de vie » pourvu :

- D'une variété de typologies d'habitations destinée à accueillir une clientèle variée;
- D'une diversité de parcs et espaces verts destinés à répondre aux besoins de la population actuelle et future;
- De commerces et services de proximité;
- D'aménagements de qualité;
- Etc.

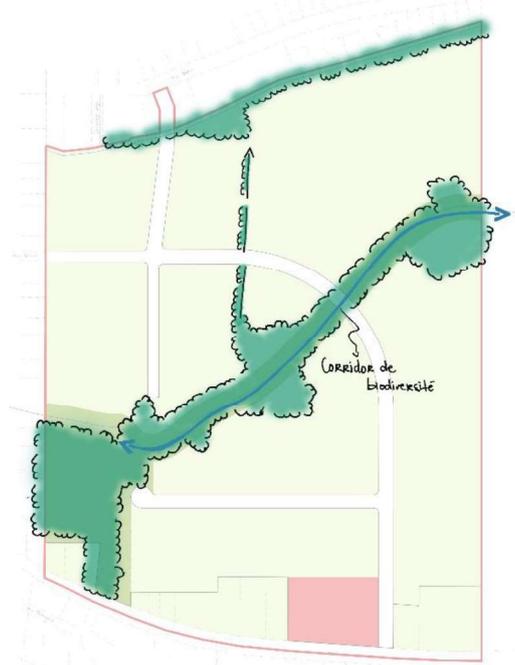
Dans le but d'améliorer également la qualité de vie de l'ensemble de la population Otterburnoise tout en bonifiant l'assiette fiscale municipale afin d'améliorer l'offre et la qualité des services à la population.

### 6.1 LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT RETENUS

Plusieurs principes d'aménagement conditionnent le concept d'organisation spatiale, lesquels sont succinctement exposés ci-après :

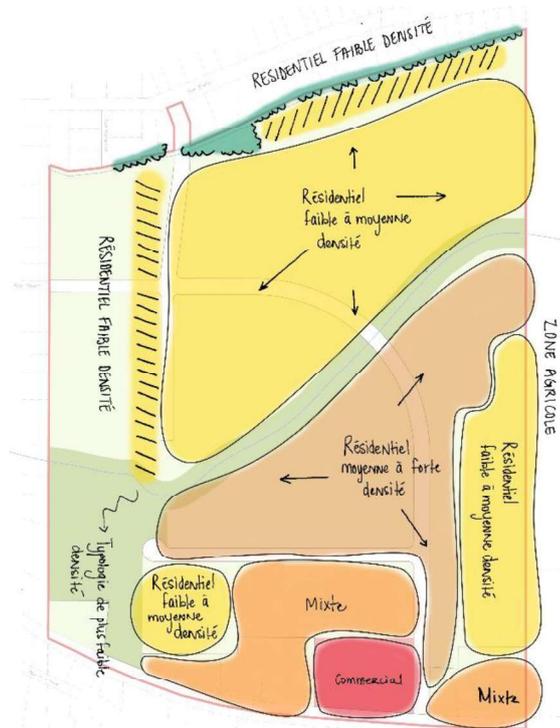
#### 1. LA MISE EN VALEUR DU RÉSEAU VERT

Constitué d'anciennes terres agricoles (d'où le nom des « 4 Terres »), le site est totalement dépourvu d'arbres et est traversé par le passage de deux ruisseaux.



Articulé autour de la mise en valeur du ruisseau Duclos-Casavant, le parc linéaire constituera l'épine dorsale du réseau de parcs du Quartier Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres). Ségréguant les secteurs de plus forte densité de ceux de plus faible densité, l'aménagement de ce parc linéaire doté d'un sentier multifonctionnel culminera par l'aménagement d'un grand parc de quartier doté d'installations sportives (tel que prévu aux instruments de planification de la Ville depuis de nombreuses années). L'aménagement de ce parc permettra aux résidents des quartiers avoisinants de bénéficier des aménagements publics du projet; un réseau de passages piétonniers permettra d'assurer la connectivité souhaitée aux espaces verts publics. Une surprofondeur de 15 mètres (obligatoire) des terrains adjacents au ruisseau Bernard, mais de tenure privée permettra d'en assurer la protection tandis que la renaturalisation de ses berges serait à privilégier. Les espaces verts présents sur le site contribueront à la création de corridors écologiques bénéfiques et favorables à l'établissement et au maintien d'une biodiversité.

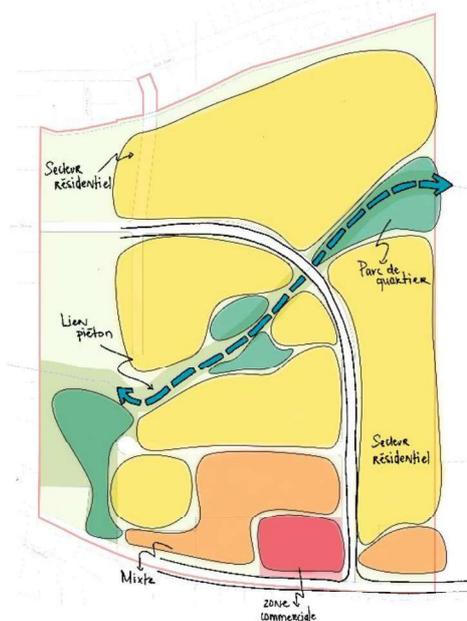
## 2. LA GRADATION DES DENSITÉS



Assujéti à une nécessaire densification du territoire (PMAD/Schéma), le quartier Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) mise à la fois sur la compacité du tissu urbain pour atteindre les seuils de densité prescrits et sur une répartition des diverses typologies d'habitation en proposant néanmoins une gradation dans les densités. Cette gradation s'appuie sur les principes suivants:

1. L'établissement de résidences unifamiliales isolées, au pourtour du site, sur les terrains adjacents aux quartiers résidentiels existants. Ces terrains seront d'une surprofondeur de 15 mètres (45 au lieu des 30 mètres de profondeur habituelle) de sorte à établir un recul plus important afin de favoriser une meilleure acceptabilité sociale du projet;
2. La portion du site comprise entre les ruisseaux Bernard et Duclos-Casavant est destinée à accueillir les typologies de faible à moyenne densité (résidences unifamiliales en structures isolée, jumelée ou contiguë), en continuité avec le tissu urbain des quartiers résidentiels plus anciens;
3. Le secteur compris entre le ruisseau Duclos-Casavant et le chemin des Patriotes sera voué à l'accueil de résidences de moyenne à plus forte densité, de sorte à rencontrer les objectifs de densité établis mais en favorisant une transition harmonieuse avec les quartiers résidentiels avoisinants.

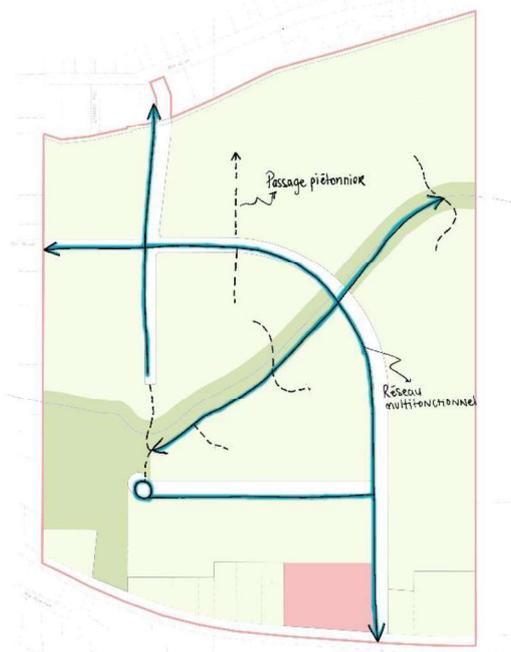
## 3. LA CRÉATION D'UN MILIEU DE VIE



C'est un véritable milieu de vie, inclusif et à échelle humaine que propose le projet du Quartier Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) qui se caractérise par:

- Des résidences de typologies diverses destinées à l'accueil de divers types de clientèles (jeunes familles, couples, personnes âgées, etc.);
- La constitution d'une petite zone commerciale offrant, à l'entrée du quartier, un accès aux commerces et services de proximité;
- Un parc linéaire doté d'un sentier multifonctionnel raccordé à un parc de quartier offrant espaces verts et activités de détente, sportives et de loisirs;
- Une transition respectueuse des quartiers résidentiels existants, mais établissant un maillage avec ces derniers, permettant l'accès aux parcs, aux services et commerces de proximité.

#### 4. UN RÉSEAU VIAIRE CONNECTÉ



Le Quartier Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) sera desservi par une grande collectrice aménagée depuis le chemin des Patriotes, laquelle se raccordera à la rue Spiller. Il sera aussi desservi par une sous-collectrice.

Un réseau de rues locales, permettant selon le cas d'accueillir ou non, un trottoir, une piste multifonctionnelle, la plantation d'arbres en alignement et l'aménagement de noues drainantes assureront une desserte optimale du projet Le Patriote (anciennement les Quatre-Terres) en plus de permettre le maillage du quartier avec le tissu urbain environnant.

Le réseau de transport actif sera pour sa part, constitué de l'aménagement de la piste multifonctionnelle aménagée à même l'emprise de certaines voies de circulation et se raccordant à celle longeant le ruisseau Duclos-Casavant. Des passages piétonniers permettront d'accéder aux parcs, à la piste multifonctionnelle, aux commerces et services de proximité ainsi qu'aux installations et équipements des quartiers avoisinants. Les diverses coupes de rues, reproduites aux pages suivantes, illustrent de quelle manière pourront être aménagées les diverses composantes du réseau viaire du projet.

## 6.2 DESCRIPTION DU CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

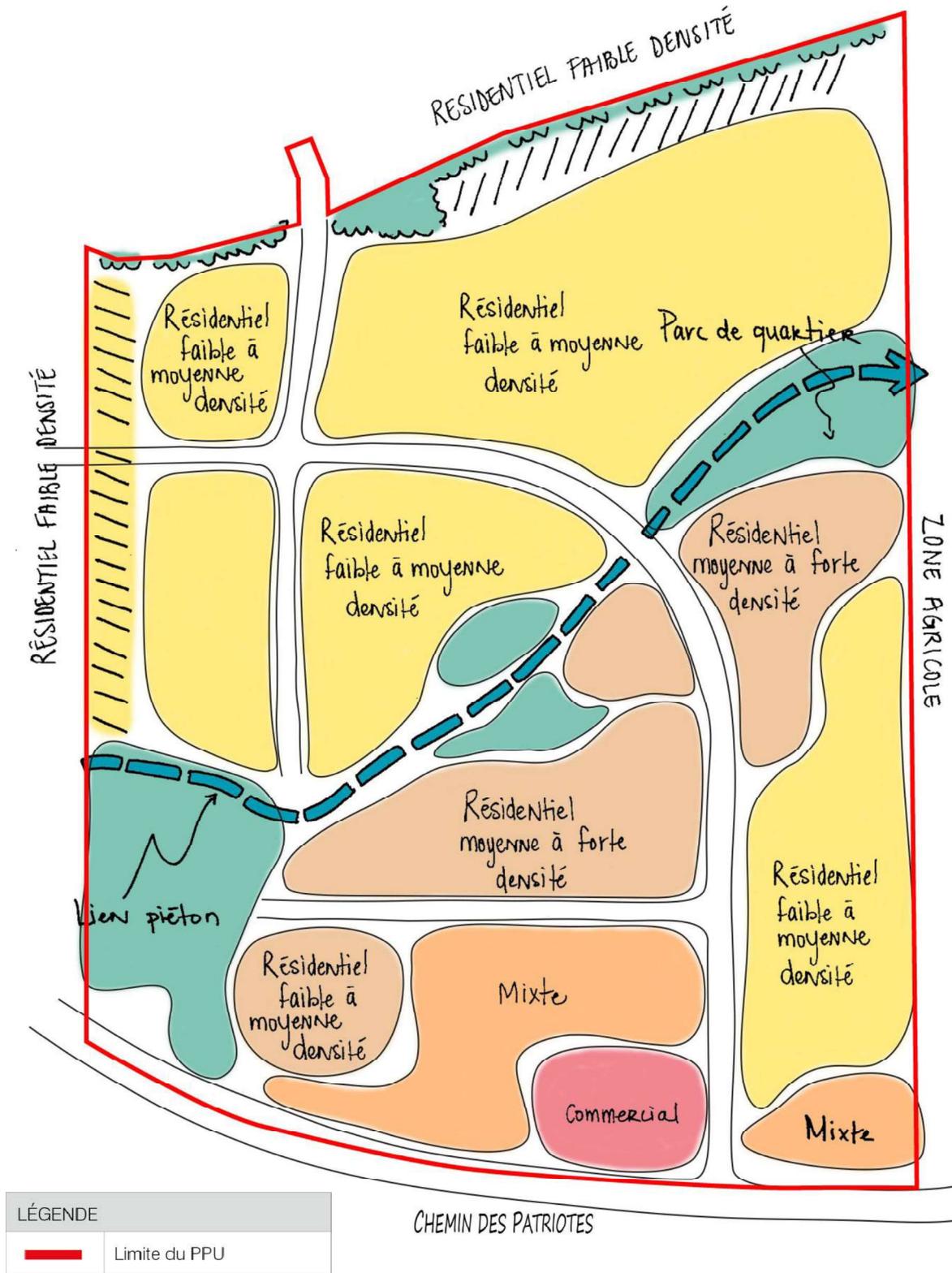
Tenant compte du contexte d'insertion, des contraintes et potentiels du site, des seuils de densité prescrits au schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu et des principes d'aménagement retenus, le concept d'organisation spatiale, ci-dessous illustré, peut se décrire de la façon suivante :

- En réponse à l'analyse des données sociodémographiques, le projet accueillera différents types de clientèle (jeunes familles, couples, personnes seules, personnes âgées, etc.), par l'insertion d'habitations de typologies variées;
- La création de zones mixtes (habitation et commerce) en front du chemin des Patriotes et à l'intérieur du projet;
- La création d'une zone commerciale à l'entrée principale du projet, sur le chemin des Patriotes;
- La volonté d'initier une transformation des propriétés en front du chemin des Patriotes à des fins commerciales;
- La création d'une transition harmonieuse entre les quartiers résidentiels avoisinants (ex. : lots d'une profondeur minimale de 45 mètres au lieu de 30 mètres pour les lots adossés aux résidences bâties sur le pourtour du projet) tout en établissant un maillage permettant un accès à tous aux parcs ainsi qu'aux services et commerces planifiés;

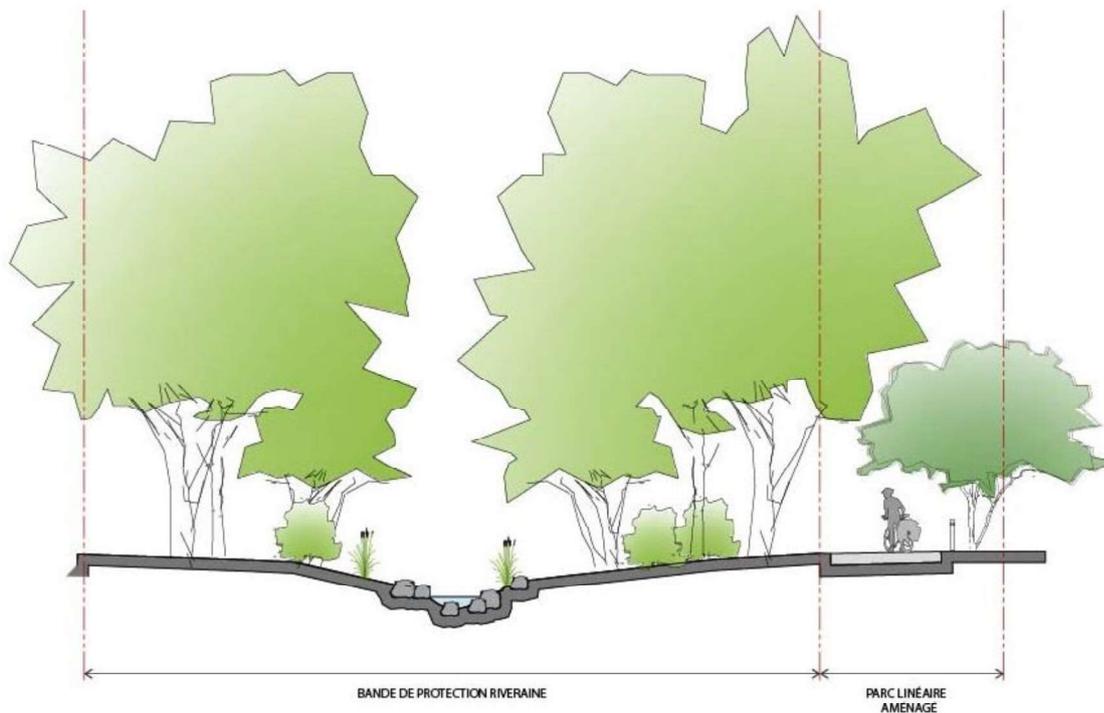
- Le réseau de transport actif est pour sa part constitué de l'aménagement d'une piste multifonctionnelle (piétonnière et cyclable) donnant accès aux différents points d'intérêt du projet (ex. : parc municipal, emprise des collectrices, abords du ruisseau Duclos-Casavant, parcs, etc.); L'intégration de corridors de transport actif vient ajouter un grand potentiel humain et récréatif à l'ensemble du projet.
- Les abords du ruisseau Duclos-Casavant, situé au centre du projet, font l'objet d'un parc linéaire d'importance. Il permet de relier les différents parcs et espaces verts du projet entre eux, tout en créant un espace séparant les aires d'aménagement du territoire de plus fortes densités par rapport à ceux de plus faibles densités. Des parcs de voisinage viennent ponctuellement se greffer au parc linéaire permettant de relier, entre autres, un des points d'intérêt principal au niveau des équipements collectifs, soit le parc municipal à rayonnement régional, au bénéfice de l'ensemble de la population. Ce dernier, situé à la limite nord du projet, sera doté d'installations sportives, sous forme de plateau sportif, que la Ville souhaite réaliser depuis plusieurs années (ex. : terrain de soccer, glace réfrigérée, etc.);
- L'installation des infrastructures urbaines d'égouts et d'aqueduc nécessaires à la desserte du site.

Le plan 4 ci-après illustre le concept d'organisation spatiale du territoire du projet de développement Le Patriote (anciennement les Quatre-Terres).

PLAN 4 : CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



## VUE EN COUPE DU RUISSEAU DUCLOS-CASAVANT

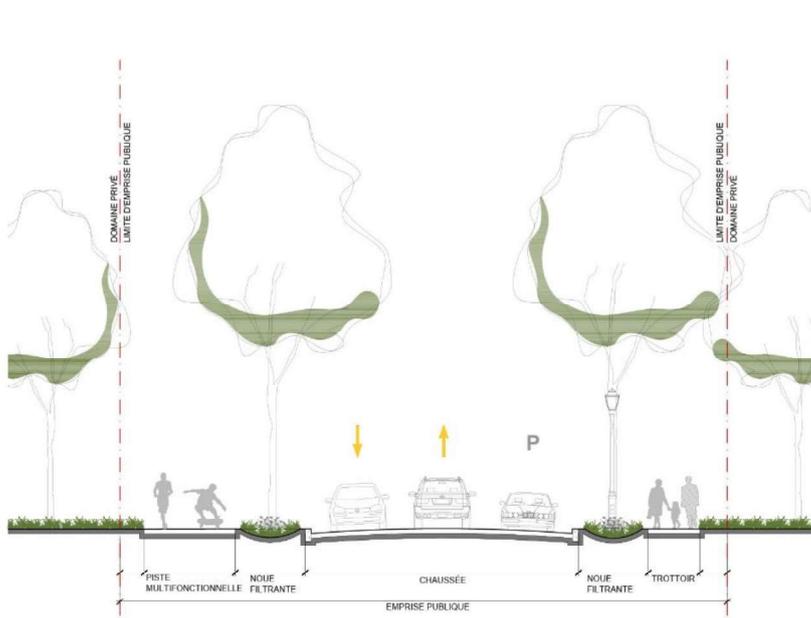


### 6.2.1 Tracé projeté des voies de circulation

Afin de bien hiérarchiser le réseau de rues du projet Le Patriote (anciennement les Quatre-Terres) et de pourvoir à la fluidité de la circulation véhiculaire, piétonnière et cyclable, le réseau routier du projet de développement s'articule autour d'une voie collectrice de 20 mètres d'emprise, d'une voie sous-collectrice de 18 mètres d'emprise et de voies locales de 15 mètres d'emprise.

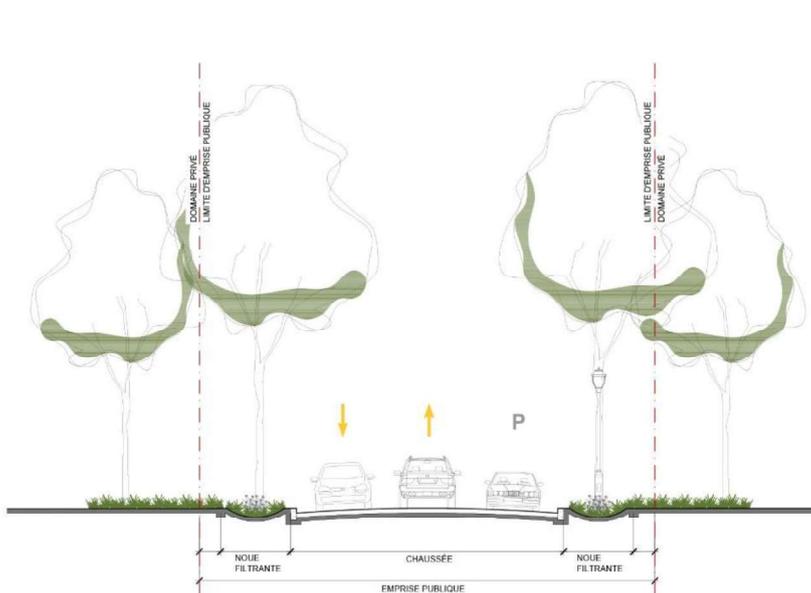
La collectrice permet de relier le chemin des Patriotes à la rue Spiller alors que la sous-collectrice est interne au projet et a pour fonction de relier le parc municipal à la dernière rue du projet (à proximité de la zone agricole), afin de desservir les résidences de plus forte densité ainsi que la zone d'usages mixtes.

Les autres voies de circulation auront une emprise de 15 mètres et jouent un rôle strictement local, par leur raccordement à la collectrice et à la sous-collectrice.



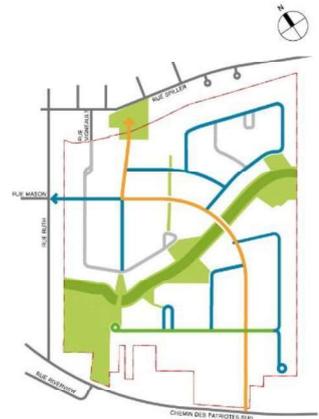
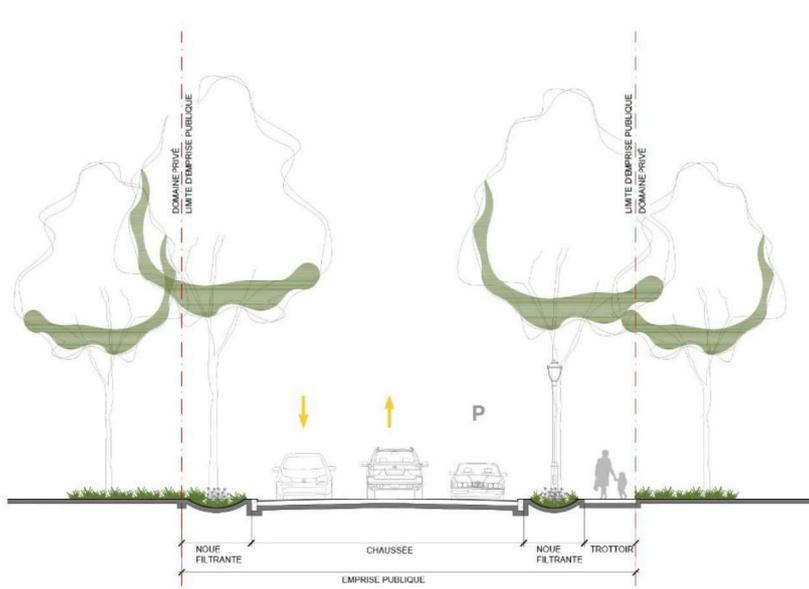
PLAN DU RESEAU VIAIRE (À TITRE INDICATIF SEULEMENT)

**TYPE A**  
 COLLECTRICE



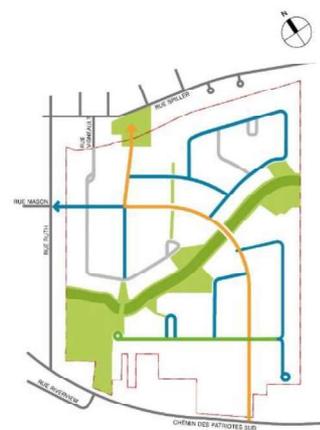
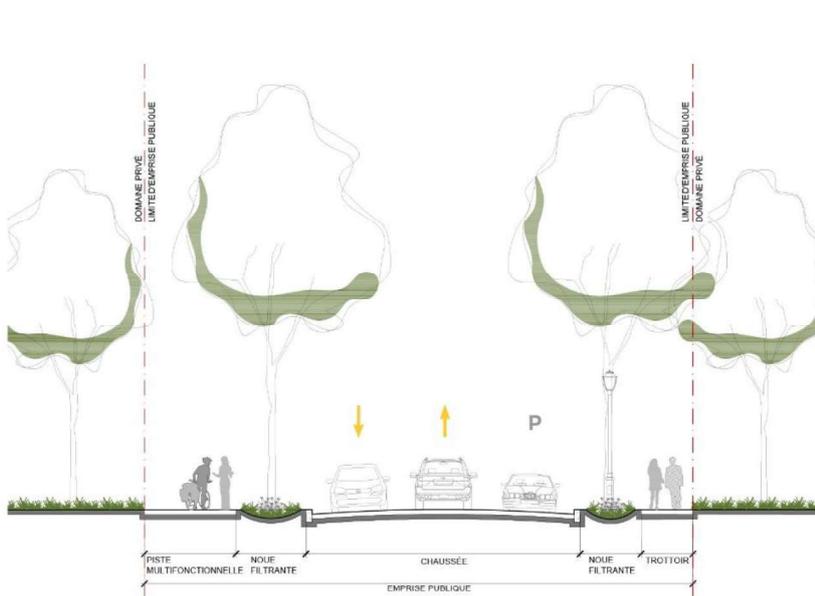
PLAN DU RESEAU VIAIRE (À TITRE INDICATIF SEULEMENT)

**TYPE B**  
 RUE LOCALE



PLAN DU RÉSEAU VIAIRE (À TITRE INDICATIF SEULEMENT)

TYPE C  
 RUE LOCALE AVEC TROTTOIR



PLAN DU RÉSEAU VIAIRE (À TITRE INDICATIF SEULEMENT)

TYPE D  
 SOUS-COLLECTRICE

### 6.3 PLAN-IMAGE

Le plan-image figurant ci-après illustre et traduit, à titre indicatif seulement, le concept d'organisation spatiale précédemment présenté.

PLAN 5 : PLAN-IMAGE

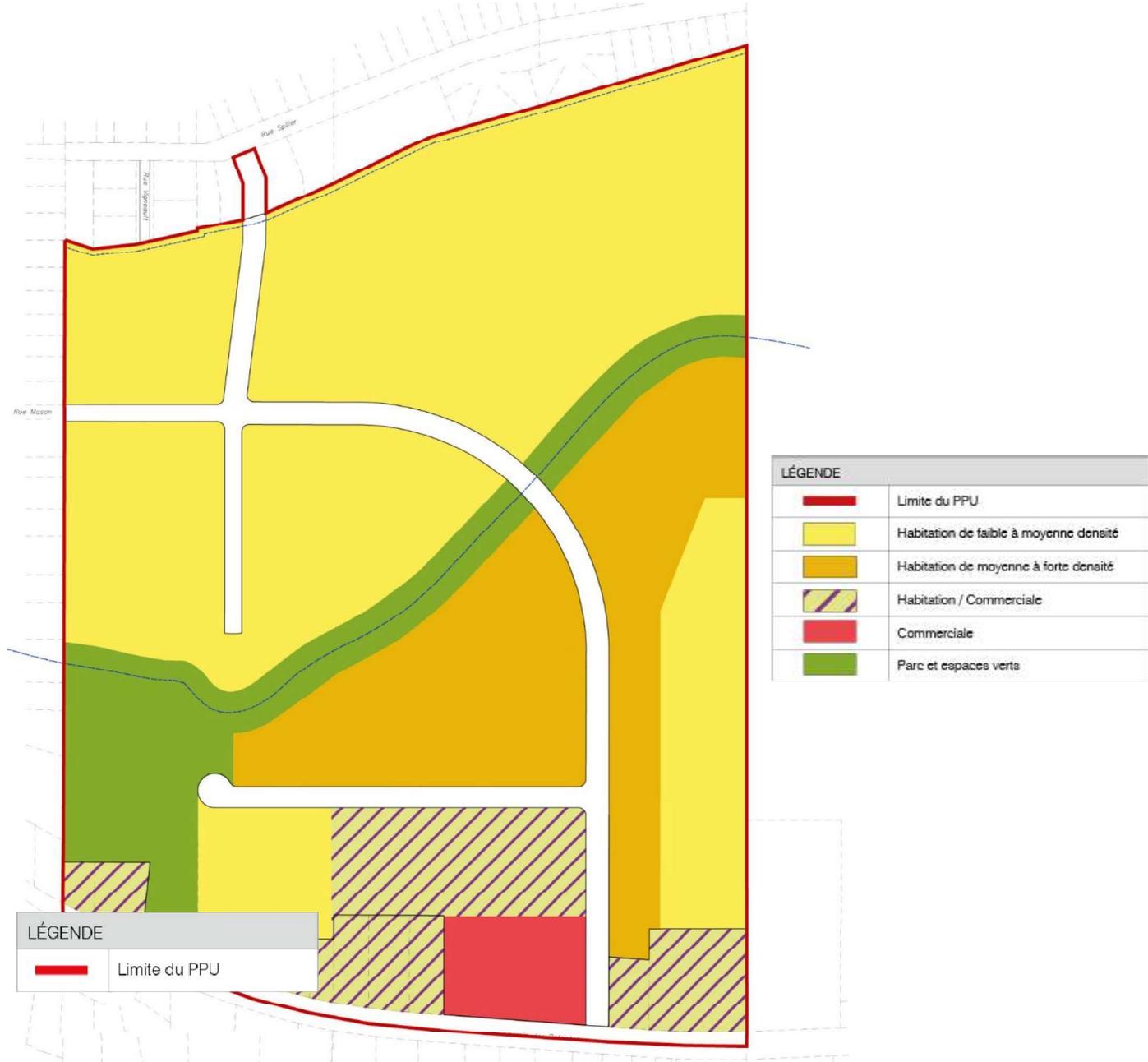


## 7. AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS DE SON OCCUPATION

Le concept d'organisation spatiale présenté au chapitre précédent permet de définir les affectations du sol du projet de développement ainsi que les densités de son occupation.

Les affectations du sol se traduiront principalement aux règlements de zonage et de lotissement.

**PLAN 6 : AFFECTATIONS DU SOL**



## 7.1 AFFECTATION HABITATION (H)

L'affectation Habitation (H) figurant au Règlement du plan d'urbanisme couvre la majeure partie du territoire du PPU. En conformité avec le Règlement numéro 32-12-17.1 modifiant le Règlement numéro 32-06 relatif au Schéma d'aménagement de la MRC de La Vallée-du-Richelieu, la densité minimale pour l'ensemble du site est fixée à 21 logements à l'hectare. Ainsi, au présent PPU, l'affectation « Habitation » se décline en deux catégories :

- H-1 : Habitation de faible à moyenne densité
- H-2 : Habitation de moyenne à forte densité

### 7.1.1 H-1 : Habitation de faible à moyenne densité

Détail de l'affectation habitation H-1 :

Usage dominant	Habitation
Usages complémentaires	Équipement et réseau d'utilité publique Parc et espace vert Public et institutionnel
Typologies résidentielles	Unifamiliale isolée Unifamiliale jumelée Unifamiliale en rangée
Densité de construction	Faible à moyenne
Hauteurs de construction	1 à 2 étages

### 7.1.2 H-2 : habitation de moyenne à forte densité

Détail de l'affectation habitation H-2 :

Usage dominant	Habitation
Usages complémentaires	Équipement et réseau d'utilité publique Parc et espace vert Public et institutionnel
Typologies résidentielles	Bifamiliale et trifamiliale isolées Bifamiliale et trifamiliale jumelées Multifamiliale isolée et jumelées
Densité de construction	Moyenne à forte
Hauteurs de construction	2 à 4 étages

## 7.2 AFFECTATION HABITATION / COMMERCE (HC)

L'affectation Habitation / Commerce permet une mixité d'usages habitations et commerce au sein d'un même bâtiment. L'affectation Habitation / Commerce permet également l'exercice d'un usage commercial de façon autonome (i.e. sans mixité).

Détail de l'affectation Habitation / Commerce (HC) :

Usage dominant	Habitation / Commerce
Usages complémentaires	Habitation Commerce de proximité Commerce de nature récréotouristique Commerce de service de niveau local Public et institutionnel Parc et espace vert Équipement et réseau d'utilité publique
Typologies résidentielles	Unifamiliales jumelée et en rangée Multifamiliales isolées et jumelées Projets intégrés
Densité de construction	Faible à forte
Hauteurs de construction	1 à 4 étages

### 7.3 Affectation commerciale (C)

À l'entrée du projet par le chemin des Patriotes, il est prévu de conserver une aire pour l'implantation d'un ou de commerce(s) structurant(s) à l'échelle locale et régionale, soit au profit des nouveaux arrivants du projet de développement, la population de la Ville d'Otterburn Park et celle en transit sur le chemin des Patriotes.

Détail de l'affectation commerciale C :

Usage dominant	Commerce de proximité Commerce de nature récréotouristique Commerce de service de niveau local
Usages complémentaires	Équipement et réseau d'utilité publique Parc et espace vert Public et institutionnel
Densité de construction	Faible
Hauteurs de construction	1 à 2 étages

### 7.4 Affectation parcs et espaces verts (PEV)

Les Parcs et Espaces verts (PEV) sont autorisés dans toutes les autres affectations du présent PPU. Toutefois, considérant l'ampleur et le rôle qu'est appelé à jouer le parc de type municipal à la limite Nord du projet de développement, l'affectation PEV vient confirmer cette affectation dominante par rapport à toute autre affectation.

Détail de l'affectation parcs et espaces verts (PEV) :

Usage dominant	Parc et espace vert
Usages complémentaires	Conservation Équipement et réseau d'utilité publique
Densité de construction	Faible
Hauteurs de construction	1 étage

## 8 PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

Afin d'assurer la mise en œuvre du présent programme particulier d'urbanisme, la Ville d'Otterburn Park établit un programme d'acquisition d'immeubles en vue de leur location ou aliénation conformément aux fins visées aux présentes.

Le présent chapitre identifie les propriétés comprises à ce programme d'acquisition d'immeubles.

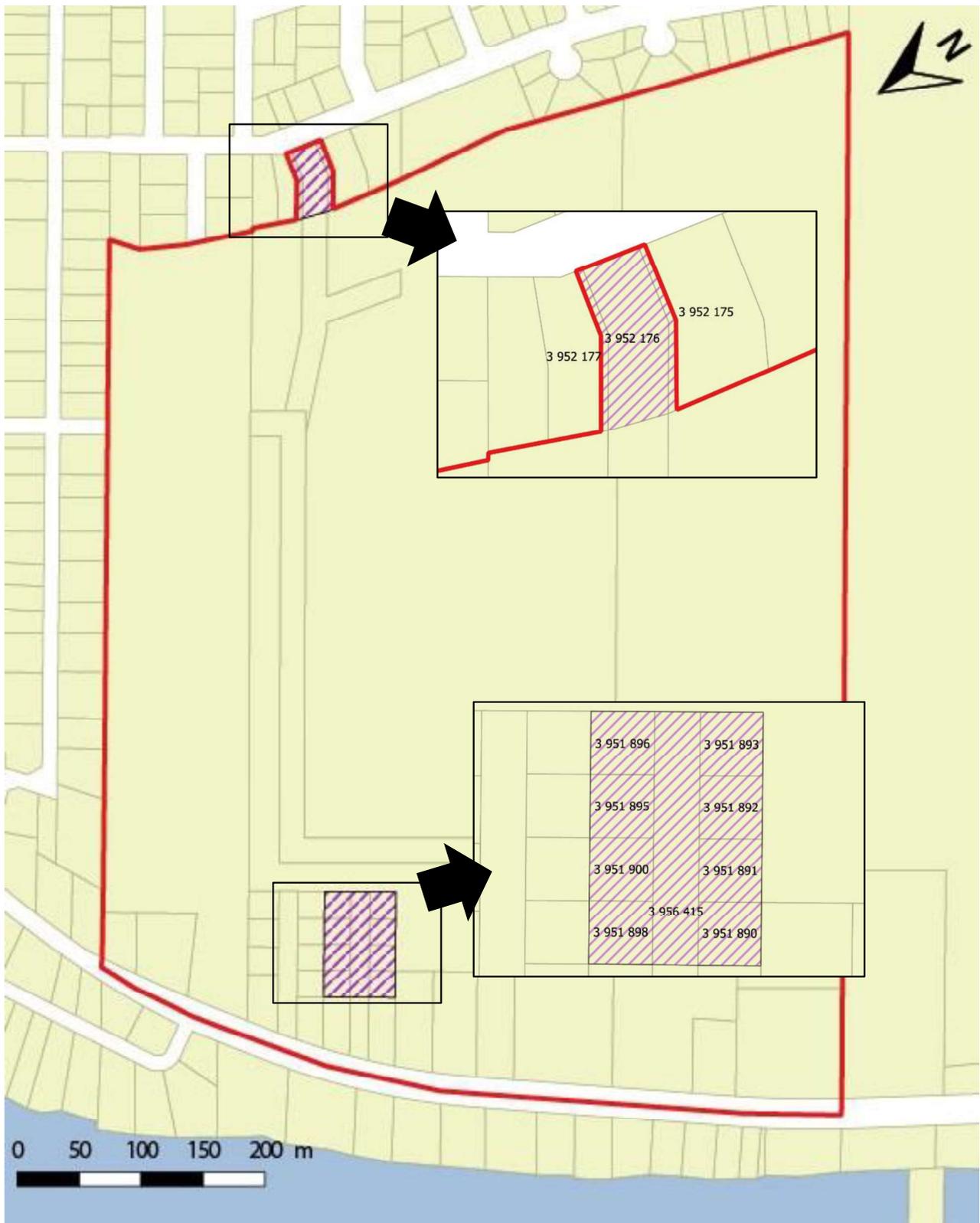
La Ville d'Otterburn Park entend donc au besoin, acquérir de gré à gré ou par voie d'expropriation, certains immeubles pour les projets qu'elle envisage et qui sont conformes aux orientations et objectifs du PPU. Elle pourra détenir, administrer et louer de tels immeubles et exécuter les travaux d'aménagement, de restauration, de démolition ou de déblaiement requis sur ces immeubles. Qui plus est, elle pourra aliéner de tels immeubles, ou encore prévoir certaines modalités ou certains démembrements de ses droits de propriété, en faveur d'intérêts privés aux fins prévues dans le PPU.

Les immeubles devant faire l'objet d'acquisition par la Ville sont identifiés au tableau ci-dessous ainsi qu'au plan clé suivant ledit tableau.

### PROPRIÉTÉS FAISANT L'OBJET DU PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES

# Matricule	# Civique	# Lots
2644-32-3098-0-000-0000	1228, chemin des Patriotes	3 951 890
		3 951 891
		3 951 892
		3 951 893
		3 951 895
		3 951 896
		3 951 898
		3 951 900
		3 956 415
2643-89-7946-0-000-0000	1047, rue Spiller	3 952 175
2643-89-8672-0-000-0000	Rue Spiller	3 952 176
2643-89-9191-0-000-0000	1045, rue Spiller	3 952 177

PLAN 7 : LOCALISATION DES PROPRIÉTÉS VISÉES PAR LE PROGRAMME D'ACQUISITION D'IMMEUBLES



## 9 MODIFICATIONS À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME

Ce chapitre traite des modifications à apporter à la réglementation d'urbanisme afin que le projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) soit conforme au contenu du présent programme particulier d'urbanisme, notamment quant aux aspects suivants :

1. La nécessité d'assurer une **transition et une gradation harmonieuses dans les densités d'occupation du sol** tenant compte de la typologie résidentielle dominante (unifamiliale) dans les secteurs jouxtant le site à développer;
2. La nécessité de **diversifier l'offre en logements** afin de répondre aux besoins actuels et futurs de la Ville;
3. La nécessité d'**optimiser les retombées fiscales** pour la Ville d'Otterburn Park afin d'améliorer l'offre en équipements et infrastructures et de services à la population;
4. La nécessité de **doter le secteur de services et commerces de proximité** à la fois, pour desservir une population grandissante, mais aussi dans une perspective de **développement durable** afin de réduire le recours systématique à l'automobile;
5. La nécessité de **densifier l'occupation du territoire** suivant le principe urbanistique de la **compacité**, afin de respecter les seuils minimaux de densité établis (21 logements/hectare) des instruments de planification régional (Schéma d'aménagement de la MRC de la Vallée-du-Richelieu) et métropolitain (Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD)).

C'est donc dans l'intérêt public et collectif que suivant les principes précédemment énoncés, des modifications devront être apportées au cadre réglementaire de la Ville afin d'assurer la mise en œuvre du présent Programme particulier d'urbanisme « Le Patriote » et plus largement du projet du même nom.

### 9.1 Modifications au règlement de zonage

Afin de permettre la réalisation du projet de développement Le Patriote (anciennement les Quatre-Terres), les modifications suivantes devront être apportées au Règlement de zonage numéro 431 de la Ville d'Otterburn Park et ses amendements et ce, pour les motifs suivants :

#### 9.1.1 Le redécoupage du plan de zonage :

Un redécoupage important du plan de zonage est requis en raison d'une relocalisation plus au Sud-Ouest de la collectrice du projet visant à permettre le dégagement de superficies de terrains plus propices à l'établissement de commerces et services de proximité en front du chemin des Patriotes. De plus, en adéquation avec le principe visant à assurer une transition et une gradation harmonieuses dans les densités d'occupation du sol, un redécoupage des zones visant à assurer ces transitions et gradation est rendu nécessaire : Les nouvelles zones créées à l'Est du ruisseau Duclos-Casavant accueilleront les typologies d'habitation de faible à moyenne densité tandis que celles comprises entre ce même ruisseau et le chemin des Patriotes seront principalement destinées à l'accueil de résidences de moyenne à forte densité ainsi qu'à faible densité dans la portion du site située à proximité de la zone agricole permanente et du chemin des Patriotes.

Conséquemment, le plan de zonage compris à l'annexe A du Règlement de zonage numéro 431 et ses amendements sera modifié pour y abroger les zones H-56, H-57, H-58, H-59, H-60, H-61, H-62, H-63, C-68, H-69, H-70, PV-71, H-99 et H-100 et y créer de nouvelles zones reflétant les principes précédemment exposés.

### **9.1.2 L'élaboration de nouvelles grilles de spécifications**

En réponse au nouveau découpage requis, induit par la nécessaire gradation et transition dans les typologies d'habitations afin de favoriser une intégration harmonieuse du projet au tissu urbain existant, les grilles des spécifications relatives aux zones susmentionnées devront également être remplacées par de nouvelles grilles contenant : les usages permis, les normes de lotissement, les structures de bâtiments autorisées, les normes d'implantation et d'édification des bâtiments, les rapports, les normes et contraintes naturelles, l'application d'un règlement sur les PAE ou les PIIA, le cas échéant, et les notes particulières.

Les usages et normes contenues à ces nouvelles grilles visent aussi à permettre l'introduction de nouvelles typologies d'habitations favorisant la compacité recherchée du tissu urbain à l'intérieur du projet afin d'atteindre les seuils de densité à respecter, mais aussi, à optimiser les revenus fiscaux municipaux de la municipalité. À cet effet, les normes de lotissement devront minimalement rencontrer les exigences figurant au tableau ci-après.

### **9.1.3 Abrogation de normes spécifiques ou spéciales**

Toute norme spécifique ou spéciale relative au lotissement ou régissant les dimensions d'une habitation dans les zones H-57, H-58, H-59, H-60, H-61, H-62, H-63, H-69 et H-99 devra également être abrogée pour les motifs précédemment énoncés.

## NORMES DE LOTISSEMENT MINIMALES ET MAXIMALES

Usages	Superficie	Frontage		Profondeur
	Min	Min	Max	Min
		<i>(Un frontage maximal devra être prescrit comme suit afin de garantir le seuil minimal de 21 log./Ha requis par le Règlement 32-06 adoptant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.)</i>		
Habitation unifamiliale (H1)				
• Isolée	377m <sup>2</sup>	13 m	26 m	29 m
• Jumelée	256,5 m <sup>2</sup>	9 m	18 m	27 m
• En rangée	213,5 m <sup>2</sup>	6 m	18 m	27 m
Habitation bifamiliale et trifamiliale (H2)				
• Isolée	600 m <sup>2</sup>	20 m	23 m	30 m
• Jumelée	540 m <sup>2</sup>	18 m	21 m	30 m
Habitation multifamiliale (H3)				
• Isolée	800 m <sup>2</sup>	20 m	60 m	40 m
• Jumelée	800 m <sup>2</sup>	20 m	60 m	34 m
• En rangée	800 m <sup>2</sup>	20 m	60 m	40 m
Habitation communautaire (H4)				
• Isolée	500 m <sup>2</sup>	12,5 m	20 m	30 m
• Jumelée	500 m <sup>2</sup>	20 m	20 m	30 m

### 9.2 Modifications au Règlement de lotissement

Afin de tenir compte des particularités de certains terrains, des dispositions spécifiques à l'égard d'un terrain riverain, d'un terrain de coin, d'un terrain situé en bordure d'une rue en courbe ou d'un lot accueillant un projet intégré devront faire l'objet de modifications de nature interprétative ou administrative.

La notion de sous-collectrice étant inexistante au règlement de lotissement, mais évoquée au PPU, une modification devra également être apportée à cet effet au règlement de lotissement. La réduction de l'emprise des voies de circulation s'inscrit dans la continuité de l'application du principe de densité par compacité et, plus largement, dans une perspective aussi de développement durable, par la réduction des espaces minéralisés et des coûts d'entretien associés aux voies de circulation et par la maximisation des espaces assujettis à la taxe foncière municipale.

Ainsi, le règlement de lotissement numéro 432 de la Ville d'Otterburn Park et ses amendements devra être modifié de la façon suivante :

- Prescrire à l'article 21 la largeur minimale de l'emprise à 18 mètres pour une rue de type « sous-collectrice » ;
- Créer l'article 34.1 et prescrire les dimensions maximales d'un terrain dans certaines zones ainsi que les exceptions applicables à cet effet

- Modifier l'article 35 afin de réduire la norme de profondeur minimale pour un lot projeté desservi par les services d'aqueduc et d'égout sanitaire, exigée à partir de la ligne des hautes eaux, en fonction de la norme prescrite par le règlement numéro 32-06 adoptant le Schéma d'Aménagement révisé de la MRC de La Vallée-du-Richelieu.

### **9.3 Modifications au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

Afin de tenir compte des particularités du projet de développement Le Patriote (anciennement Les Quatre-Terres) ainsi que de la volonté d'initier une transformation des propriétés en front du chemin des Patriotes à des fins commerciales, le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 435 et ses amendements devra être modifiée de la façon suivante :

- Abroger les dispositions de la section IV applicable au secteur 4 : des Quatre-Terres ;
- Créer une nouvelle section IV applicable au « Secteur 4 : chemin des Patriotes » ;
- Modifier l'annexe A du règlement intitulée « plan des secteurs de PIIA » afin d'abroger le territoire assujetti au « Secteur 4 : des Quatre-Terres » et de créer un nouveau « Secteur 4 : Chemin des Patriotes » à même une partie du « Secteur 10 : de la Rivière ».