



**RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME N° 196-2013**

2 avril 2013

Réalisé par :

•••apur
urbanistes | conseils

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BROWNSBURG-CHATHAM

RÈGLEMENT N° 196-2013

RÈGLEMENT SUR LE
PLAN D'URBANISME

AVIS DE MOTION : 4 MARS 2013

ADOPTION : 2 AVRIL 2013

ENTRÉE EN VIGUEUR : 10 JUIN 2013

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
PR-196-01-2018	1 ^{ER} MAI 2019
PR-196-01-2020	16 DÉCEMBRE 2020

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 196-2013

TABLE DES MATIÈRES

Réalisé par :

•••apur
urbanistes | conseils

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Le contexte d'aménagement	5
Section 1.1 : Le contexte de planification	7
1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?	7
1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme	7
1.1.3 : La localisation du territoire et les enjeux à l'échelle régionale	7
Section 1.2 : Les composantes du territoire	19
1.2.1 : Un bref survol.....	19
1.2.2 : La population	20
1.2.3 : La gestion de l'urbanisation et les activités résidentielles.....	22
1.2.4 : Les activités commerciales et de services	25
1.2.5 : Les activités industrielles	26
1.2.6 : Les activités récréotouristiques et de villégiature	27
1.2.7 : Les activités agricoles.....	28
1.2.8 : Les activités publiques et institutionnelles, incluant les équipements et les infrastructures	29
1.2.9 : L'organisation du transport et des déplacements	30
Section 1.3 : Les éléments d'intérêt.....	32
1.3.1 : Qu'est-ce qu'un élément d'intérêt?	32
1.3.2 : Les éléments d'intérêt historique et culturel.....	32
1.3.3 : Les éléments d'intérêt esthétique	34
1.3.4 : Les éléments d'intérêt écologique	35
Section 1.4 : Les contraintes à l'occupation du territoire	36
1.4.1 : Qu'est-ce qu'une contrainte à l'occupation du territoire?	36
1.4.2 : Les contraintes naturelles	36
1.4.3 : Les contraintes anthropiques.....	36
CHAPITRE 2 : Les choix d'aménagement	39
Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire.....	41
2.1.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire.....	41
2.1.2 : Le plan d'action	41
Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation	50
2.2.1 : Les grandes affectations du sol	50
2.2.2 : La densité d'occupation au sol.....	55
2.2.3 : Les conditions particulières par affectation (réseau routier et infrastructures)	56
CHAPITRE 3 : Les dispositions finales	59
Section 3.1 : Les dispositions finales.....	61
3.1.1 : Titre du règlement.....	61
3.1.2 : Abrogation.....	61
3.1.3 : Entrée en vigueur.....	61

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE 63



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 196-2013

CHAPITRE 1 :

Le contexte d'aménagement

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Section 1.1 : Le contexte de planification

1.1.1 : Qu'est-ce qu'un plan d'urbanisme ?

Le plan d'urbanisme est un outil de planification du territoire que les municipalités doivent adopter en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., c. A-19. Le plan d'urbanisme intègre les orientations d'aménagement et les affectations du sol qui seront mises de l'avant par la Ville sur un horizon de planification de cinq (5) à dix (10) ans.

Au-delà du contexte légal d'adoption du plan d'urbanisme, ce document de planification et d'orientation est une occasion pour la Ville de Brownsburg-Chatham de réfléchir à l'avenir du territoire. Le plan d'urbanisme doit ainsi être vu comme un outil pour encadrer la mise en valeur et la gestion du territoire, et enfin, comme un outil de mise en œuvre de projets d'aménagement et de développement.

Le plan d'urbanisme est rendu opérationnel par l'adoption des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, etc.) qui doivent être conformes aux objectifs du plan d'urbanisme ainsi que par la mise en place de mesures non réglementaires.

1.1.2 : La nécessité de réviser le plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham date de 2003. Après près de dix (10) ans, il est opportun de revoir la planification du territoire et d'encadrer son développement pour les cinq (5) à dix (10) prochaines années, et ce, en lien avec les enjeux d'aménagement et de développement actuel.

Par ailleurs, le 1^{er} juin 2009, le nouveau schéma d'aménagement et de développement révisé de la municipalité régionale de comté (MRC) d'Argenteuil est entré en vigueur. Cette nouvelle planification régionale entraîne, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, l'obligation d'effectuer une révision des outils de planification et de contrôle en matière d'urbanisme pour toutes les municipalités faisant partie de la MRC d'Argenteuil.

Ainsi, la Ville de Brownsburg-Chatham avait vingt-quatre (24) mois, à compter du 1^{er} juin 2009, pour adopter un plan et des règlements d'urbanisme conformes au schéma d'aménagement et de développement révisé. Une extension du délai lui a été accordée pour réaliser la révision de ses outils d'urbanisme.

Afin de répondre à ces exigences et à cette volonté d'encadrer la planification du territoire, la Ville de Brownsburg-Chatham a retenu les services de la firme Apur urbanistes-conseils en 2011 afin d'entamer le processus de planification du territoire.

1.1.3 : La localisation du territoire et les enjeux à l'échelle régionale

La Ville de Brownsburg-Chatham fait partie du territoire de la MRC d'Argenteuil qui se situe dans le sud-est de la région administrative des Laurentides et aux abords de la rivière des Outaouais. Cette MRC d'une superficie de 1 270,51 km, se compose de neuf (9) municipalités, soit les villes de Lachute et de Brownsburg-Chatham, les municipalités de Saint-André-d'Argenteuil, Grenville-sur-la-Rouge et de Mille-Isles et les contons de Harrington, Wentworth et de Gore.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

La majeure partie de la population est concentrée dans les noyaux plus urbanisés localisés au sud-est du territoire que sont les villes de Lachute et de Brownsburg-Chatham ainsi que la municipalité de Saint-André-d'Argenteuil.

Le contenu du présent plan d'urbanisme tient ainsi compte du positionnement de la ville de Brownsburg-Chatham à travers le territoire régional, soit la deuxième Ville la plus peuplée de la MRC d'Argenteuil se qualifiant par son milieu résidentiel, par l'importance de la villégiature et par sa proximité à la rivière des Outaouais et de la Ville de Lachute.

En plus de s'articuler autour d'un pôle central (Ville de Lachute et son agglomération), de quatre (4) pôles intermédiaires, dont le secteur de Brownsburg et de neuf (9) pôles de desserte locale, le concept d'organisation spatiale du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Argenteuil s'articule autour de certains principes généraux de développement régional, soit :

- Le rôle de la Ville de Lachute (pôle central de la MRC d'Argenteuil) au niveau commercial, institutionnel et industriel ;
- L'influence des municipalités périphériques à la MRC d'Argenteuil au niveau des liens économique ;
- Le parachèvement de l'autoroute 50, corridor stratégique de développement interprovincial, permettra à la communauté de la MRC d'Argenteuil de dynamiser son développement économique et à l'amélioration de ses conditions de vie ;
- Le développement des activités récréotouristiques s'appuie sur la mise en valeur de cinq (5) axes majeurs, dont trois (3) rivières principales (la rivière des Outaouais, la rivière Rouge et la rivière du Nord) et deux (2) routes (327 et 329) ;
- La protection de la zone agricole et la consolidation de la zone agroforestière ;
- Le couvert forestier de la MRC d'Argenteuil qui couvre 76 % du territoire, où l'on dénote des paysages d'intérêt et de nombreux lieux de villégiature ;
- Le potentiel aquifère de la MRC d'Argenteuil de par son caractère géomorphologique sillonné par de nombreux cours d'eau et de grands espaces forestiers.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Argenteuil prévoit également un certain nombre d'éléments à partir desquels la Ville devra composer. En plus des grandes orientations d'aménagement qui encadre la gestion du développement et la mise en valeur du territoire, on retrouve les affectations du sol qui orientent les vocations du territoire, les usages compatibles ou non ainsi que des règles relatives à certains usages. Enfin, le schéma d'aménagement et de développement révisé identifie des éléments d'intérêt de même que des zones de contraintes qui devront être reconduits dans le cadre du présent plan d'urbanisme.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

1.1.4 : Obligation de la Ville de Brownsburg-Chatham à l'addenda 2011

En matière de gestion de l'urbanisation, la Ville de Brownsburg-Chatham a notamment comme orientations de privilégier la consolidation des zones urbaines existantes, de prioriser la revitalisation de son centre-ville et des secteurs anciens et d'orienter l'extension urbaine dans les parties de territoire pouvant accueillir le développement de façon économique et acceptable sur le plan environnemental.

De plus, depuis le 11 mai 2011, le gouvernement demande à la MRC d'Argenteuil, et à la Ville de Brownsburg-Chatham, de respecter l'orientation numéro 10 découlant des orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour ce territoire. Cette orientation vise, « dans une optique de complémentarité des planifications métropolitaines et périmétropolitaines, à consolider le développement dans le pôle principal de services et d'équipements localisés sur le territoire de chacune des MRC périmétropolitaines » donc la MRC d'Argenteuil et, par ricochet, la Ville de Brownsburg-Chatham.

Plus spécifiquement, la MRC d'Argenteuil s'attend à ce que la Ville de Brownsburg-Chatham vise à :

- Consolider et réutiliser le tissu urbain existant en favorisant :
 - L'optimisation des infrastructures et des équipements collectifs existants, principalement en termes d'alimentation en eau et en matière de transport en commun;
 - Le redéveloppement et la requalification des terrains vacants et sous-utilisés;
 - L'augmentation de la densité et de l'intensité de l'occupation du sol en fonction des caractéristiques du milieu.
- Orienter le développement urbain à l'intérieur des périmètres d'urbanisation
- Orienter en priorité le développement urbain et consolider le tissu urbain existant dans les secteurs desservis en infrastructures d'alimentation en eau potable et par les réseaux de transport en commun.

1.1.5 : Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale et de développement se compose des principaux éléments qui conditionnent le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham en matière de gestion de l'urbanisation, d'utilisation durable des ressources et d'occupation du sol. De plus, par l'identification d'axes et de pôles de développement économique ainsi que par le déploiement d'un réseau de milieux naturels d'intérêt pour la conservation, le concept d'organisation constitue l'épine dorsale de la planification et du développement du territoire qu'entend appuyer le conseil de la Ville de Brownsburg-Chatham pour les années à venir.

De plus, cet outil de planification présente également les liens étroits qu'entretient la Ville de Brownsburg-Chatham avec l'ensemble de la MRC d'Argenteuil et les MRC voisines et la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), notamment dans une optique de développement durable.

En s'appuyant sur les orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation, le concept d'organisation spatiale et de développement se compose des éléments suivants:

- 1- Un pôle intermédiaire : secteur Brownsburg;

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- 2- Trois pôles de desserte locale : secteur Saint-Philippe-d'Argenteuil, secteur Saint-Philippe-Est, secteur Pine Hill;
- 3- Une zone agricole dynamique à protéger et à valoriser et une zone agroforestière à consolider;
- 4- Un pôle de commerce autoroutier;
- 5- Un vaste couvert forestier, une multitude de lacs et une force d'attraction des milieux de villégiature ;
- 6- Un réseau de milieux naturels interconnectés composé de noyaux de conservation et de corridors écologiques afin de préserver la biodiversité argenteuilloise;
- 7- Un secteur de villégiature;
- 8- Les équipements et infrastructures de transport routier et d'énergie (télécommunications).

Les composantes suivantes du concept d'organisation spatiale méritent ici d'être détaillées :

a) Un vaste couvert forestier, une multitude de lacs et une force d'attraction des milieux de villégiature

En plus d'offrir des paysages splendides, la forêt d'Argenteuil qui couvre 66 % du territoire de la Ville constitue un moteur de développement économique d'une grande importance. Davantage exploitée dans la partie septentrionale du territoire, la foresterie demeure un secteur d'activité essentiel au développement et au maintien de la communauté rurale.

Au cours de la dernière décennie, les milieux traditionnels de villégiature des municipalités situées à l'extrémité nord-est du territoire se sont transformés en habitats permanents ou mixtes et se sont densifiés, notamment autour des lacs. La villégiature joue un rôle important en termes d'utilisation du sol. Toutefois, au cours des prochaines années, l'occupation de ces milieux s'intensifiera à l'intérieur de secteurs mieux circonscrits et, lorsque possible, en dehors des réseaux écologiques.

b) Un réseau de milieux naturels interconnectés composé de noyaux de conservation et de corridors écologiques afin de préserver la biodiversité argenteuilloise

L'importante superficie des écosystèmes forestiers, humides et hydriques couvrant le territoire a permis à la MRC et à la Ville de Bronwsburg-Chatham, d'identifier un réseau écologique composé de noyaux « refuges » et de corridors de déplacement pour une multitude d'espèces (voir la carte 6 concept d'organisation spatiale). Ce réseau vise à protéger et mettre en valeur des milieux naturels d'intérêt pour préserver la biodiversité. À ce réseau écologique, plusieurs habitats fauniques ayant un statut légal de protection (cerfs de Virginie, sauvagine, rats musqués, héronnières, frayères, etc.) et réserves écologiques sont recensés.

La MRC collabore systématiquement à la mise en œuvre d'actions ciblées dans les Plans directeurs de l'eau (PDE) des organismes de bassin versant pour atteindre les objectifs de protection et de mise en valeur des ressources en eau.

En raison de ses caractéristiques géomorphologiques en place, la MRC présente un très grand potentiel aquifère, lequel est reconnu scientifiquement tant en qualité qu'en quantité. Au cours des prochaines années, la mise en place de mesures de protection pour protéger l'intégrité de ce potentiel s'intensifiera.

En juin 2016, la MRC d'Argenteuil a adopté « une stratégie de conservation des milieux naturels d'Argenteuil » afin de migrer vers un aménagement territorial plus cohérent et harmonieux. Au

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

cœur de la stratégie : développer un réseau de milieux naturels d'intérêt composé de noyaux de biodiversité et de corridors de déplacements.

1.1.6 : Consolidation du développement

L'espace aggloméré du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham est divisé en 2 sous-groupes :

- Un pôle intermédiaire : secteur de Brownsburg
- Trois pôles de desserte locale : secteur de Saint-Philippe-d'Argenteuil, Saint-Philippe-Est et secteur de Pine Hill

Ces regroupements spatiaux réunissent l'ensemble des activités urbaines (commerciales, industrielles et de services) et, par ce fait même, concentrent la majeure partie de la population de la ville.

La délimitation rationnelle de la superficie à urbaniser de la Ville de Brownsburg-Chatham s'inscrit dans le cadre des orientations gouvernementales en matière de gestion de l'urbanisation inscrite au schéma d'aménagement de la MRC. Le gouvernement a énoncé une orientation visant à privilégier la consolidation des zones urbaines existantes et à donner la priorité à la revitalisation du centre-ville et des quartiers anciens plutôt que d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones de développement. Ainsi, avant d'envisager l'extension des secteurs construits, la MRC d'Argenteuil rappelle à la Ville de Brownsburg-Chatham qu'il est important d'occuper les espaces vacants à l'intérieur du tissu urbain où des investissements ont déjà été faits pour donner aux résidents les services requis.

Par ailleurs, lorsque l'urbanisation de nouveaux territoires s'avère indispensable, la MRC souhaite que la ville assure une meilleure planification de l'extension urbaine. À cet égard, le Plan d'urbanisme favorise des formes de développement plus compactes afin d'éviter les problèmes et les coûts liés à l'urbanisation diffuse.

1.1.7 : Les espaces vacants à développer à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

L'offre pour le développement urbain sur le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham peut se définir comme étant liée aux espaces vacants à développer, libres de contraintes pouvant limiter la construction à l'intérieur des territoires urbanisés. De plus, les grandes affectations de la Ville de Brownsburg-Chatham jusqu'aux zones du règlement de zonage viennent préciser les vocations souhaitées pour chacun de ces espaces. Pour comprendre l'importance de cette offre par rapport à l'occupation du sol existante, il importe que la classification des usages projetés soit similaire à la classification des usages existants.

Ainsi, à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, la classification des espaces vacants à développer ou à redévelopper en fonction de leurs usages projetés est la suivante :

- Résidentielle,
- Commerciale et de service,
- Multifonctionnelle (par exemple les centres-villes),

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- Industrielle,
- Institutionnelle (souvent appelée publique),
- Exploitation des ressources naturelles (par exemple les zones forestières).

Tableau 1 : La superficie des espaces à développer ou à redévelopper dans les périmètres d'urbanisation (hectares)

Municipalité	Résidentiel	Multifonctionnel	Commercial et de service	Industriel	Institutionnel	Conservation	Exploitation des ressources naturelles	Total des espaces à développer	Superficie totale du périmètre d'urbanisation
Brownsburg-Chatham	51	1,3	0	50,7	0	0	0	103	577,76
<i>Brownsburg</i>	27,7	1,3	0	50,7	0	0	0	79,7	439,03
<i>Saint-Philippe</i>	3,9	0	0	0	0	0	0	3,9	39,56
<i>Saint-Philippe - Est*</i>	19,4	0	0	0	0	0	0	19,4	99,17

* N'inclut pas les terrains faisant l'objet d'une demande d'agrandissement de périmètre d'urbanisation.

1.1.7.1 Interventions en termes de planification du territoire et du développement économique relativement au renforcement des secteurs urbains

Dans le but de viser une planification plus serrée du développement du territoire, et en accord notamment avec l'orientation gouvernementale visant les MRC péri-métropolitaines, le Plan d'urbanisme prévoit des affectations spécifiques décrites à la section 2.2 du présent Plan d'urbanisme. Une hiérarchisation des usages autorisés y est également présentée, de sorte que ceux-ci correspondent à la notion de desserte s'il s'agit d'une population locale (résidents ou villégiateurs), intermunicipale ou régionale.

1.1.7.2 Seuils minimaux de densité résidentielle

Pour répondre aux orientations gouvernementales, le Plan d'urbanisme fixe des seuils minimaux de densité résidentielle qui ne visent que les secteurs non construits à l'intérieur des périmètres d'urbanisation offrant les deux services d'aqueduc et d'égout. Le tableau 2 identifie ces seuils qui constituent des moyennes à atteindre, dans un horizon de développement de 15 ans. Ses seuils représentent les densités observées dans les secteurs déjà construits dans chacun des périmètres d'urbanisation de Brownsburg-Chatham.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Tableau 2 : Seuils de densité proposés selon les secteurs non construits en périmètres urbains, 2016-2031

Périmètres urbains	Densité brute actuelle (log/ha)	Seuils proposés (log/ha) selon les secteurs
Brownsburg-Chatham	6,4	
Saint-Philippe		14
Saint-Philippe-Est		14
Brownsburg		14

Pour respecter les seuils minimaux de densité, la ville prévoit au minimum l'intégration d'un objectif et de moyens de mise en œuvre visant la diversification de la typologie des bâtiments résidentiels et l'identification de seuils de densité reflétant ceux établis au tableau 2. De plus, la Ville de Brownsburg-Chatham a identifié un secteur (voir carte le feuillet 2/2 de la carte 5) qui fera l'objet de l'élaboration d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) pour les espaces vacants actuellement disponibles au développement.

1.1.7.3 Zones prioritaires d'aménagement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

En conformité avec le Schéma d'aménagement et de développement révisé et les intervenants liés à l'orientation 10 au niveau gouvernemental, la ville prévoit des mesures supplémentaires établissant des séquences au développement à des fins résidentielles. C'est ainsi pourquoi les mesures suivantes ont été intégrées au Plan d'urbanisme :

- La construction des espaces vacants libres de contraintes à l'intérieur des périmètres d'urbanisation doit être considérée comme intervention prioritaire;
- Le prolongement des rues et des services d'aqueduc et d'égout publics doit s'effectuer dans la continuité de la trame urbaine existante;
- L'imposition de seuils de densité minimum à respecter pour les secteurs non construits;
- La cartographie des zones prioritaires et non prioritaires.

1.1.7.3.1.1 Zones prioritaires d'aménagement

Le présent Plan d'urbanisme cartographie, à la carte 2, les zones non prioritaires à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Ainsi, les espaces vacants résidentiels résiduels deviennent donc, *de facto*, des espaces prioritaires de développement. Le Plan d'urbanisme discrimine les espaces prioritaires de ceux étant non prioritaires. La carte 2 détaille ensuite ces zones prioritaires en fonction de divers horizons de développement. Le Plan d'urbanisme identifie deux types de zones prioritaires d'aménagement qui sont identifiées à la carte 2 :

a) Zones prioritaires d'aménagement à court terme

Une zone prioritaire d'aménagement à court terme (ZPA1) correspond à un ou des secteur(s) actuellement en cours de développement ou pour un développement à court terme prévu par la municipalité concernée.

Ces zones sont principalement accessibles par une rue existante desservie. Elles constituent la séquence logique d'aménagement du développement déjà établi et permettent une rentabilité des services municipaux.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

b) Zones prioritaires d'aménagement à moyen terme

Une zone prioritaire d'aménagement à moyen terme (ZPA2) correspond à un ou des secteur(s) où un développement résidentiel à moyen terme est prévu par la municipalité concernée. Ces terrains peuvent ne pas être directement accessibles par une rue, pour le moment. Ils correspondent habituellement aux secteurs limitrophes aux zones prioritaires d'aménagement à court terme.

c) Zone non prioritaire d'aménagement

Une zone non prioritaire (ZNP) correspond au territoire vacant où l'on ne prévoit pas de développement résidentiel à moyen ou long terme.

Certains critères sont pris en compte dans la délimitation de ces zones tels que :

- Non adjacentes à une rue ou un cadastre de rue;
- Non adjacentes aux réseaux municipaux (aqueduc et égout) lorsque présents dans les périmètres d'urbanisation;
- Présence de contraintes naturelles exigeant l'obtention d'autorisation supplémentaire ou représentant un frein important au développement (ex.: remblayage de complexes de milieux humides, pente de 30 % et plus, etc.);
- Secteur enclavé et présentant des difficultés d'accès;
- Secteur se localisant en fin de séquence d'un développement ou au pourtour du périmètre d'urbanisation.

Dans ces zones les prolongements des infrastructures d'aqueduc et d'égout, la construction de nouvelles rues et d'allées véhiculaires ne sont pas autorisés.

Tableau 3 : Superficie en hectare des zones prioritaires d'aménagement

Périmètres urbains	Seuil de densité (log./ha)	Vacant résidentiel réel (ha)	Zone prioritaire 1 (ZPA1)	Zone prioritaire 2 (ZPA2)	Zone non prioritaire (ZNP)
			Horizon de dév. à court terme	Horizon de dév. à moyen terme	Horizon de dév. à long terme
Pôle intermédiaire					
Brownsburg	14	28	11,6	2,4	14,0
Pôles locaux					
Saint-Philippe	14	2,6	1,9	0,7	0
Saint-Philippe-Est	14	19,4	14,0	5,4	0

1.1.7.4 Ajustement du périmètre d'urbanisation du secteur St-Philippe-Est

Cet ajustement constitue davantage un réajustement des limites et de l'utilisation actuelle du périmètre d'urbanisation à la suite de la décision de la CPTAQ (dossier 167483). Cette décision touche les lots 4 422 675 et 4 422 680 du cadastre du Québec.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

1.1.8 : Interventions spécifiques supplémentaires aux secteurs prioritaires d'aménagement hors des périmètres urbains

La Ville désire donner suite à l'orientation prévue à la planification stratégique de la MRC d'Argenteuil qui indique que l'ensemble du territoire régional doit *Planifier le développement des secteurs de villégiature à l'intérieur d'une stratégie cohérente d'aménagement durable et d'occupation dynamique du territoire.*

Ainsi, suivant la stratégie établie par la MRC qui s'inspire de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), la Ville de Brownsburg-Chatham désire *déterminer [dans son Plan d'urbanisme] toute zone susceptible de faire l'objet, de façon prioritaire, d'un aménagement, établir la priorité entre les zones ainsi déterminées et déterminer pour une telle zone ou pour les différentes parties de celle-ci les affectations du sol et la densité approximative d'occupation.*

Ces dispositions légales autorisent la Ville à élaborer son concept d'aménagement pour son territoire à l'extérieur des périmètres urbains, ainsi :

- L'utilisation du terme « zone » est remplacée par le terme « secteur », afin de ne pas créer de confusion terminologique avec les dispositions du règlement de zonage;
- Habituellement, l'ordre prioritaire implique nécessairement d'ordonner le développement en séquences successives dans ces zones avant de convertir les zones de réserve en zone prioritaire. Cette façon de faire ne peut pas s'appliquer sur un vaste territoire privé de 700 km² hors de la zone agricole et à l'extérieur des périmètres urbains, où le développement résidentiel ne se dirige pas nécessairement en suivant une continuité de la trame urbaine dans l'axe des prolongements des services d'aqueduc et d'égout. La Ville préfère donc arriver au même résultat en effectuant une planification basée sur une caractérisation du territoire. Le développement domiciliaire s'implantera en suivant une séquence qui s'imposera d'elle-même, en fonction des balises qui seront mises de l'avant pour encadrer l'aménagement dans ces différents secteurs.

La Ville identifie des secteurs d'aménagement prioritaire à des fins résidentielles à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, en se basant sur une caractérisation globale du territoire. Certains critères sont pris en compte dans la délimitation de ces secteurs:

1. La localisation des contraintes naturelles et anthropiques

Les principales contraintes naturelles et anthropiques, notamment les milieux humides, ont fait partie du calcul des espaces non disponibles au développement (réf. : article 1.1.7);

2. La présence de réseaux écologiques

En 2016, la MRC a élaboré une stratégie de conservation et de mise en valeur de ses milieux naturels. Cette stratégie comporte notamment l'identification de noyaux et de corridors de biodiversité dans lesquels la MRC identifie des secteurs moins propices au développement.

Environ 17 % du territoire de la MRC se compose de noyaux de biodiversité et 6 % de corridors, totalisant une occupation de 23 % faisant l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques selon la Stratégie de conservation des milieux naturels (juin 2016). Cette stratégie sert à élaborer le concept d'organisation spatiale décrit à l'article 1.1.5.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

3. Les grands objectifs inscrits au Schéma de couverture de risques en sécurité incendie (SCRSI)

La prise en compte, dans la mesure du possible, du temps de réponse pour les premiers répondants, le tout en conformité avec le SCRSI dans une optique de sécurité publique des collectivités.

4. La validation avec les orientations du Plan de développement des transports de la MRC d'Argenteuil 2014-2018

Le développement doit dans la mesure du possible s'arrimer au tracé du service de taxibus qui emprunte les principaux axes routiers du territoire.

1.1.8.1 Types de secteurs d'aménagement prioritaire

Les trois types de secteurs d'aménagement prioritaire, identifiés à la carte 2, à des fins résidentielles à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sont les suivants :

a) Secteurs de restriction au développement

- Caractéristiques actuelles :

Il s'agit de secteurs peu développés, soumis à certaines contraintes importantes, et qui correspondent aux endroits où les municipalités ne souhaitent pas intensifier le développement résidentiel, soient environ 53,98 km² de territoire.

- Principales balises d'aménagement :
 - L'ouverture d'une nouvelle rue privée, son prolongement ou l'ouverture d'une allée véhiculaire dans un projet intégré est prohibée;
 - La construction de nouvelles rues publiques conformes au règlement de lotissement de la municipalité n'est autorisée que dans certaines situations décrites au règlement de zonage ;
 - Est autorisé le lotissement de lots à des fins résidentielles ayant une superficie minimale de 2 hectares et une largeur minimale de 150 mètres sur une rue publique seulement.

b) Secteurs de consolidation du développement

- Caractéristiques actuelles :

Ces secteurs correspondent en grande partie aux lieux de villégiature traditionnels et mixtes. Ils sont déjà accessibles par les rues existantes et on y trouve des concentrations de résidences non desservies par l'aqueduc et l'égout, généralement agglutinés près de certains lacs de villégiature. Des espaces vacants libres de contraintes peuvent encore être consolidés dans ces secteurs, ils correspondent à 29,94 km² de territoire.

- Principales balises d'aménagement :
 - Seul le prolongement des rues existantes ainsi que l'ouverture de nouvelles rues planifiées dans le but de finaliser l'aménagement d'un secteur de consolidation et dans le cadre d'un projet d'ensemble (ex. : PAE) sont autorisés, conformément aux dispositions de la réglementation d'urbanisme en vigueur et des règles de droits acquis s'appliquant.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- Dans ce dernier cas uniquement, lorsqu'ils s'implantent à l'intérieur de réseaux écologiques identifiés à la carte 7, ces nouveaux projets de développement planifiés dans le cadre d'un projet d'ensemble sont soumis à des critères d'aménagement spécifiques qui sont décrits au règlement de zonage.

c) Secteurs de développement

- Caractéristiques actuelles :

Ces secteurs ne sont pas développés à l'heure actuelle. Ils correspondent aux endroits où la municipalité souhaite y planifier la mise en disponibilité d'espaces pour la villégiature et les nouveaux développements résidentiels d'ici l'horizon de planification 2031. Dans la plupart des cas, les terrains compris dans ces secteurs font déjà l'objet d'une volonté de développement de la part de leurs propriétaires et, souvent, des démarches avec les municipalités ont déjà été entamées. Ils correspondent 4,90 km² de territoire.

- Principales balises d'aménagement :
 - Permettre la construction de nouvelles rues, en imposant des conditions qui s'inspirent des bonnes pratiques d'aménagement durable ;
 - Exiger un lotissement de conservation lors de développement domiciliaire ;
 - Conserver un minimum de 20 % des superficies du secteur planifié, à des fins d'aires dédiées à la conservation sur des lots distincts pour des usages de conservation de la nature, de sentiers récréatifs et de mise en valeur du milieu naturel ;
 - Exiger que le projet soit planifié sur l'ensemble du site et démontrer par un plan d'aménagement qui répond à des exigences précises ;
 - Exiger une caractérisation écologique signée par un (e) biologiste membre de l'Association des biologistes du Québec, à titre de complément à la demande de permis ;
 - Tous les projets de développement sont soumis à des critères d'aménagement spécifiques qui sont décrits au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA), lorsqu'ils s'implantent à l'intérieur de réseaux écologiques identifiés à la carte 7.

1.1.8.2 Secteurs d'activités récréotouristiques

La Ville de Brownsburg-Chatham souhaite également planifier d'autres secteurs visant les usages et activités récréotouristiques. Dans ces secteurs, identifiés à la carte 6, la planification de l'aménagement doit suivre les éléments suivants :

- Caractéristiques actuelles :

Ces secteurs correspondent à des endroits où la ville souhaite y planifier prioritairement l'implantation d'activités récréotouristiques d'envergure régionale où, dans la plupart des sites visés, la dimension d'hébergement touristique y est fortement représentée. Ces secteurs peuvent déjà faire l'objet d'un intérêt de la part des propriétaires et, dans la plupart des cas, des démarches de planification d'ensemble avec les municipalités ont déjà été entamées. Ils comprennent seulement 4,68 km² de territoire.

- Principales balises d'aménagement :
 - Encadrement normatif par les dispositions générales du présent Plan d'urbanisme;
-

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- Favoriser d'abord les activités récréotouristiques d'envergure régionale et les commerces reliés à ces activités, notamment les établissements d'hébergement ;
- Prohiber les usages résidentiels, de manière à maintenir une offre d'hébergement qui vise spécifiquement la clientèle touristique.

Le tableau suivant donne les caractéristiques des 4 secteurs décrits aux sous-articles 1.8.1.1 et 1.8.1.2.

Tableau 4 : Secteurs d'aménagement prioritaires à des fins résidentielles dans les grandes affectations Rurale et Résidentielle-villégiature, en 2016

Municipalité	Superficie totale (km ²)	Grandes affectations Rurale et Résidentielle-villégiature		Secteurs de restriction		Secteurs de consolidation		Secteurs de développement		Secteurs récréotouristiques	
		Km ²	%	Km ²	%	Km ²	%	Km ²	%	Km ²	%
Brownsburg-Chatham	244	95,79	39,3	54,6	57,0	31,8	33,2	4,9	5,1	4,7	4,9
MRC d'Argenteuil	1233	708,70	57,5	482,6	68,1	142,8	20,1	66,8	9,4	16,5	2,3

1.1.8.3 Procédure de permutation de superficies entre les secteurs d'aménagement prioritaires à l'extérieur des périmètres d'urbanisation sans modification au SADR et d'ajout de superficies avec modification au SADR

Un mécanisme de permutation de superficies de territoire entre les secteurs d'aménagement prioritaire est introduit au SADR, et par l'occurrence, au Plan d'urbanisme de la Ville de Brownsburg-Chatham. Ce mécanisme permet à la Ville, à certaines conditions, de transférer des superficies équivalentes d'un type de secteur à l'autre sans modification au SADR. La Ville peut en faire la demande à la MRC en utilisant la procédure légale de modification à son plan d'urbanisme et, en concordance, à son règlement de zonage et de lotissement. La MRC évalue la conformité de ce règlement, notamment en regard des exigences déterminées à cet effet au sein de son document complémentaire et de la réglementation d'urbanisme de la ville.

De plus, la ville peut demander d'ajouter des superficies en secteur prioritaire d'aménagement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation par le biais d'une modification au SADR. À cet effet, la réglementation d'urbanisme municipale fixe les conditions liées à ces demandes.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Section 1.2 : Les composantes du territoire

1.2.1 : Un bref survol

Le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham, d'une superficie de 255,20 km², est localisé approximativement au centre de la MRC d'Argenteuil. Plus précisément, elle est localisée sur la limite administrative sud du territoire régional. Rappelons que Brownsburg-Chatham est la seconde Ville la plus peuplée après Lachute au niveau régional.

Le territoire de la Ville est borné (voir la carte 1 à l'annexe cartographique) :

- Au nord par le Canton de Wentworth et la municipalité de Wentworth-Nord (faisant partie de la MRC Les Pays-d'en-Haut) ;
- À l'est par la Ville de Lachute et la Municipalité de Saint-André-d'Argenteuil ;
- Au sud par la rivière des Outaouais ;
- À l'ouest par la municipalité de Grenville-sur-la-Rouge.

La Ville de Brownsburg-Chatham est facilement accessible par l'autoroute 50 (A-50) qui traverse le territoire d'est en ouest. Également, le territoire est traversé par la route 148 d'est en ouest et par la route 327 du sud au nord.

Selon le recensement de Statistique Canada de 2011, la population de Brownsburg-Chatham s'élève à 7 209 résidents ce qui représente environ 22 % de la population totale de la MRC d'Argenteuil. Le territoire est caractérisé par un milieu de vie principal (secteur Brownsburg) de par sa taille et la concentration des activités urbaines et de la population ainsi que de trois (3) milieux de vie locaux, soit les secteurs Saint-Philippe, Saint-Philippe-Est et Pine Hill considérés comme étant des « pôles de desserte locale » au niveau régional. Notons que le secteur à la croisée de l'autoroute 50 et 148 est identifié comme étant un pôle de commerce autoroutier.

Défini principalement par une vocation résidentielle, le territoire de Brownsburg-Chatham accueille aussi des services et commerces de desserte locale, quelques activités industrielles, dont l'entreprise Orica Canada, la principale source d'emplois de la Ville, ainsi que des activités récréotouristiques et de villégiature localisées principalement aux abords de la rivière des Outaouais et des lacs.

Bien que des espaces soient disponibles au développement à l'intérieur des milieux de vie, c'est dans un contexte de préservation des acquis et de consolidation du territoire que doit s'organiser la planification locale de la Ville de Brownsburg-Chatham au niveau des secteurs de Brownsburg, Saint-Philippe, Saint-Philippe-Est et Pine Hill. Cela étant, la partie nord-ouest du territoire, à la limite de la Ville de Lachute, présente un potentiel de développement résidentiel important.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

1.2.2 : La population

En 2011, la Ville de Brownsburg-Chatham comptait une population de 7 209 résidants selon le recensement de la population de Statistique Canada. Cela représente une croissance démographique de 8,2 % entre 2006 et 2011 tandis que, entre 2001 et 2006, Brownsburg-Chatham a connu une diminution de 1,6 % de sa population. Il s'agit d'une croissance démographique supérieure à celle de la Ville de Lachute (6,1 %) et celle de la MRC d'Argenteuil (7,1 %).

Soulignons que la Ville de Brownsburg-Chatham accueille 22 % de la population totale de la MRC d'Argenteuil, ce qui représente un pouvoir d'attractivité non négligeable à l'échelle régionale.

Les données qui suivent proviennent des recensements de Statistique Canada de 2001 et 2006 puisqu'elles sont les données les plus récentes officiellement publiées, à l'exception de certaines données sur la population et les ménages qui sont disponibles pour 2011.

Voici les principaux constats tirés de l'analyse en ce qui a trait à la population :

- Le poids démographique des jeunes de 0 à 24 ans a légèrement diminué entre 2001 et 2011, passant de 30 % à 27,4 %. Les 25 à 54 ans suivent la même tendance avec une diminution de 2,9 %. Quant aux 55 ans et plus, il s'agit de l'unique groupe d'âge ayant connu une augmentation (5,4 %). Effectivement, ceux-ci représentaient 26,1 % de la population en 2001, alors qu'en 2011, ils représentaient 31,1 % des citoyens de Brownsburg-Chatham ;
- En 2006, le revenu médian des ménages s'élève à 44 452 \$ à Brownsburg-Chatham comparativement à 41 381\$ pour l'ensemble de la MRC d'Argenteuil. Toutefois, en ce qui a trait au revenu des familles pour 2006, le montant est quasi identique, soit 51 917 pour la Ville et 51 234 pour la MRC d'Argenteuil ;
- Le chômage a grandement reculé passant de 8,2 % en 2001 à 3,6 % en 2006 pour la ville de Brownsburg-Chatham. Ainsi, le taux de chômage, en 2006, est moindre que pour l'ensemble de la MRC d'Argenteuil qui est de 4,9 %;
- Les résidants de 15 ans et plus de Brownsburg-Chatham possèdent, pour la majorité, un diplôme d'études secondaires ou de métiers dans une proportion de 52,3%, alors que 7,6% de la population détient un diplôme d'études collégiales ou universitaires. Il y a 33,6 % des citoyens ne détenant aucun diplôme ou grade ;
- De façon générale, peu de résidants de Brownsburg-Chatham ont déménagé entre 2005 et 2006. C'est près que 90 % de la population qui habitait la même adresse. Il semble que les gens, majoritairement propriétaire (83 %), choisissent de s'établir pour plusieurs années dans ce milieu de vie (70% de la population réside à Brownsburg-Chatham durant plus de 5 ans) ;
- Les données portant sur le lieu de travail révèlent que la majorité de la population travaille à l'extérieur de la Ville de Brownsburg-Chatham. Seulement 14,5 % de la population travaille à Brownsburg-Chatham et 7,8 % travaille à domicile. Il y a 38,3 % des résidants qui travaillent dans la MRC d'Argenteuil, soit possiblement à Lachute, ville voisine, qui est le pôle regroupant les principales activités commerciales, institutionnelles et industrielles.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Tableau 1 : Le profil sociodémographique

Ville de Brownsburg-Chatham	2001		2006		2011	
Population totale	6 770		6 664		7 209	
0 à 14 ans	1 285	19,0%	1 145	17,2 %	1 165	16,1 %
15 à 24 ans	745	11,0 %	715	10,7 %	820	11,3 %
25 à 54 ans	2 990	44,2 %	2 860	43,0 %	2 980	41,3 %
55 ans et plus	1 740	25,7 %	1 940	29,1 %	2 245	31,1 %
Âge médian de la population	n.d.		43 ans		44 ans	
Nombre de ménages						
Nombre de ménages	2 685		2 725		3 070	
Nombre moyen de personnes par ménage	2,5		2,4		2,8	
Revenu médian des ménages	39034 \$		44 452 \$		n.d.	
Nombre de familles						
Nombre de familles	1 980		2 015		n.d.	
Nombre moyen de personnes par famille	2,9		2,8		2,8	
Revenu médian	43 192 \$.		51 917 \$		n.d.	
Activité sur le marché du travail						
Taux d'activité	59,9 %		58,7 %		n.d.	
Taux d'emploi	55,0 %.		56,5 %		n.d.	
Taux de chômage	8,2 %		3,6 %		n.d.	

Ville de Brownsburg-Chatham	2006	
Niveau de scolarité		
Population de 15 ans et plus	5 470	100 %
Études secondaires	1 425	26,0 %
École de métiers	1 040	19,0 %
Études collégiales	750	13,7 %
Études universitaires	420	7,7 %
Aucun certificat, diplôme ou grade	1 834	33,5 %

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Ville de Brownsburg-Chatham	2006	
Mobilité – Lieu de résidence 1 an auparavant		
Lieu de résidence 1 an auparavant	6 540	100 %
Habitait à la même adresse	5 880	89,9 %
Déménagé à l'intérieur de la Municipalité	160	2,4 %
Déménagé à l'extérieur de la Municipalité	500	7,6 %
Mobilité – Lieu de résidence 5 ans auparavant		
Lieu de résidence 5 ans auparavant	6 325	100 %
Habitait à la même adresse	4 435	70,1 %
Déménagé à l'intérieur de la Municipalité	695	10,9 %
Déménagé à l'extérieur de la Municipalité	1 195	18,9 %
Lieu de travail		
Population active occupée totale de 15 ans et plus	3 095	100, %
À domicile	240	7,8 %
À l'intérieur de la Ville	450	14,5 %
À l'intérieur de la MRC d'Argenteuil	1 185	38,3 %
À l'extérieur de la MRC d'Argenteuil	635	20,5 %
Autres lieux de travail	485	15,7 %

Source : Statistique Canada, recensements de 2001 et 2006.

1.2.3 : La gestion de l'urbanisation et les activités résidentielles

Le territoire de Brownsburg-Chatham est caractérisé par plusieurs milieux de vie, dont le principal, soit le secteur de Brownsburg regroupant la majorité de la population et des activités urbaines du territoire. Deux (2) autres secteurs, de plus petite taille, sont présents, soit les secteurs de Saint-Philippe et Saint-Philippe-Est.

De ce fait, trois (3) périmètres d'urbanisation ont été déterminés par le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Argenteuil dont leurs limites apparaissent à la carte 2 de l'annexe cartographique. Rappelons que les périmètres d'urbanisation désignent l'espace où se concentre le développement des activités urbaines, et ce, dans une optique de consolidation et de rentabilisation des infrastructures et équipements.

Le plus important demeure celui correspondant à l'ancien Village de Brownsburg. C'est à l'intérieur de ce périmètre d'urbanisation qu'est localisée l'usine d'Orica Canada qui a fortement contribué à la croissance démographique de ce secteur et qui, encore aujourd'hui, est le principal employeur de Brownsburg-Chatham. Il s'y concentre aussi certaines activités urbaines complémentaires telles que des fonctions commerciales de desserte locale et institutionnelle comme la bibliothèque et l'aréna.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Les deux (2) autres périmètres d'urbanisation sont situés en bordure de la route 148. Dans ces secteurs, la fonction résidentielle y est ponctuée d'usages commerciaux et industriels. En plus de ces secteurs, on retrouve des implantations résidentielles dispersées en bordure des routes 148 et 327.

Enfin, le pôle de desserte locale de Pine Hill regroupe essentiellement des résidences. À noter que ce dernier n'a pas été défini comme étant un périmètre d'urbanisation au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Argenteuil.

Le tableau suivant présente le nombre de permis de construction émis pour des nouvelles constructions résidentielles depuis 2007. Bien qu'une évaluation sur cinq (5) années ne permette pas de dégager une tendance lourde, on constate une moyenne de 33 nouvelles unités résidentielles par année.

Tableau 3 : Évolution du nombre de permis de construction émis

Nombre de permis de construction émis – construction résidentielle				
2007	2008	2009	2010	2011
33	28	36	40	25

Source : Ville de Brownsburg-Chatham, juin 2012.

En date de décembre 2012, on estime qu'il reste environ 390 terrains disponibles au développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Dans un scénario optimiste, ces terrains permettront de répondre à la croissance uniquement pour les 8 prochaines années, en considérant que 50 permis pour des nouvelles constructions pourraient être émis par année.

De plus, il est à noter qu'un important projet de développement devrait voir le jour à court terme sur le territoire municipal. Ce projet, qui chevaucherait les limites des Ville de Brownsburg-Chatham et de Lachute, viserait l'implantation d'environ 1 400 unités d'habitation, dont plus de 80 % seraient construites sur le territoire de Brownsburg-Chatham. Ce projet est localisé à l'intérieur de l'affectation villégiature, tel que défini plus loin, et inclurait également des usages récréatifs, d'hébergement et commerciaux. Ce projet viserait à répondre à une demande émanant essentiellement d'une clientèle extérieure de la Ville.

Le projet permettra à la Ville d'assurer sa croissance à moyen terme, d'augmenter l'offre de commerces et de services sur le territoire local et d'augmenter le nombre de citoyens. Toutefois, un projet de telle envergure nécessite une planification complète, encadrée par des dispositions particulières, minimalement celles qui ont été prescrites au schéma d'aménagement et de développement révisé à cet effet.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé estimait, en 2005, que 27 % des terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de Brownsburg étaient vacants. Bien que le pourcentage n'est pas donné pour les secteurs de Saint-Philippe et Saint-Philippe-Est, le schéma estimait également un certain nombre de terrains vacants. Conséquemment, le schéma d'aménagement et de développement révisé identifie des zones prioritaires de développement et des zones de réserve afin de mieux diriger l'urbanisation sur le territoire (voir la carte 2 à l'annexe cartographique).

En 2009, la MRC d'Argenteuil a identifié un potentiel de développement de 190 lots à l'intérieur des zones prioritaires de développement et des zones de réserve pour le secteur de Brownsburg, 51 lots pour le secteur de Saint-Philippe et, enfin, 136 lots pour le secteur de Saint-Philippe-Est (total de 377 lots disponibles au développement).

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Le concept de zones prioritaires de développement et des zones de réserve entraîne une consolidation des zones prioritaires avant de diriger le développement des zones de réserve à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Ainsi, 344 lots, situés dans les trois secteurs, sont identifiés comme étant prioritaires, ce qui représente 91 % des espaces disponibles.

Or, suivant une évaluation faite en date de décembre 2012, environ 390 terrains seraient disponibles au développement à court et moyen terme. Dans ce contexte, la Ville de Brownsburg-Chatham a identifié deux (2) secteurs d'expansion future à des fins résidentielles pour les secteurs de Saint-Philippe-Est et Saint-Philippe (voir leur localisation sur la carte 5 à l'annexe cartographique). Dans les deux cas, il s'agit de demandes d'exclusion qui devront être adressées à la Commission de la protection du territoire agricole du Québec, en collaboration avec la MRC d'Argenteuil. Pour l'heure, le présent plan d'urbanisme reconduit les usages et affectations autorisés au schéma d'aménagement et de développement révisé (affectation agricole).

D'une part, le secteur visé à Saint-Philippe-Est permettrait de consolider le périmètre d'urbanisation qui est actuellement séparé par la zone agricole et où une vingtaine de terrains pourraient être développés. D'autre part, le secteur visé à Saint-Philippe, qui permettrait également d'offrir une vingtaine de terrains, répondrait, tout comme pour le secteur de Saint-Philippe-Est, à un besoin exprimé par les citoyens de demeurer dans ces secteurs qui, avant les regroupements municipaux, étaient des corporations municipales.

Les constats suivants peuvent être dégagés au niveau des activités résidentielles :

- La Ville de Brownsburg-Chatham a connu une croissance importante au cours des cinq (5) dernières années, soit de 8,2 % entre 2006 et 2011. Selon les données disponibles du Recensement de 2011 de Statistique Canada, cette croissance démographique a induit une augmentation de 336 nouveaux logements occupés par des résidents permanents pour cette période. Cela représente une moyenne de 67 nouveaux logements par année entre 2006 et 2011 ;
- En 2011, les résidents permanents occupent 84 % du parc immobilier de Brownsburg-Chatham;
- Le parc immobilier est relativement récent, soit 81,1 % ayant été construit entre 1986 et 2006 et 11 % des logements ont besoin de réparations majeures ;
- La majeure partie du développement résidentiel se compose de maisons unifamiliales isolées (85,1 %) et près de 84 % des logements sont habités par les propriétaires (logements possédés). La proportion de résidents propriétaires est supérieure à Brownsburg-Chatham que dans l'ensemble de la MRC d'Argenteuil (72,3 %) ;
- La valeur moyenne des logements possédés de la MRC d'Argenteuil est supérieure de 22 455 \$ que la valeur moyenne de Brownsburg-Chatham. Ainsi, le territoire de Brownsburg-Chatham offre des propriétés plus abordables que dans l'ensemble de la MRC d'Argenteuil. Cependant, certains développements résidentiels récents sont caractérisés par des propriétés plus cossues dont la valeur est supérieure à la moyenne ici identifiée. C'est le cas du secteur résidentiel du Vieux Verger ;
- On retrouve un parc de maisons mobiles sur le territoire de Brownsburg-Chatham (rues Vanessa, Krystel et Audrey).

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Tableau 2 : L'habitation

Ville de Brownsburg-Chatham	2006	
Nombre total de logements	3 375 (3 651 en 2011)	
Logements privés occupés par des résidents habituels	2 725 (3 070 en 2011)	
Logements possédés	2 285	83,8 %
Logements loués	445	16,3 %
Logements construits entre 1986 et 2006	2 210	81,1 %
Logements construits avant 1986	515	18,9 %
Valeur moyenne des logements possédés	131 967 \$	
Maison individuelle (isolée)	85,1 %	
Maison jumelée	1,5 %	
Maison en rangée (contigu)	0,0 %	
Appartement – duplex	4,4 %	
Immeuble à appart. de moins de 5 étages	5,7 %	
Immeuble à appart. de plus de 5 étages	0,0 %	
Autres types de logement	2,6 %	
Logements ayant besoin de réparations majeures	11 %	

Sources : Statistique Canada, recensement 2006.

1.2.4 : Les activités commerciales et de services

Les activités commerciales et de services sont, de manière générale, parsemées sur l'ensemble du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham. Considérant la grande superficie du territoire et les multiples milieux de vie, les citoyens ont un accès relativement facile aux commerces et aux services de proximité.

En ce qui a trait à certains achats courants et semi-courants, les résidents de Brownsburg-Chatham doivent se déplacer vers le pôle régional de services de Lachute. Ces fuites commerciales pourraient, théoriquement, être récupérées sur le territoire municipal considérant les 7 209 résidents. Toutefois, la dimension du territoire, la répartition des périmètres d'urbanisation et la proximité de la Ville de Lachute posent certaines problématiques pour l'implantation de commerces afin de rejoindre adéquatement les citoyens de Brownsburg-Chatham.

Voici les principaux constats qui caractérisent les activités commerciales et de services :

- Le centre-ville de Brownsburg-Chatham s'articule autour de la rue Principale et de la rue des Érables. On y retrouve un casse-croûte, un restaurant, un garage de réparation d'automobile, une caisse Desjardins, un dépanneur, une petite épicerie, une pharmacie de même qu'un salon de coiffure ;

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- Dans les autres milieux de vie, les activités commerciales et de services sont concentrées en petit nombre (entre 4 et 11) à la croisée de chemins et se composent essentiellement de commerces de desserte locale tels que dépanneur, casse-croûte, station-service et bar. Les activités commerciales répondent aux besoins de base de la population locale et des villégiateurs ;
- De par la proximité de la Ville de Lachute et son accessibilité depuis les routes 148 et 327, les résidents de Brownsburg-Chatham ont facilement accès à divers type de biens courants, semi-courants, services personnels et professionnels ;
- Le pôle de commerces autoroutiers, situé aux croisements de l'autoroute 50 et de la route 148 accueille des commerces, tels qu'un BMR. Notons que plusieurs commerces et services localisés dans ce secteur dont un restaurant et ancien poste de la Sûreté du Québec sont présentement vacants. Notons que la partie sud de l'A-50 se situe actuellement en zone agricole décrétée.

Conséquemment, cette partie a été identifiée comme étant un secteur d'expansion future, à des fins commerciales et résidentielles (voir la carte 5 à l'annexe cartographique). À cet égard, une démarche d'exclusion de la zone agricole auprès de la Commission de la protection du territoire agricole devra être entreprise en collaboration avec la MRC d'Argenteuil. En effet, cet axe regroupe des usages existants non agricoles qui y sont implantés depuis de nombreuses années. De plus, certains terrains (ex. : au nord de l'A-50) ont déjà fait l'objet d'autorisations à des fins autres que l'agriculture en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Il s'agirait donc de reconnaître et de consolider les activités existantes.

- Notons aussi la présence ponctuelle d'activités commerciales diverses aux abords de la route 148. Toutefois, avec le prolongement de l'A-50, la vitalité économique de cette artère de transit a considérablement diminué.

1.2.5 : Les activités industrielles

Brownsburg-Chatham dispose de plusieurs secteurs industriels localisés à l'intérieur des différents périmètres urbains. Toutefois, la majorité de ces espaces sont déjà occupés, notamment par l'entreprise Orica Canada.

D'une part, dans le secteur Brownsburg, l'espace disponible pour les activités industrielles est entièrement détenu et occupé par l'usine de Orica Canada qui oeuvre dans le domaine des explosifs et qui est soumise aux normes fédérales régissant ce type d'activité (de grands espaces doivent être soit maintenu vacant par l'entreprise pour répondre aux normes ou sont destinés à des essais sur le terrain). Ainsi, aucun site à des fins industrielles n'est disponible dans ce secteur.

D'autre part, on constate la même situation dans les secteurs Saint-Philippe et de Saint-Philippe-Est, où les espaces industriels sont quasi entièrement occupés par des petites et moyennes entreprises.

On dénote également quelques industries dispersées sur le territoire municipal, et ce, principalement en bordure de la route 148 ainsi qu'à l'entrée de la ville sur la route principale. Par ailleurs, notons la présence d'exploitation de carrières et sablières dans la portion ouest de la route 148, d'un centre de tri et d'entreposage de machinerie lourde.

Afin d'offrir des espaces disponibles pour accueillir de nouveaux usages industriels, de consolider les activités existantes et d'assurer une saine cohabitation entre les différents usages du territoire, la Ville

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

de Brownsburg-Chatham projette l'agrandissement et l'identification d'espace dédié à l'accueil d'activités économiques et industrielles.

Dans un premier temps, le secteur sud de Brownsburg, situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, sera réaffecté à des fins industrielles et publiques. En effet, les étangs aérés et le garage municipal y sont déjà présents. De plus, un centre de tri municipal devrait y voir le jour sous peu. Cet espace, identifié comme un secteur de planification particulière à la carte 5 de l'annexe cartographique, fera l'objet d'un concept d'aménagement afin d'y planifier adéquatement l'arrimage entre les activités publiques et industrielles ainsi que le secteur résidentiel existant situé au nord (par exemple, dans le cadre d'un programme particulier d'urbanisme). Ce secteur permettra de répondre à la demande actuelle de petites et moyennes entreprises.

Dans un second temps, l'axe de la route 327 (entrée est de la Ville en provenance de la Ville de Lachute) a été identifié comme un secteur d'expansion future, incluant l'agrandissement du périmètre d'urbanisation (voir la carte 5 à l'annexe cartographique). En effet, ce tronçon qui est en partie situé à l'intérieur de la zone agricole, accueille déjà une série d'usages non agricoles (ex. : un concessionnaire automobile) à des fins industrielles, commerciales ainsi que quelques résidences. L'intention de la Ville est de maximiser le potentiel qu'offre ce tronçon à titre de porte d'entrée du territoire municipal, d'y localiser les entreprises présentant peu ou pas d'impact sur le voisinage et l'environnement ainsi que d'offrir des espaces commerciaux complémentaires au centre-ville (les commerces de produits courants seraient prioritairement maintenus au centre-ville). Ici encore, une démarche d'exclusion de la zone agricole devra être entreprise en collaboration avec la MRC d'Argenteuil.

Enfin, deux (2) secteurs d'expansion future sont également identifiés en bordure de la route 148 (voir la carte 5 à l'annexe cartographique). Il s'agit de secteurs localisés en zone agricole décrétee, mais où des usages non agricoles (ex. : carrière, sablière, entreposage, etc.) sont déjà présentes. Minimale, ces secteurs devraient être reconnus à titre d'îlots déstructurés et, idéalement, faire l'objet d'une exclusion de la zone agricole.

1.2.6 : Les activités récréotouristiques et de villégiature

Ancien secteur de villégiature, notamment au sud en bordure de la rivière des Outaouais, le développement du territoire a été grandement modulé par la présence des résidents saisonniers. Aujourd'hui, l'espace s'est majoritairement transformé en habitations permanentes.

Voici les principaux constats ayant trait aux activités récréotouristiques et de villégiature :

- Les activités de villégiatures sont concentrées principalement aux abords de la rivière des Outaouais au sud et des nombreux plans d'eau au nord.
- Statistique Canada dénombre 581 habitations de type saisonnières, soit 16 % de l'ensemble des logements de Brownsburg-Chatham. Cela représente une population supplémentaire, suivant une proportion de 2,4 personnes par ménage, de 1 394 personnes sur le territoire ;
- Parmi les activités récréotouristiques, l'on retrouve le camping municipal, deux (2) marinas permettant la mise à l'eau de bateaux, un terrain de golf, des jeux en forêt, lieu d'aventure médiévale, un centre de ski de fond, la Route Verte d'Argenteuil, l'itinéraire cyclable de terroir d'Argenteuil et des gîtes touristiques ;

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- La route 327 est un axe de développement récréotouristique de même que la route 344 qui est un corridor récréotouristique de par sa proximité à la rivière des Outaouais et de ses paysages ;
- Enfin, notons la présence d'activités agrotouristiques telles que les tables champêtres, la production artisanale d'aliments locaux (fromagerie) et la vente des produits du territoire.

1.2.6.1 Intentions d'aménagement à l'égard du phénomène de la villégiature

Le développement de la villégiature de la Ville de Brownsburg-Chatham devrait s'articuler autour de critères empreints des valeurs établies par le développement durable. La sauvegarde de l'environnement, comprenant la biodiversité faunique et floristique ainsi que ses habitats de même que la préservation des paysages, devrait s'inscrire aux priorités de développement.

C'est dans ce contexte de protection environnementale et de développement durable, que la Ville de Brownsburg-Chatham entend encourager le développement de la villégiature en regard des objectifs suivants:

- Limiter la densification d'occupation au pourtour des plans d'eau pour éviter la pression sur le milieu naturel;
- La détermination et la planification de la mise en disponibilité d'espaces pour la villégiature et des nouveaux développements, en fonction notamment de la présence des milieux naturels d'intérêt (réseaux écologiques identifiés à la carte 7);
- L'encadrement qualitatif des nouveaux développements (protection des paysages, protection des rives et du littoral et de la qualité de l'eau, qualité du bâti);
- L'utilité d'un concept ou projet d'ensemble de récréations (ex. : création de parcs régionaux, développement de projets intégrés, etc.);
- La préservation d'espaces publics pour l'accès à l'eau, aux paysages grandioses, aux espaces naturels;
- La détermination des besoins en équipements récréatifs (ex. : plage publique, centres récréatifs multifonctionnels, etc.);
- La détermination des besoins en équipements de télécommunication (ex. : téléphonie cellulaire, internet haute vitesse, fibre optique, etc.), notamment dans une perspective de sécurité publique et de desserte des milieux ruraux ;
- La mise aux normes environnementales des systèmes de traitement des eaux usées des résidences isolées existantes.

1.2.7 : Les activités agricoles

Le paysage agricole de Brownsburg-Chatham représente une part importante du territoire et domine principalement le secteur sud de la Ville. De plus, la quasi-totalité de celui-ci est un milieu agricole dynamique.

Les activités agricoles présentes sur le territoire sont composées autant de cultures maraîchères que d'élevages. Malgré la relative homogénéité du territoire agricole, certaines portions de la zone agricole accueillent des activités autres qu'agricoles. Notons particulièrement :

- Des activités d'extraction aux abords de la portion ouest de la route 148 ;
-

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- La présence d'un futur centre de tri près de la route 148 ;
- Les anciens bâtiments abritant un restaurant et un poste de Sûreté du Québec ainsi que des habitations aux abords de la route 148 et près de l'autoroute 50.

Tel que mentionné dans les sections précédentes, ces trois sites sont identifiés comme étant des secteurs d'expansion future où une reconnaissance à titre d'îlot déstructuré sera demandée ou, le cas échéant, une exclusion de la zone agricole.

Par ailleurs, dans un but de diminuer les conflits entre les usages agricoles et non agricoles, le schéma d'aménagement et de développement révisé établit des zones tampons visant l'implantation des unités d'élevage porcin qui seront reconduites dans la réglementation d'urbanisme (zones tampons délimitées à partir des rivières du Nord et des Outaouais, des périmètres d'urbanisation ainsi que de la piste cyclable La Route Verte).

1.2.8 : Les activités publiques et institutionnelles, incluant les équipements et les infrastructures

Voici les principales composantes des activités publiques et institutionnelles présentes sur le territoire de Brownsburg-Chatham:

- Les activités publiques et les fonctions institutionnelles, tel l'Hôtel de Ville, la bibliothèque, l'aréna, le centre communautaire, école primaire ainsi que le garage municipal et la caserne d'incendie se concentrent majoritairement dans le secteur Brownsburg ;
- Les autres milieux de vie qui composent le territoire de Brownsburg-Chatham accueillent aussi ou ont à proximité des activités publiques et institutionnelles telles qu'une école primaire, des parcs, une garderie, des lieux de culte, un centre communautaire ainsi que des casernes d'incendie ;
- Parmi les équipements de loisirs, on retrouve un terrain de baseball, un aréna, des patinoires extérieures, un terrain de golf, un centre de ski de fond, une marina municipale et un camping municipal ;
- Parmi les autres services, on retrouve le Bureau de poste et deux centres de services bancaires dans le secteur de Brownsburg ;
- Au niveau scolaire, on retrouve trois (3) écoles de niveau primaire ainsi qu'une (1) école pour jeunes avec trouble de comportement réparties sur l'ensemble du territoire ;
- Au niveau des infrastructures municipales, les trois (3) périmètres d'urbanisation de la Ville sont entièrement desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Ailleurs sur le territoire, des installations septiques autonomes et des ouvrages de captage de l'eau souterraine permettent de desservir les immeubles. La ville possède deux (2) prises d'eau potable municipale.

L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et/ou d'égout est interdite à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, à l'exception des secteurs visés par l'implantation de projets intégrés, tels que prescrits précédemment.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Toutefois, il est possible d'implanter des réseaux d'aqueduc et d'égout ou encore de prolonger des réseaux déjà en place dans le cas de « poches résidentielles » existantes avant l'entrée en vigueur du présent schéma d'aménagement et de développement révisé. La réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations conflictuelles sur le plan environnemental et sanitaire (ex : saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable de qualité, etc.).

En plus des mesures identifiées précédemment, les municipalités doivent intégrer, à l'intérieur de leur réglementation d'urbanisme, des normes visant le renforcement de ces choix en matière de planification (ex : distance minimale entre les rues existantes et les rues projetées, etc.).

Lorsqu'autorisé, le prolongement d'un réseau d'aqueduc et/ou d'égout doit suivre l'ordonnement des zones prioritaires d'aménagement établis par la Ville en conformité avec les exigences prévues au présent règlement, sauf s'il vise à régler des situations conflictuelles sur le plan environnemental et sanitaire d'un bâtiment existant avant la date d'entrée en vigueur du règlement rendant applicable la présente disposition.

1.2.9 : L'organisation du transport et des déplacements

Le territoire de Brownsburg-Chatham est bien desservi en terme de réseau routier. D'une part, on retrouve l'autoroute 50 qui traverse le territoire d'est en ouest et, d'autre part, une (1) route nationale (route 148) et deux (2) routes régionales (routes 327 et 344) qui permettent d'accéder à l'ensemble du territoire.

Le périmètre d'urbanisation principal, secteur Brownsburg, est situé en retrait de l'autoroute 50. Par conséquent, la principale porte d'entrée de Brownsburg-Chatham correspond à la route 327 qui permet de traverser le secteur Brownsburg. Notons que depuis l'achèvement de l'autoroute 50, l'accès à ce secteur se fait également par la montée La Branche, à partir du lien autoroutier.

Les autres rues du territoire municipal font partie du réseau routier local, à l'exception du chemin Sinclair identifié à titre de collectrice. Quant aux activités de camionnage, celles-ci empruntent principalement le réseau supérieur. Notons que le camionnage est interdit sur route longeant la rivière des Outaouais (route 344). Il y a également la présence d'un chemin de fer qui traverse le territoire suivant approximativement le tracé de la route 148.

Au niveau du transport en commun, un système de Taxibus est en place dans la MRC d'Argenteuil et sillonne le territoire trois (3) jours semaines. L'un des points de départ est établi à l'intérieur de la portion villageoise de Brownsburg-Chatham.

Au niveau des réseaux récréatifs, la Route verte d'Argenteuil traverse le territoire en suivant le tracé de la route 344. Il y a aussi des sentiers de véhicule tout-terrain (VTT) et de motoneige qui sillonne le territoire.

Voici les principales problématiques liées au réseau de transport sur le territoire (outre les réparations du réseau attribuable à un entretien normal des chaussées et infrastructures) :

- Certaines intersections et courbes problématiques : par exemple la route 148 à proximité de l'autoroute 50 ainsi qu'à l'intérieur du périmètre urbain de Saint-Philippe ;
- La nécessité de procéder au réaménagement de la montée La Branche ;

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- La présence de vitesse relativement élevée dans certains secteurs sur le réseau local ;
- La nécessité de réaménager la portion de la route 148 située au nord de l'autoroute 50 ;
- La quasi-absence de liaisons cyclables entre les pôles de services (parcs, écoles, etc.), ce qui ne contribue pas à la valorisation des transports actifs.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Section 1.3 : Les éléments d'intérêt

1.3.1 : Qu'est-ce qu'un élément d'intérêt?

Un élément d'intérêt est défini comme étant une partie du territoire ou un immeuble qui comporte des caractéristiques au niveau historique, culturel ou esthétique. De ce fait, leur importance requiert une attention particulière qui se reflète au niveau des interventions réglementaires ou non réglementaires qui permettront d'atteindre des objectifs de protection et de mise en valeur que la Ville aura préalablement déterminée.

Ces éléments sont représentés à l'annexe cartographique (à noter que certains éléments ne sont pas cartographiés considérant leur caractère diffus ou évolutif).

Sur le territoire municipal, le schéma d'aménagement et de développement révisé identifie trois (3) types d'élément d'intérêt sur le territoire, soit des bâtiments, des secteurs ou des ensembles urbains (article 1.3.2), des paysages ainsi que des éléments d'intérêt écologique (articles 1.3.3).

PR-196-01-2020
Entrée en vigueur
16 décembre 2020

1.3.2 : Les éléments d'intérêt historique et culturel

La MRC d'Argenteuil a réalisé un inventaire des bâtiments présents sur son territoire afin d'identifier ceux présentant une valeur certaine au niveau architectural et patrimonial. Nous retrouvons, sur le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham 18 bâtiments à valeur historique et patrimoniale¹ datant de la période de colonisation de la région aux abords de la rivière des Outaouais, de celle de la pénétration de l'arrière-pays et de la période industrielle marquée par la Seconde Guerre mondiale de 1939 à 1945.

Par ailleurs, on retrouve sept lieux de culte toujours existants sur le territoire de Brownsburg-Chatham, qui ont été construits avant 1945. Par eux, l'église St. Mungo a, selon l'*Inventaire des lieux de Culte du Québec* réalisé par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine, une cote d'évaluation incontournable. Notons que cette église a été citée « monument historique » par la Ville de Brownsburg-Chatham en vertu de la *Loi sur les biens culturels*. L'église Saint-Philippe, quant à elle, obtient la cote supérieure. Voici donc la liste exhaustive des lieux de culte inventoriés par la MRC pour le territoire de Brownsburg-Chatham :

1. Église Brownsburg Regular Baptist (229, rue Mountain), Baptiste, année de construction 1890, cote d'évaluation E;
2. Église Dalesville Baptist (245, chemin de Dalesville), Baptiste, année de construction 1835-1836, cote d'évaluation E;
3. Église Maple Avenue Baptist (291, rue des Érables), Baptiste, année de construction 1929, cote d'évaluation E;
4. Église Pentecostal (361, rue des Érables), Pentecôtiste, année de construction 1959, cote d'évaluation ---;
5. Église Saint-Louis-de-France (366, rue Principale), Catholique, année de construction 1927, cote d'évaluation E;

¹ Les bâtiments d'intérêt sont les bâtiments identifiés par les numéros 13, 14, 15,16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 82 et 83 au schéma d'aménagement et de développement révisé.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

6. Église St. Mungo (661, route des Outaouais), Église Unie, Évangélique, année de construction 1836, cote d'évaluation A;
7. Église Saint-Philippe (231, route du Canton), Catholique, année de construction 1888-1889, cote d'évaluation C.

La Ville de Brownsburg-Chatham entend protéger les deux bâtiments religieux ayant reçu les cotes d'évaluation les plus élevées, c'est-à-dire les églises St. Mungo et Saint-Philippe. Pour y parvenir, des mesures de protection portant notamment sur l'aspect des bâtiments, la volumétrie, les matériaux à utiliser lors de rénovations et les normes visant l'agrandissement du bâtiment seront envisagés.

Également, afin de se conformer à la demande de la MRC visant à citer prioritairement les églises évaluées comme étant incontournables, exceptionnelles et supérieures par l'*Inventaire des lieux de culte du Québec*, la Ville de Brownsburg-Chatham devra envisager la citation de l'église Saint-Philippe à titre de monument historique.

En plus de ces bâtiments voués au culte, le territoire comporte un nombre impressionnant de lieux de sépulture. Plusieurs d'entre eux présentent un intérêt patrimonial au point de vue historique, ethnologique ou paysager. Le plan d'urbanisme entend reconnaître et identifier ces cimetières :

1. Lieu de sépulture du soldat de la Royal Staff Corps (localisation inconnue), Protestant, année de construction 1828, typologie de communauté, état actuel : disparu;
2. Dalesville Cemetery (route 327 Nord), Protestant, année de construction 1831, typologie de communauté, état actuel : semi-actif;
3. St. Mungo's Cemetery (661, route des Outaouais), Protestant, année de construction 1836, typologie affiliée à un lieu de culte, état actuel : inactif;
4. Ostrom's Family Cemetery (route des Outaouais), Protestant, année de construction 1840, typologie familiale, état actuel : abandonné;
5. Smith Family Cemetery (montée Cushing), Protestant, année de construction 1850, typologie familiale, état actuel : abandonné;
6. Edina Cemetery (rue Kennedy), Protestant, année de construction 1862, typologie de communauté, état actuel : actif;
7. Cimetière Saint-Philippe (229, route du Canton), Catholique, année de construction 1863, typologie affiliée à un lieu de culte, état actuel : actif;
8. Ogdensburg Cemetery (montée Hall), Protestant, année de construction 1866, typologie de communauté, état actuel : actif;
9. McVicar Family Cemetery (chemin MacDougall), Protestant, année de construction 1866, typologie familiale, statut actuel : inactif;
10. Cass Family Cemetery (montée Saint-Philippe), Protestant, année de construction 1897, typologie familiale, statut actuel : abandonné;
11. Cimetière Saint-Louis de France (chemin de la Carrière), Catholique, année de construction 1916, typologie affiliée à un lieu de culte, statut actuel : actif;

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

12. Cimetière du Monastère orthodoxe de la Vierge Marie la Consolatrice (827, chemin de la Carrière), Orthodoxe, année de construction 1997, typologie affiliée à un lieu de culte, statut actuel : actif.

Le schéma d'aménagement et de développement révisé identifie aussi des lieux, qui par leur qualité, leur conservation et leur intérêt, présentent un fort potentiel historique et patrimonial. Deux (2) secteurs ont été identifiés sur le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham, soit :

1. Le secteur de Brownsburg, comprenant :
 - La rue Principale - regroupant l'ancien bureau de poste (216), des commerces, le parc municipal, la maison de pierre de style anglo-normand (311), l'église Saint-Louis-de-France (366) et l'ancien couvent (386);
 - Les habitats ouvriers des rues Woodland, des Érables et Greenwood - témoins de la première vague d'industrialisation, principalement constitués de maisons unifamiliales construites pour loger les ouvriers et les dirigeants de la compagnie de fabrication de munitions Dominion Cartridge.
2. Le secteur de Chatham, comprenant :
 - L'agglomération de Cushing² - route des Outaouais - regroupant, entre autres, les maisons de pierres rappelant les origines anglo-saxonnes de la première communauté résidante du début du XIXe siècle, à savoir l'ancienne église Saint-Gilles (562), la maison James Brock Cushing (570), le magasin général (582), la maison de brique brune construite pour Lemuel Cushing et Catherine Hutchins (589), la maison de pierre de couleur brunâtre d'esprit français (597), l'ancien hôtel Ottawa Halfway Home (634), le site de l'église néogothique St. Mungo (661), le second presbytère de l'église St. Mungo (aujourd'hui le gîte l'Étape) (686) jusqu'à l'ancienne école du secteur de Cushing (694);
 - L'agglomération de Greece's Point, en bordure de la route des Outaouais (route 344) qui regroupe, entre autres, les maisons en pierre suivantes datant de la colonisation : la maison Bowron (818), le 838 et le 854. »

1.3.3 : Les éléments d'intérêt esthétique

Certains paysages du territoire de Brownsburg-Chatham présentent des intérêts qu'il faut préserver et valoriser par diverses mesures. On retrouve, sur le territoire, les éléments paysagers d'intérêt et les paysages suivants qui sont énoncés au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Argenteuil :

1. Les routes panoramiques : les routes 148, la 327 et la 344 ;
2. La percée visuelle sur la rivière des Outaouais donnant sur les terres agricoles de la province ontarienne, à la digue, à la limite ouest du parc de Carillon et des limites de l'ex-canton de Chatham ;

² Le secteur de Cushing (Chatham) est aussi reconnu à titre de village pittoresque québécois dans LAFRAMBOISE, Y. Villages pittoresques du Québec. Guide de charmes et d'attraites, Éditions de l'homme, 1996, 349p.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

3. Le capital paysage d'intérêt patrimonial : la montée Staynerville. Elle est identifiée comme paysage d'intérêt patrimonial pour son agencement particulier des diverses composantes de l'occupation du sol et pour la pérennité d'une mise en culture fragmentée
4. Les éléments paysagers d'intérêt : le Hameau de Dalesville et le secteur d'escarpement aux abords de la route 327.

1.3.4 : Les éléments d'intérêt écologique

Pour leur part, les éléments d'intérêt écologique regroupent les territoires présentant une valeur environnementale méritant également d'être reconnue. Les éléments d'intérêt écologique sont les suivants :

1. La présence de sept (7) endroits où l'on retrouve des espèces fauniques susceptibles d'être menacées ou vulnérables (habitats sous la juridiction du ministère des Ressources naturelles) ;
2. La présence d'un site où l'on retrouve des espèces floristiques menacées ou vulnérables (espèces sous la juridiction du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs) ;
3. La présence de deux (2) aires de concentration du cerf de Virginie, soit le lac en Croissant et Hill Head (habitats sous la juridiction du ministère des Ressources naturelles) ;
4. La présence d'une héronnière près du lac Carillon (habitats sous la juridiction du ministère des Ressources naturelles) ;
5. La présence d'une aire de concentration d'oiseau aquatique près de la rivière des Outaouais (habitats sous la juridiction du ministère des Ressources naturelles) ;
6. La présence d'une zone de fraie sur la rivière de l'Ouest (habitats sous la juridiction du ministère de l'Environnement du Canada) ;
7. La présence d'un habitat floristique des Ormes-Lièges-du-Canton-de-Chatham qui abrite une importante population d'arbres désignés menacés au Québec, soit l'orme liège (habitat sous la juridiction du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs).

Enfin, au sens large, le réseau hydrique (lacs, cours d'eau et milieux humides) ainsi que le couvert forestier représentent également des éléments d'intérêt écologique.

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

Section 1.4 : Les contraintes à l'occupation du territoire

1.4.1 : Qu'est-ce qu'une contrainte à l'occupation du territoire?

Les zones de contraintes à l'occupation du territoire sont des secteurs où l'occupation du sol à proximité est soumise à certaines contraintes découlant de leur présence. Ces contraintes peuvent être de type « naturel » ou « anthropique ».

Conformément au schéma d'aménagement et de développement révisé, des zones de contraintes naturelles et anthropiques ont été identifiées dans le présent plan d'urbanisme. Ces dernières sont représentées à l'annexe cartographique (à noter que certains éléments ne sont pas cartographiés considérant leur caractère diffus ou évolutif).

1.4.2 : Les contraintes naturelles

Le schéma d'aménagement et de développement révisé identifie des secteurs à risque d'inondation où des dispositions particulières seront intégrées dans la réglementation afin d'assurer la sécurité publique ainsi que des secteurs à risque de mouvement de sol.

D'une part, le secteur de Pine Hill est identifié comme secteur à risque d'inondation. Pour la rivière des Outaouais, des côtes d'inondation ont été déterminées par le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs.

D'autre part, trois (3) secteurs situés aux abords du ruisseau des Vases et de la rivière de l'Ouest présentent des potentiels d'érosion, et de ce fait, sont identifiés comme secteur à risque de glissement de terrain.

Les mesures prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé concernant les secteurs à risque d'inondation ainsi que les secteurs à risque de mouvement de sol devront être introduites dans la réglementation d'urbanisme et les secteurs à risque seront cartographiés au plan de zonage.

1.4.3 : Les contraintes anthropiques

Certaines contraintes à l'occupation du territoire proviennent d'interventions humaines. Pour la Ville de Brownsburg-Chatham, les contraintes anthropiques sont les suivantes :

- Le site accueillant l'industrie Orica Canada (lieu de brûlage, rue des Érables) est un site contaminé présentant un faible potentiel de risque pour l'environnement. Le site ne présente aucun risque pour la santé publique. Le terrain de Himax Inc. figure au répertoire des terrains contaminés du ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs en date du 12 décembre 2012 (fiche 8192) ;
- L'entreprise Orica Canada oeuvrant dans le domaine des explosifs est identifiée par le schéma d'aménagement et de développement révisé comme une industrie dont les activités présentent des potentiels de risque pour la sécurité publique. Par ailleurs, l'entreprise est soumise aux normes fédérales régissant ce type d'activité ;

CHAPITRE 1 :
Le contexte d'aménagement

- Le territoire de Brownsburg-Chatham compte 13 sablières et 4 carrières en opération. Les principaux problèmes engendrés sur le voisinage sont la circulation de véhicules lourds, le bruit, la poussière et la détérioration du paysage ;
- Un lieu désaffecté de dépôt de matériaux secs situé aux abords de la route 148 et fermé depuis 2002 ;
- Un site de compostage des boues de fosses septiques. Le ministère du Développement durable, de l'Environnement, de la Faune et des Parcs du Québec autorise cette entreprise, sous certaines conditions, à composter les boues de pâtes et papier ;
- La présence de contraintes sonores supérieures à la norme acceptable sur certains tronçons de l'autoroute 50 et des routes 148 et 327. Pour l'A-50, un corridor de 150 mètres, de part et d'autre de l'axe de l'emprise a été déterminée alors que pour la route 148, un corridor de 80 mètres a été défini ;
- La présence de prises d'eau potable desservant plus de 20 personnes : onze (11), dont deux (2) sont la propriété de la Ville ;
- Une ligne hydroélectrique (120 KV) longeant l'autoroute 50 et une ligne hydroélectrique de 315 KV traversant le territoire du rang 1 à la limite est de la Ville au rang 6 à la limite ouest ;
- Une voie ferrée traversant le territoire d'est en ouest et desservant une clientèle industrielle, notamment dans la région de l'Outaouais.



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 196-2013

CHAPITRE 2 :

Les choix d'aménagement

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Section 2.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire

2.1.1 : Les grandes orientations d'aménagement du territoire

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham et découlent des enjeux du territoire et des principes d'aménagement mis de l'avant au niveau régional. Ces lignes directrices encadreront l'aménagement, le développement et la mise en valeur du territoire, et ce, sur un horizon de planification de cinq (5) à dix (10) ans.

Elles servent à circonscrire les principaux enjeux de l'aménagement du territoire et à baliser les choix relatifs aux moyens qui s'offrent à la Ville pour encadrer, par son plan d'urbanisme, les interventions publiques et privées sur le territoire. Douze (12) orientations ont été élaborées pour le présent plan d'urbanisme, soit :

1. Consolider les pôles de développement comme pôle de desserte et de milieu de vie (secteurs Brownsburg, Saint-Philippe, Saint-Philippe-Est et Pine Hill) ;
2. Assurer une gestion adéquate du territoire par le développement de milieux de vie de qualité ;
3. Promouvoir le développement résidentiel ;
4. Développer un secteur industriel structurant ;
5. Protéger et mettre en valeur le cadre bâti ;
6. Assurer le maintien et le développement des activités agricoles et forestières ;
7. Planifier et mettre en valeur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels ;
8. Préserver les milieux de villégiature et l'environnement ;
9. Favoriser les activités récréotouristiques et la préservation des paysages d'intérêt ;
10. Maintenir un réseau de transport fonctionnel et sécuritaire ;
11. Assurer la sécurité et le bien-être des citoyens (gestion des contraintes naturelles et anthropiques) ;
12. Redonner un sentiment d'appartenance aux citoyens envers leur collectivité ;
13. En structurant le développement hors périmètre d'urbanisation autour du concept des secteurs prioritaires d'aménagement

2.1.2 : Le plan d'action

Pour chacune des orientations, des moyens d'action ont été définis ainsi que les intervenants et l'échéancier de réalisation. Afin de rendre opérationnels les moyens d'action, les règlements d'urbanisme devront traduire les choix retenus dans le cadre du présent plan d'urbanisme.

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Par l'identification des intervenants et des échéanciers de réalisation, la Ville de Brownsburg-Chatham exprime sa volonté de mettre en œuvre les moyens qui ont été définis dans le cadre des grandes orientations d'aménagement du territoire. Il s'agit donc d'un plan d'action. La réalisation des moyens d'action s'effectuera en fonction des priorités de la Ville, et ce, en tenant compte des considérations financières qui découleront de ces projets.

Échéancier proposé :

- Court terme : moins de deux (2) ans ;
- Moyen terme : plus de deux (2) ans ;
- En continu ;
- Révision réglementaire : il s'agit de mettre en œuvre l'action dans le cadre de la révision des règlements d'urbanisme (2012-2013).

Tableau 4 : Les orientations d'aménagement et les moyens d'action

Orientation 1 :		
Consolider les pôles de développement comme pôle de desserte et milieu de vie (secteurs Brownsburg, Saint-Philippe, Saint-Philippe-Est et Pine Hill)		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
1.1 Reconnaître, par une désignation particulière, les pôles de développement en tant que milieux de vie et de desserte en services aux citoyens.	Ville	Révision réglementaire
1.2 Favoriser une densification du territoire dans certains secteurs tout en maintenant une offre variée de typologie d'habitations.	Ville	Révision réglementaire
1.3 Autoriser une mixité des usages résidentiels et commerciaux afin de dynamiser les pôles.	Ville	Révision réglementaire
1.4 Favoriser le développement d'activités commerciales et de services dans le centre-ville de Brownsburg ainsi que des commerces courants répondant aux besoins de la population dans les secteurs de Saint-Philippe-Est-et Saint-Philippe.	Ville	Révision réglementaire
1.5 Identifier des mesures de revitalisation du centre-ville de Brownsburg, par exemple, la rénovation des façades commerciales, l'embellissement du domaine public et privé, la qualité de l'affichage, les aménagements publics, une identification distinctive du centre-ville, aménagements du domaine public favorisant l'intégration sociale des personnes ayant des incapacités motrices, etc.	Ville	Court terme
1.6 Promouvoir les commerces et services existants afin de leur assurer une visibilité et un pouvoir d'attraction auprès de la population actuelle et des nouveaux résidents.	Ville	En continu
1.7 Travailler en collaboration avec les partenaires concernés afin de solliciter la venue de nouveaux commerces et services dans les pôles.	Ville / CLD	En continu
1.8 Limiter la superficie des espaces commerciales à moins de 4 000 mètres carrés, et ce, conformément aux dispositions du schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC	Ville	Révision réglementaire

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

d'Argenteuil et prohiber les marchés aux puces sur l'ensemble du territoire.		
1.9 Développer un pôle de commerces et services autoroutiers à la croisée de la route 148 et de l'autoroute 50, dans le prolongement du secteur de Saint-Philippe-Est (des démarches auprès de la Commission de la protection du territoire agricole et de la MRC d'Argenteuil seront nécessaires).	Ville	Court terme
1.10 Entreprendre les démarches auprès de la Commission de la protection du territoire agricole et de la MRC d'Argenteuil pour l'agrandissement des périmètres d'urbanisation ou leur identification à titre d'îlots déstructurés, tel qu'identifié à la carte 5 de l'annexe cartographique.	Ville	Court terme

Orientation 2 :

Assurer une gestion adéquate du territoire par le développement de milieux de vie de qualité

Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
2.1 Consolider les terrains disponibles au développement résidentiel (zones prioritaires au développement) avant l'ouverture de secteurs situés dans les zones de réserve identifiées au plan d'urbanisme.	Ville	Révision réglementaire
2.2 Promouvoir la construction d'habitations de qualité et, dans la mesure du possible, intégrant des mesures de développement durable (gestion écologique des eaux, matériaux durables, performance énergétique, etc.).	Ville	En continu
2.3 Encadrer adéquatement les usages accessoires à l'habitation (logement supplémentaire, services professionnels à domicile, etc.).	Ville	En continu / Révision réglementaire
2.4 Exiger la plantation d'arbres lors des nouveaux développements.	Ville	Révision réglementaire
2.5 Encourager la rénovation des bâtiments existants.	Ville	En continu
2.6 Éviter l'implantation d'usages incompatibles à proximité des secteurs résidentiels.	Ville	Révision réglementaire
2.7 Encadrer le projet de développement majeur dans le secteur nord-est du territoire municipal par l'introduction de normes, objectifs et critères d'insertion et de comptabilité au milieu environnement.	Ville / MRC	Révision réglementaire

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 3 : Promouvoir le développement résidentiel		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
3.1 Encadrer les projets de développement par des dispositions particulières aidant les requérants dans leur mise en œuvre tout en favorisant des habitations de qualité.	Ville	En continu
3.2 Appliquer le Règlement sur les ententes sur les travaux municipaux avec les promoteurs du territoire afin de favoriser un développement résidentiel de qualité sur le territoire et se distinguer au niveau régional.	Ville	En continu
3.3 Soutenir la promotion des projets résidentiels, notamment par la diffusion des espaces disponibles sur le territoire et des projets en cours de réalisation.	Ville	En continu
3.4 Mise en place de rencontres d'information, de mesures de diffusion, etc. afin de faire connaître les mesures réglementaires et la vision du développement de la ville aux développeurs.	Ville	Court terme

Orientation 4 : Développer un secteur industriel structurant		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
4.1. Promouvoir les sites industriels disponibles en collaboration avec les partenaires économiques afin de soutenir la vocation régionale du secteur industriel de Brownsburg-Chatham.	Ville / CLD / MRC	Court terme
4.2. Encourager la relocalisation à l'intérieur du secteur industriel des entreprises situées ailleurs sur le territoire.	Ville	En continu
4.3. Encadrer l'aménagement extérieur, les aires de stationnement et l'entreposage extérieur.	Ville	Révision réglementaire
4.4. Réaliser une planification particulière (ex. : programme particulier d'urbanisme) du secteur public et industriel situé dans le secteur de Brownsburg et tel qu'identifié à la carte 5 de l'annexe cartographique.	Ville	Court terme

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 5 :		
Protéger et mettre en valeur le cadre bâti		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
5.1 Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment les secteurs de Brownsburg et de Chatham qui présentent un fort potentiel historique et patrimonial ainsi que, le cas échéant, les bâtiments d'intérêt identifiés au plan d'urbanisme et à l'inventaire du patrimoine architectural de la MRC d'Argenteuil.	Ville	Court terme
5.2 Adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de préserver le patrimoine bâti du secteur de Brownsburg ainsi que les projets d'insertion (nouvelle construction, agrandissement, affichage, etc.).	Ville	Révision réglementaire
5.3 Évaluer la possibilité d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale afin de préserver le patrimoine bâti, encadrer les nouvelles constructions ainsi que les projets d'agrandissement pour d'autres secteurs d'intérêt du territoire.	Ville	Court terme
5.4 Sensibiliser les propriétaires à la préservation du patrimoine bâti (fiche d'information, communiqués, etc.) tout en encourageant la rénovation des bâtiments existants.	Ville	Court terme
5.5 Mettre en place un programme d'aide à la rénovation des bâtiments d'intérêt (assistance financière ou professionnelle, etc.).	Ville	Moyen terme

Orientation 6 :		
Assurer le maintien et le développement des activités agricoles et forestières		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
6.1 Valoriser les terres en friche et le territoire sous-occupé en donnant la priorité aux activités agricoles dans la zone agricole décrétee aux fins d'assurer la pérennité de la base territoriale pour la pratique de l'agriculture.	Ville	Révision réglementaire
6.2 Assurer la cohabitation des usages agricoles et non agricoles, notamment par l'introduction des normes relatives aux distances séparatrices en zone agricole.	Ville	Révision réglementaire
6.3 Régir les implantations des usages autres que l'agriculture en zone agricole, notamment à l'intérieur des îlots déstructurés qui seront déterminés à court terme par la MRC d'Argenteuil.	Ville	Révision réglementaire / moyen terme
6.4 Participer à la mise en œuvre du Plan de développement de zone agricole (PDZA).	Ville / MRC	Court terme
6.5 Promouvoir la diversification et l'innovation des productions agricoles.	Ville / MRC / UPA	En continu

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

6.6	Soutenir le développement des activités et les entreprises agrotouristiques par la mise en place de circuits de découverte agricole.	Ville / MRC	En continu
6.7	Mettre en valeur les potentiels de certaines activités complémentaires à l'agriculture et assurer un encadrement des activités touristiques en lien avec le Chemin du terroir.	Ville / MRC	En continu
6.8	Encourager le développement des activités forestières dans une optique de gestion adéquate de la forêt privée en collaboration avec la MRC.	Ville	En continu
6.9	Appliquer le Règlement de contrôle intérimaire de la MRC d'Argenteuil relativement à l'exploitation forestière sur le territoire.	Ville	En continu

Orientation 7 :

Planifier et mettre en valeur les parcs, terrains de jeux et espaces naturels

Moyens d'action :		Intervenants	Échéancier
7.1	Mettre en place un plan d'action suivant le plan directeur des parcs, terrains de jeux et espaces naturels afin d'en dégager les priorités d'aménagement et les actions à entreprendre.	Ville	Court terme
7.2	Réaménager les parcs existants par de nouveaux équipements et aménagements favorisant l'intégration sociale des personnes ayant des incapacités motrices afin de mettre en valeur ces espaces de récréation et de sport et ainsi susciter leur attractivité et leur appropriation par les citoyens.	Ville	Court et moyen terme
7.3	Planifier les futurs parcs et terrains de jeux dans les quartiers résidentiels, ou à proximité de ceux-ci, afin d'assurer une plus grande desserte de ces lieux de récréation.	Ville	En continu
7.4	Planifier des liens piétonniers et cyclables entre les parcs, terrains de jeux, espaces naturels et des milieux de vie du territoire afin de favoriser la mobilité durable, la réduction des trajets et distances, l'augmentation de l'accessibilité de ces lieux et la création de liens entre les milieux de vie du territoire.	Ville	En continu
7.5	Identifier les espaces vacants ayant un fort potentiel d'attraction en raison de leur emplacement ou leurs qualités physiques et, le cas échéant, y aménager des espaces publics (aire de repos, site d'observation, espaces naturels, etc.) afin de favoriser l'accueil des citoyens et des visiteurs.	Ville	Court terme

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 8 :		
Préserver les milieux de villégiature et l'environnement		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
8.1 Maintenir d'une faible densité de développement dans les secteurs de villégiature, notamment en bordure des plans d'eau	Ville	Révision réglementaire
8.2 Encadrer les projets de développement majeur par l'introduction de normes, objectifs et critères de performance environnementale.	Ville	En continu
8.3 Poursuivre l'application des mesures réglementaires relatives à la protection des cours d'eau, des rives et du littoral favorisant une qualité des eaux de surface et souterraine.	Ville	Révision réglementaire
8.4 Sensibiliser les propriétaires riverains à la protection des rives et du littoral des cours d'eau (fiches d'information, communication, etc.).	Ville	En continu
8.5 Assurer l'application de la nouvelle politique relative à la gestion des cours d'eau en collaboration avec la MRC d'Argenteuil.	Ville / MRC	En continu
8.6 Favoriser la mise en place d'un programme de gestion des milieux humides (valorisation, protection et compensation).	Ville	Court terme
8.7 Assurer une application rigoureuse des normes provinciales en matière d'installations septiques et d'ouvrages de captage des eaux souterraines.	Ville	En continu
8.8 Favoriser la mise en place d'un programme de suivi des vidanges des fosses septiques et sur le bon fonctionnement des installations septiques, notamment dans les secteurs limitrophes aux lacs et aux cours d'eau.	Ville	Court terme
8.9 Responsabiliser les propriétaires à une gestion adéquate de la population de castors sur le territoire.	Ville	En continu
8.10 Introduire les dispositions réglementaires relativement à la protection des aires de concentration du cerf de Virginie et de l'héronnière.	Ville	Révision réglementaire
8.11 Participer à l'étude régionale sur les eaux souterraines et, par la suite, procéder à la localisation des aires où l'eau souterraine est vulnérable sur le territoire.	Ville / MRC	Court terme

Orientation 9 :		
Favoriser les activités récréotouristiques et la préservation des paysages d'intérêt		
Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
9.1 Autoriser les activités commerciales et récréotouristiques (hébergement, commerces liés aux activités récréotouristiques, activités récréatives extensives et intensives) dans les secteurs de villégiature.	Ville	Révision réglementaire

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

9.2 Tirer profit de l'ouverture sur la rivière des Outaouais et des équipements récréotouristiques présents (camping, marina, réseau cyclable) pour le développement d'activités récréatives (identification de projets structurants au niveau touristique), notamment sur les terrains appartenant à la Ville.	Ville / MRC	Court terme
9.3 Promouvoir les sites d'intérêt récréotouristiques, notamment en bordure de la rivière des Outaouais, en collaboration avec les partenaires de la région.	Ville	En continu
9.4 Mettre en valeur les éléments d'intérêt esthétique (routes panoramiques, percée visuelle, paysage d'intérêt patrimonial et éléments paysagers d'intérêt) par diverses mesures, par exemple, par un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale suivant les exigences du schéma d'aménagement, l'identification de ces lieux et leur aménagement pour une accessibilité, etc.	Ville	Révision réglementaire/ Court terme
9.5 Favoriser une intégration optimale des infrastructures, équipements et constructions, incluant les tours de télécommunication et l'affichage (impact visuel et implantation).	Ville	Révision réglementaire

Orientation 10 :

Maintenir un réseau de transport fonctionnel et sécuritaire

Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
10.1 Effectuer les réfections nécessaires sur le réseau local.	Ville	En continu
10.2 Prioriser, lorsque possible, le bouclage du réseau routier existant.	Ville	En continu
10.3 Interdire tout nouvel accès en bordure de l'autoroute 50.	Ville	Révision réglementaire
10.4 Introduire des mesures de gestion des accès véhiculaires et des intersections.	Ville	Révision réglementaire
10.5 Travailler en collaboration avec le ministère des Transports du Québec pour les améliorations à effectuer sur le réseau routier supérieur.	Ville / MRC	Moyen terme
10.6 Évaluer l'opportunité d'élaborer un plan directeur des transports actifs, comprenant le développement du réseau cyclable et des réseaux multifonctionnels sur le territoire.	Ville	Moyen terme
10.7 Participer, avec les intervenants concernés, au développement et au maintien d'un réseau de transport en commun sur le territoire régional.	Ville / MRC	Continu

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Orientation 11 :
Assurer la sécurité et le bien-être des citoyens

Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
11.1 Introduire les dispositions réglementaires découlant du schéma d'aménagement et de développement révisé relativement aux zones à risque d'inondation et aux zones à risque de mouvement de sol.	Ville	Révision réglementaire
11.2 Introduire les exigences réglementaires applicables à un terrain contaminé lors de l'émission d'un permis ou d'un certificat.	Ville	Révision réglementaire
11.3 Introduire les dispositions réglementaires prévues au schéma d'aménagement et de développement révisé relativement aux corridors de niveau sonore élevé en bordure de l'autoroute 50 et de la route 148.	Ville	Révision réglementaire
11.4 Tenir compte des exigences découlant de la réglementation fédérale entourant les activités de Orica Canada lors des autorisations relevant de la compétence de la Ville.	Ville	En continu
11.5 Introduire les dispositions réglementaires relativement aux activités extractives.	Ville	Révision réglementaire
11.6 Introduire les dispositions réglementaires relativement au lieu désaffecté de dépôt de matériaux secs, le site de compostage, la ligne hydroélectrique ainsi que la voie ferrée.	Ville	Révision réglementaire
11.7 Régir les activités à proximité des prises d'eau potable desservant plus de 20 personnes.	Ville	Révision réglementaire
11.8 Contribuer à la mise en place du plan de gestion des matières résiduelles de la MRC d'Argenteuil.	Ville	En continu

Orientation 12 :
Redonner un sentiment d'appartenance aux citoyens envers leur collectivité

Moyens d'action :	Intervenants	Échéancier
12.1 Communiquer les bons coups en aménagement et en développement afin que ceux-ci soient connus et reconnus par les citoyens et ainsi développer une fierté liée à leur collectivité locale.	Ville	En continu
12.2 Mettre en place des activités et des communications favorisant l'implication et la participation des citoyens.	Ville	Court terme
12.3 Miser sur l'implication des citoyens pour développer l'espace et l'engagement communautaire et ainsi favoriser des liens et une participation plus engagée.	Ville	En continu

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Section 2.2 : Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation

2.2.1 : Les grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol représentent les vocations souhaitées pour chacune des parties du territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham. Afin de les rendre opérationnelles, le *Règlement de zonage* prévoit des zones dans lesquelles les usages autorisés doivent correspondre aux paramètres inscrits au présent plan d'urbanisme.

Conformément au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC d'Argenteuil, huit (8) grandes affectations du sol ont été retenues pour le territoire de la Ville de Brownsburg-Chatham, soit :

- L'affectation « résidentielle » ;
- L'affectation « centre-ville
- L'affectation « industrielle » ;
- L'affectation « pôle local » ;
- L'affectation « rurale » ;
- L'affectation « villégiature » ;
- L'affectation « agricole » ;
- L'affectation « agroforestière ».

Les affectations sont illustrées à la carte 5 de l'annexe cartographique, qui est composée de deux feuillets. Les limites des aires d'affectation coïncident normalement avec les limites municipales, l'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation, un cours d'eau ou une ligne de lot et son prolongement.

Le tableau no. 5 présente les usages principaux autorisés ou prohibés pour chacune des affectations du sol retenues. Des dispositions particulières sont introduites à la réglementation d'urbanisme aux fins de préciser les normes relatives à l'exercice des usages, à l'implantation des constructions et au lotissement. Globalement, les groupes d'usages sont définis de la façon suivante (ces derniers sont précisés au *Règlement de zonage*) :

Habitation :

Inclut tous types d'habitation de même que les habitations collectives (ex. : résidences pour personnes âgées, etc.).

Commercial :

Inclut les commerces et services locaux, artériels, d'hébergement et de restauration. Les grandes surfaces commerciales sont toutefois prohibées sur l'ensemble du territoire (plus de 5 000 mètres carrés).

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Commercial lourd et lié à l'automobile :

Inclut les commerces liés à l'automobile et les services pétroliers (ex : station-service, vente de véhicules, etc.)

Industriel :

Inclut les industries et les entreprises de type artisanal (industriel léger) sans contrainte majeure pour le voisinage ainsi que les entreprises manufacturières en général.

Récréatif :

Inclut les activités récréatives extensives (parc, sentier, etc.) et intensives (centre de vacances, golf, etc.).

Institutionnel et public :

Inclut les usages institutionnels liés à l'administration municipale, gouvernementale, à la santé, à l'éducation, etc. de portée locale ainsi que les usages d'utilité publique liée aux activités municipales (voirie, assainissement et traitement des eaux, etc.) et de sécurité publique, aux infrastructures linéaires et télécommunication. Les activités reliées à l'enfouissement sanitaire et tous nouveaux lieux d'enfouissement sanitaire (traitement des déchets) et les dépôts des matériaux secs sont prohibés sur l'ensemble du territoire. Seuls les usages liés au traitement et à la valorisation des déchets pourront être autorisés (écocentre et ressourcerie).

PR-196-01-2020
Entrée en vigueur
16 décembre 2020

Agricole :

Inclut les activités agricoles au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles, l'agrotourisme, la culture du sol, l'élevage, les commerces liés à la ressource agricole et les activités et les usages industriels de transformation et de conditionnement de produits agricoles et forestiers. Les produits doivent provenir de l'entreprise agricole ou forestière, là où les activités industrielles se situent. Les activités industrielles liées à l'exploitation d'autres ressources naturelles y sont également autorisées (ex. : exploitation des nappes aquifères à des fins commerciales, etc.), à l'exception toutefois de la transformation industrielle des matières extraites des gravières et des sablières.

PR-196-01-2020
Entrée en vigueur
16 décembre 2020

Ressource naturelle :

Inclut les activités forestières, l'acériculture, les commerces et industries liées à la ressource forestière, les activités extractives ainsi que les activités et usages industriels de transformation et de conditionnement de produits agricoles et forestiers. Les produits doivent provenir de l'entreprise agricole ou forestière, là où les activités industrielles se situent. Les activités industrielles reliées à l'exploitation d'autres ressources naturelles y sont également autorisées (ex. : exploitation des nappes aquifères à des fins commerciales), à l'exception toutefois de la transformation industrielle des matières extraites des gravières et des sablières.

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

Tableau 5 : Les usages autorisés ou prohibés par affectation

Affectations	Résidentielle	Centre-ville	Industrielle	Pôle local	Rurale	Villégiature	Agricole	Agro-forestière
Groupes d'usages								
Habitation	●	●	X	● (7)	● (9)	● (14)	● (19) (30)	● (19) (31)
Commerce et service	● (1)	●	X	● (8)(23)	● (10)	● (15)	X	X
Commerce lourd et lié à l'automobile	X	● (4)	●	● (4)	● (11)	● (15)	X	X
Industrie	X	● (5)	●	● (5)	● (5) (28)	● (5) (26)	X (24)	X (25)
Récréatif	● (2)	● (2)	X	● (2)	● (29)	● (16) (27)	● (2)	● (22)
Institutionnel et public	● (3)	●	● (6)	●	● (6)	● (6)	● (6)	● (6)
Agricole	X	X	X	X	● (12)	● (17)	● (20)	● (20)
Ressource naturelle	X	X	X	X	● (13)	● (18)	● (21)	● (21)

● Usage autorisé X Usage prohibé

Notes :

(1) Uniquement les commerces et services de proximité, autorisés de façon ponctuelle.

(2) Uniquement activités récréatives extensives.

(3) Uniquement les usages institutionnels.

(4) Les contraintes liées aux usages commerciaux lourds et liés à l'automobile devront être minimisées pour le voisinage.

(5) Uniquement les usages industriels de type artisanal, sans contrainte majeure pour le voisinage (industrie légère) et les usages industriels autorisés avant le 9 juin 2009.

(6) Uniquement les usages publics et d'utilité publique. À l'intérieur de l'affectation industrielle et sur les terrains de Orica Canada, les usages liés au traitement et à la valorisation des déchets sont autorisés.

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

⁽⁷⁾ Uniquement les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales. Cependant, pour les secteurs de Pine Hill et de Marelan, seules les habitations unifamiliales sont autorisées.

⁽⁸⁾ La vocation des commerces et services est de nature à répondre aux besoins locaux de la population. Dans le cas des établissements d'hébergement, le nombre d'unités est limité à 20 unités d'hébergement par établissement.

⁽⁹⁾ Uniquement les habitations unifamiliales.

⁽¹⁰⁾ Uniquement les activités et usages commerciaux liés à la foresterie et au secteur récréotouristique (ce qui exclut les commerces de récréation intérieure et divertissement). Dans le cas d'un établissement d'hébergement, le nombre d'unités d'hébergement est limité à 100. Cependant, un projet comportant plus de 100 unités d'hébergement pourra être autorisé en vertu de la procédure relative à un *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble*.

⁽¹¹⁾ Uniquement les commerces liés à l'automobile.

⁽¹²⁾ Toutes les activités agricoles sont autorisées. Toutefois, dans le cas des activités d'élevage et de production animale, ces dernières doivent être de petite envergure. Les activités de transformation et de conditionnement des produits agricoles sont prohibées.

⁽¹³⁾ Dans le cas des activités de transformation et de conditionnement des produits forestiers, les produits forestiers doivent provenir de l'entreprise forestière où elles se situent ou, accessoirement, de d'autres entreprises forestières (les activités de transformation et de conditionnement des produits agricoles sont prohibées). Les activités d'extraction (carrière, sablière et gravière) sont prohibées.

⁽¹⁴⁾ Uniquement les habitations unifamiliales et bifamiliales.

⁽¹⁵⁾ Uniquement les commerces ou services reliés aux besoins usuels des usages des routes (automobilistes et camionneurs) à l'intérieur des zones déterminées au plan de zonage et correspondant à l'intersection de deux routes appartenant au réseau routier supérieur ou à l'intersection de deux routes locales d'importance.

⁽¹⁶⁾ Uniquement les usages et immeubles requis à des fins de parcs et de réseaux récréatifs ainsi que les activités récréatives et culturelles générant peu de transformation du milieu naturel, les activités commerciales dont les services et les produits visent une clientèle touristique et l'hébergement avec un maximum de 100 unités d'hébergement. Toutefois, un projet comportant plus de 100 unités d'hébergement pourrait être autorisé à la condition de soumettre, à la MRC d'Argenteuil, un plan d'aménagement détaillé dont le contenu et les objectifs à atteindre sont définis au schéma d'aménagement et de développement révisé. Le cas échéant, le plan et la réglementation d'urbanisme devront être modifiés aux fins d'autoriser cet usage et y prévoir des normes particulières.

⁽¹⁷⁾ Uniquement les activités reliées à l'agrotourisme et à la culture du sol (les activités d'élevage, d'épandage et de production animale sont interdites).

⁽¹⁸⁾ Les nouveaux sites d'extraction sont prohibés, sauf si une démonstration est faite auprès de la MRC d'Argenteuil concernant le potentiel réel d'extraction des matières. Le cas échéant, le plan et la réglementation d'urbanisme devront être modifiés pour autoriser cet usage et prévoir des normes visant à atténuer les impacts négatifs reliés à cette activité.

⁽¹⁹⁾ Uniquement les habitations unifamiliales dans le cadre des droits acquis ou des privilèges reconnus par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou lorsqu'elles sont liées à une exploitation agricole.

⁽²⁰⁾ Au niveau des activités commerciales, uniquement les activités ou usages commerciaux liés aux ressources agricoles et complémentaires aux entreprises agricoles et forestières en place (ex. : kiosque de vente à la ferme de produits du terroir). Au niveau des activités industrielles, uniquement les activités et les usages industriels de transformation et de conditionnement de produits agricoles et les industries artisanales ou semi-artisanales liées au secteur agro-alimentaire. Les produits doivent provenir de l'entreprise agricole, là où les activités industrielles se situent.

⁽²¹⁾ Au niveau des activités commerciales, uniquement les activités ou usages commerciaux liés aux ressources forestières et complémentaires aux entreprises agricoles et forestières en place. Au niveau des activités industrielles, uniquement les activités et les usages industriels de transformation et de conditionnement de produits forestiers et les industries artisanales. Les produits doivent provenir de l'entreprise forestière, là où les activités industrielles se situent. Au niveau des activités d'extraction, uniquement les activités extractives (gravière, sablière) de même que les activités temporaires visant l'abaissement de buttes au sol pour la remise en culture des terres à des fins telles que l'agriculture ou encore l'augmentation du rendement agricole et forestier des terres (les activités de transformation industrielle des matières extraites des gravières et des sablières sont prohibées). Au niveau des autres activités liées aux ressources naturelles, uniquement les activités industrielles liées à l'exploitation de d'autres ressources naturelles sont autorisées (ex. : exploitation des nappes aquifères à des fins commerciales, etc.), à l'exclusion de la transformation industrielle des matières extraites des gravières et des sablières.

⁽²²⁾ Uniquement les usages et immeubles requis à des fins de parcs et de réseaux récréatifs et activités reliées au secteur récréotouristique et culturel en général. Toutefois, le développement des activités et des usages reliés au tourisme d'aventure est privilégié (ex. : campings, centres de vacances, sites d'embarcation, plages publiques, sentiers récréotouristiques polyvalents, activités de rafting et kayaking, parcs, haltes routières, sites et sentiers d'observation de la nature, etc.);

⁽²³⁾ À l'intersection de l'autoroute 50 et de la route 148, dans le secteur Saint-Philippe -Est, identifié comme un pôle de commerce autoroutier au concept d'organisation spatiale (carte 6), l'implantation d'usages commerciaux ou services reliés aux besoins usuels des usagers des routes (camionneurs et automobilistes) (ex. : dépanneur, station-service, d'hébergement routier de type motel, etc.) est autorisée et priorisée

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽²⁴⁾ Uniquement les activités et usages industriels de transformation et de conditionnement de produits agricoles et forestiers. Les produits doivent provenir de l'entreprise agricole ou forestière, là où les activités industrielles se situent. Les activités industrielles reliées à l'exploitation d'autres ressources naturelles y sont également autorisées (ex. : exploitation des nappes aquifères à des fins commerciales), à l'exception toutefois de la transformation industrielle des matières extraites des gravières et des sablières.
PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽²⁵⁾ Uniquement les industries liées à la ressource forestière, les activités extractives ainsi que les activités et usages industriels de transformation et de conditionnement de produits agricoles et forestiers. Les produits doivent provenir de l'entreprise agricole ou forestière, là où les activités industrielles se situent. Les activités industrielles reliées à l'exploitation d'autres ressources naturelles y sont également autorisées (ex. : exploitation des nappes aquifères à des fins commerciales), à l'exception toutefois de la transformation industrielle des matières extraites des gravières et des sablières.
PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽²⁶⁾ Sont interdites toutes les activités industrielles, à l'exception des industries à contraintes légères sur le voisinage. Toutefois, les sources possibles de nuisances négatives sur le voisinage et sur le paysage doivent être limitées.
PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽²⁷⁾ Seules les activités récréatives et culturelles générant peu de transformation du milieu naturel et les golfs sont autorisés, selon les spécifications du document complémentaire du Schéma d'aménagement en vigueur de la MRC d'Argenteuil. Les activités commerciales dont les services et les produits visent une clientèle touristique et l'hébergement du type gîte agrotouristique (maximum de cinq chambres), gîte touristique (maximum de cinq chambres), résidence de tourisme et les hôtels sont autorisés, selon les spécifications du document complémentaire du Schéma d'aménagement en vigueur de la MRC d'Argenteuil.
PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽²⁸⁾ Seules sont autorisées les activités industrielles reliées à l'exploitation d'autres ressources naturelles (ex.: exploitation des nappes aquifères à des fins commerciales, etc.) et les industries à contrainte légère sur le voisinage. Toutefois, les sources possibles de nuisances négatives sur le voisinage et sur le paysage doivent être limitées.
PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽²⁹⁾ L'ensemble des activités récréatives et culturelles ou reliées aux ressources naturelles en place (ex. : clubs de golf, centres de vacances, sites d'embarcation, plages publiques, sentiers récréotouristiques polyvalents, etc.), les activités commerciales dont les services et les produits visent une clientèle touristique (ex.: tables champêtres, vente de produits artisanaux, etc.) et l'hébergement du type gîte agrotouristique (maximum de cinq chambres), gîte touristique (maximum de cinq chambres), résidence de tourisme et les hôtels sont autorisés, selon les spécifications du document complémentaire du Schéma d'aménagement en vigueur de la MRC d'Argenteuil. Une priorité est accordée le long des axes régionaux de développement du secteur récréotouristique, c'est-à-dire les routes 327 et 344.
PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽³⁰⁾ L'implantation de nouvelles résidences est autorisée seulement en situation de droits acquis ou de privilèges reconnus par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ou lorsqu'elle est liée à une exploitation agricole ou lorsqu'elle se localise au sein d'un îlot déstructuré tel que délimité à la Carte 5. Les résidences intergénérationnelles (ou logements additionnels) sont permises au sein d'un îlot déstructuré.
PR-196-01-2020 Entrée en vigueur 16 décembre 2020	⁽³¹⁾ L'implantation de nouvelles résidences est autorisée seulement en situation de droits acquis ou de privilèges reconnus par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ou lorsqu'elle est liée à une exploitation agricole ou lorsqu'elle se localise au sein d'un îlot déstructuré tel que délimité à la Carte 5. Les résidences intergénérationnelles (ou logements additionnels) sont permises au sein d'un îlot déstructuré. Au sein de l'affectation agroforestière de « type 1 », la construction d'une seule nouvelle résidence est autorisée par unité foncière vacante de 5 hectares et plus publiée au registre foncier au 28 novembre 2012. Au sein de l'affectation agroforestière de « type 2 », la construction d'une seule nouvelle résidence est autorisée par unité foncière vacante de 10 hectares et plus publiée au registre foncier au 28 novembre 2012. Au sein de l'affectation agroforestière de « type 3 », la construction d'une seule nouvelle résidence est autorisée par unité foncière vacante de 15 hectares et plus publiée au registre foncier au 28 novembre 2012.

**CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement**

2.2.2 : La densité d'occupation au sol

Le tableau 6 prescrit une densité d'occupation du sol (densité nette). La notion de densité d'occupation du sol réfère au nombre de logements autorisé sur une superficie de territoire donnée (logements par hectare). Ainsi, la densité d'occupation du sol ne peut être prescrite que pour les usages habitation qui sont autorisés dans les affectations.

Par exemple, lorsque la densité d'occupation au sol maximale est fixée à 3,33 logements par hectare, cela signifie que la dimension minimale d'un terrain pour accueillir un logement (habitation unifamiliale) est de 3 000 mètres carrés. Les règlements d'urbanisme prescrivent d'autres mesures de densité afin d'assurer la concordance des règlements aux densités autorisées au présent plan d'urbanisme.

Pour répondre à l'orientation 10 du gouvernement du Québec en matière de planification régionale et suprarégionale, le plan d'urbanisme fixe des seuils minimaux de densité résidentielle qui visent les secteurs non construits à l'intérieur des périmètres d'urbanisation offrant les (2) services d'aqueduc et d'égout. Ainsi, lorsqu'indiqué au tableau suivant, les affectations résidentielles localisées dans les périmètres d'urbanisation de la Ville de Brownsburg-Chatham doivent atteindre un seuil minimal de densité de 14 logements à l'hectare.

Tableau 6 : La densité d'occupation au sol

Densité d'occupation au sol		
Affectations :	Densité :	
Résidentielle :	Extérieur du périmètre d'urbanisation	Densité maximale : 3,33 logements à l'hectare pour terrain non desservi (aucun aqueduc ou égout) et 6,66 logements à l'hectare pour terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout).
	Périmètre d'urbanisation	Densité minimale : 14 logements à l'hectare.
Centre-ville	Densité minimale : 14 logements à l'hectare.	
Industrielle :	n.a.	
Pôle local :	Extérieur du périmètre d'urbanisation	Densité maximale : 3,33 logements à l'hectare pour terrain non desservi (aucun aqueduc ou égout) et 6,66 logements à l'hectare pour terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout).
	Périmètre d'urbanisation	Densité minimale : 14 logements à l'hectare.
Rurale :	Densité maximale : 2,5 logements à l'hectare en bordure d'une rue existante au 1 ^{er} juin 2009 ou dans le cadre d'un développement (5 lots et plus) régi par un <i>Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble</i> et situé en bordure d'une nouvelle rue. Dans les autres cas, sauf en projet intégré, la densité maximale est fixée à 1,66 logement à l'hectare. Densité maximale dans le cas d'un projet intégré : 4 logements à l'hectare et 2,5 logements à l'hectare dans le cas d'un projet situé à l'intérieur d'un secteur riverain	
Villégiature :	Densité maximale : 3,33 logements à l'hectare pour terrain non desservi (aucun aqueduc ou égout) et 6,66 logements à l'hectare pour terrain partiellement desservi (aqueduc ou égout). Densité maximale dans le cas d'un projet intégré : 4 logements à l'hectare et 2,5 logements à l'hectare dans le cas d'un projet situé à l'intérieur d'un secteur riverain	
Agricole :	Densité maximale : 0,5 logement à l'hectare.	
Agroforestière :	Densité maximale : 0,5 logement à l'hectare.	

**CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement**

Il est à noter que les superficies minimales des lots devront être ajustées, au niveau de la réglementation, en fonction de la présence de la présence d'un secteur riverain ou, le cas échéant, à l'intérieur de l'aire de confinement du cerf de Virginie (à titre d'exemple, le schéma d'aménagement et de développement prescrit une superficie minimale de 5 000 mètres carrés, soit 2 logements à l'hectare, pour une implantation résidentielle à l'intérieur de l'aire de confinement).

Il est à noter que des critères de performance environnementale visant les projets de développement immobilier d'envergure à l'intérieur de l'affectation villégiature devront être énoncées, via un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou un Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

2.2.3 : Les conditions particulières par affectation (réseau routier et infrastructures)

Le tableau 7 reconduit les conditions particulières énoncées au schéma d'aménagement et de développement révisé relativement au réseau routier et aux infrastructures (aqueduc et égout).

Tableau 7 : Les conditions particulières par affectation (réseau routier et infrastructures)

Conditions particulières par affectation		
Affectations :	Réseau routier	Infrastructures
Résidentielle :	L'ouverture de nouvelles rues est uniquement autorisée à l'intérieur des zones prioritaires de développement.	-
Centre-ville	L'ouverture de nouvelles rues est uniquement autorisée à l'intérieur des zones prioritaires de développement.	-
Industrielle :	L'ouverture de nouvelles rues est uniquement autorisée à l'intérieur des zones prioritaires de développement. Dans le cas de l'ouverture de rues sur le site de Orica Canada, un plan directeur des nouvelles rues doit être préparé par la Ville et approuvé par la MRC d'Argenteuil.	-
Pôle local :	L'ouverture de nouvelles rues, incluant le bouclage de rues, est autorisée dans la mesure où elles se raccordent à une rue publique ou privée et réalisée conformément aux dispositions prescrites aux règlements d'urbanisme.	Dans l'éventualité où la Ville ou un promoteur privé souhaiterait mettre en place des réseaux, l'implantation de nouveaux réseaux d'aqueduc ou d'égout est autorisée.
Rurale :	L'ouverture de nouvelles rues, incluant le bouclage de rues, est autorisée dans la mesure où elles se raccordent à une rue publique ou privée et réalisée conformément aux dispositions prescrites aux règlements d'urbanisme.	L'implantation de réseaux d'égout ou d'aqueduc y est interdite, sauf dans le cas de projets intégrés. Cependant, il est possible d'implanter de nouveaux réseaux d'aqueduc ou d'égout visant à desservir des « poches résidentielles » existantes au 1 ^{er} juin 2009. Toutefois, la réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations conflictuelles sur le plan environnemental et sanitaire (ex : saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

		potable de qualité, etc.) ou de compléter la construction et ainsi rentabiliser l'implantation d'un réseau.
Villégiature :	L'ouverture de nouvelles rues, incluant le bouclage de rues, est autorisée dans la mesure où elles se raccordent à une rue publique ou privée et réalisée conformément aux dispositions prescrites aux règlements d'urbanisme.	L'implantation de réseaux d'égout ou d'aqueduc y est interdite, sauf dans le cas de projets intégrés. Cependant, il est possible d'implanter de nouveaux réseaux d'aqueduc ou d'égout visant à desservir des « poches résidentielles » existantes au 1 ^{er} juin 2009. Toutefois, la réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations conflictuelles sur le plan environnemental et sanitaire (ex : saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable de qualité, etc.) ou de compléter la construction et ainsi rentabiliser l'implantation d'un réseau.
Agricole :	L'ouverture de nouvelles rues est interdite.	L'implantation de réseaux d'égout ou d'aqueduc y est interdite. Cependant, il est possible d'implanter de nouveaux réseaux d'aqueduc ou d'égout visant à desservir des « poches résidentielles » existantes au 1 ^{er} juin 2009. Toutefois, la réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations conflictuelles sur le plan environnemental et sanitaire (ex : saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable de qualité, etc.) ou de compléter la construction dans des îlots déstructurés du point de vue agricole.
Agroforestière :	L'ouverture de nouvelles rues est interdite.	L'implantation de réseaux d'égout ou d'aqueduc y est interdite. Cependant, il est possible d'implanter de nouveaux réseaux d'aqueduc ou d'égout visant à desservir des « poches résidentielles » existantes au 1 ^{er} juin 2009. Toutefois, la réalisation de ces travaux ne doit pas avoir comme objectif d'augmenter le nombre de constructions résidentielles, mais de régler des situations conflictuelles sur le plan environnemental et sanitaire (ex : saturation des équipements sanitaires, problèmes d'approvisionnement en eau potable de qualité, etc.) ou de compléter la construction dans des îlots déstructurés du point de vue agricole.

Nonobstant les conditions particulières énoncées au tableau 7, les conditions suivantes s'appliquent selon les secteurs de développement à l'extérieur des périmètres d'urbanisation relativement au réseau routier et aux infrastructures (aqueduc et égout).

Tableau 8 : Les conditions particulières par secteur à l'extérieur des périmètres d'urbanisation

Conditions particulières par secteur à l'extérieur des périmètres d'urbanisation		
Secteur :	Réseau routier	Infrastructures
Restriction :	<ul style="list-style-type: none"> L'ouverture d'une nouvelle rue privée, son prolongement ou l'ouverture d'une allée véhiculaire dans un projet intégré est prohibée; La construction de nouvelles rues publiques conformes au 	- L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et d'égout est interdit à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, à l'exception des secteurs visés par l'implantation de projets intégrés, tel que prescrit par la réglementation d'urbanisme.

CHAPITRE 2 :
Les choix d'aménagement

	<p>règlement de lotissement de la municipalité n'est autorisée que dans certaines situations décrites au règlement de zonage</p>	
Consolidation	<ul style="list-style-type: none"> • Seul le prolongement des rues existantes ainsi que l'ouverture de nouvelles rues planifiées dans le but de finaliser l'aménagement d'un secteur de consolidation et dans le cadre d'un projet d'ensemble (ex. : PAE) sont autorisés, conformément aux dispositions règlement de zonage et des règles de droits acquis s'appliquant; • Dans ce dernier cas uniquement, lorsqu'ils s'implantent à l'intérieur de réseaux écologiques identifiés à la carte 7, ces nouveaux projets de développement planifiés dans le cadre d'un projet d'ensemble sont soumis à des critères d'aménagement spécifiques qui sont décrits au règlement de zonage. 	<p>- L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et d'égout est interdit à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, à l'exception des secteurs visés par l'implantation de projets intégrés, tel que prescrit par la réglementation d'urbanisme.</p>
Développement :	<ul style="list-style-type: none"> • Permettre la construction de nouvelles rues, en imposant des conditions qui s'inspirent des bonnes pratiques d'aménagement durable 	<p>- L'implantation de tout nouveau réseau d'aqueduc et d'égout est interdit à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, à l'exception des secteurs visés par l'implantation de projets intégrés, tel que prescrit par la réglementation d'urbanisme.</p>



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 196-2013

CHAPITRE 3 :

Les dispositions finales

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

CHAPITRE 3 :
Les dispositions finales

Section 3.1 : Les dispositions finales

3.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur le plan d'urbanisme* » et le numéro 196-2013.

3.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge le règlement numéro 055-2003, intitulé « *Règlement relatif au plan d'urbanisme de la Ville de Brownsburg-Chatham* », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toute disposition inconciliable d'un autre règlement.

3.1.3 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffier



RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME N° 196-2013

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

Annexe 1 : Tableau 5 – Les usages autorisés ou prohibés par affectation

Carte 1 : Localisation du territoire à l'échelle régionale

Carte 2 : Les gestions d'urbanisation (2 feuillets)

Carte 3 : Les principales composantes du territoire – éléments d'intérêt

Carte 4 : Les principales composantes du territoire – zones de contrainte

Carte 5 : Les affectations du sol (2 feuillets)

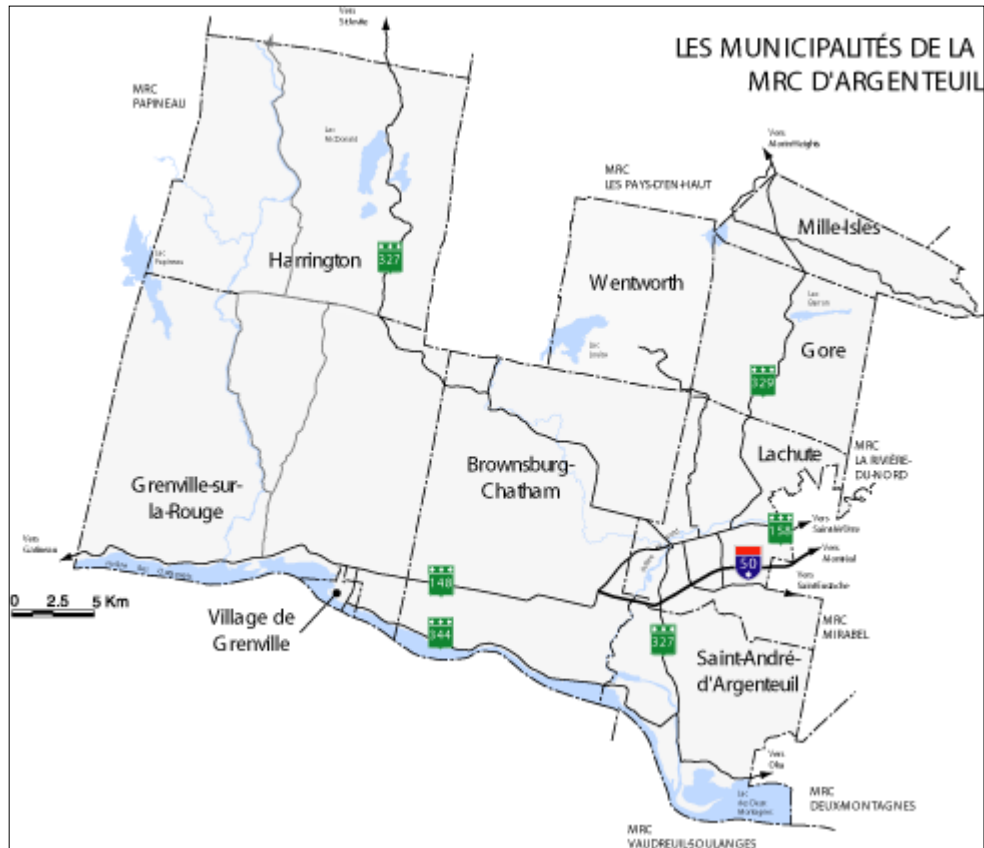
Carte 6 : Concept d'organisation spatiale

Carte 7 : Réseaux écologiques

Réalisé par :

•••apur
urbanistes conseils

Carte 1 : La localisation du territoire à l'échelle régionale



Source : Site Internet de la MRC d'Argenteuil, 2012.