



RÈGLEMENT opérationnel NO 525

PLAN D'URBANISME

ATTENDU QUE la Ville d'Hudson a adopté en 1994 le règlement du plan d'urbanisme numéro 320 ;

ATTENDU QUE la MRC de Vaudreuil-Soulanges a révisé son Schéma d'Aménagement ;

ATTENDU QUE la réglementation d'urbanisme de la Ville d'Hudson doit se conformer aux objectifs du Schéma d'Aménagement et aux dispositions du document complémentaire révisé ;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, le présent règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été dûment donné à la séance spéciale du conseil tenue le 27 avril 2009 ;

ATTENDU QUE les exigences de l'article 356 de la Loi sur les cités et villes ont été remplies et que les membres du conseil déclarent avoir lu le règlement n° 525 et renoncent à sa lecture ;

EN CONSÉQUENCE, il est **proposé** par Monsieur le conseiller David Morton, **appuyé** par Monsieur le conseiller Michel Gaudette et résolu à l'unanimité que le règlement portant le n° 525 soit adopté et décrété comme suit :



AVANT-PROPOS

La Ville d'Hudson a adopté son premier plan d'urbanisme en 1994¹, suite à l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Elle a adopté en même temps le règlement de zonage numéro 321, le règlement de lotissement numéro 323, le règlement de construction numéro 322 et le règlement des permis et certificats numéro 324. Elle a par la suite adopté le règlement numéro 384 concernant la coupe des arbres, le règlement numéro 406 concernant le contrôle architectural et le règlement numéro 435 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour les zones R7 et R8 (nouvelles zones R-21 et R-22).

Avec l'entrée en vigueur du Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges le 25 octobre 2004, la Ville avait l'obligation de réviser ou d'adopter un nouveau plan d'urbanisme et de réviser ses règlements d'urbanisme ou d'adopter de nouveaux règlements, ceci afin de les rendre conformes au nouveau schéma.

C'est donc dans ce contexte que le présent plan d'urbanisme a été préparé. De nouveaux règlements de lotissement, de zonage, de construction, des permis et certificats ont aussi être préparés afin de se conformer au Schéma d'aménagement révisé de la MRC et aussi pour répondre aux nouveaux besoins de la Ville d'Hudson.

Rappelons que le plan d'urbanisme correspond à un guide ou à un plan d'action qui permettra aux administrateurs de la Ville d'orienter les interventions tant publiques que privées qui seront effectuées sur le territoire dans le futur. Pour leur part, les règlements d'urbanisme (lotissement, zonage, construction, permis et certificats, PIIA, dérogations mineures) permettront de faire respecter les objectifs, orientations et stratégies comprises au plan d'urbanisme.

PLAN 1 : LA SITUATION RÉGIONALE

Ce plan identifiera le territoire de Hudson à l'intérieur de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et plus précisément :

- Limites et noms des municipalités
- Grands axes routiers
- Rivière des Outaouais

¹ Règlement numéro 320

*Codification administrative : seuls les règlements originels ont une valeur juridique



1.0 APERÇU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE

1.1 La situation régionale

Située à environ 60 kilomètres du centre-ville de Montréal, le long de la rivière des Outaouais, la ville d'Hudson constitue une municipalité semi-rurale où se côtoient dans un environnement de verdure des habitations unifamiliales, un noyau villageois comptant plusieurs petits commerces et services, des espaces verts et un domaine agricole.

D'une superficie de 2 162 hectares dont plus de 50% est comprise dans la zone agricole permanente, la Ville est délimitée au nord par la rivière des Outaouais, à l'est par la ville de Vaudreuil-Dorion, au sud par les villes de Vaudreuil-Dorion et Saint-Lazare et à l'ouest par la municipalité de Rigaud.

Elle est accessible par l'autoroute 40 la reliant à Montréal et au reste du territoire de Vaudreuil-Soulanges et aussi via le train de banlieue de l'AMT reliant Montréal à Rigaud. Elle est aussi accessible via un traversier opérant du mois de mai à novembre la raccordant à Oka

Au plan administratif, elle fait partie de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM),

1.2 Un bref aperçu historique

Les débuts de la ville d'Hudson remontent à 1702 lorsque Pierre de Vaudreuil s'est vu accorder la concession de Cavagnal. La colonisation fut lente jusqu'en 1760 lorsque les communications par la rivière des Outaouais furent étendues. C'est à cette époque (1732) que fut implanté un poste de traite de la compagnie de la Baie d'Hudson (aujourd'hui la maison Greenwood).

Entre 1850 et 1860, deux manufactures de verre furent construites, l'une à Como, l'autre dans le village d'Hudson. Le peuplement connut un certain dynamisme à cette époque et on y construisit un bureau de poste et deux églises (St. James en 1842 et St. Mary's en 1866).

La venue du chemin de fer en 1890 marqua un point tournant dans l'histoire de Hudson puisque plusieurs maisons et résidences d'été furent construites à cette époque ainsi qu'un certain nombre de petites industries. En 1907, on érigea une troisième église (le Wyman Memorial) et en 1911, on inaugura le réseau d'aqueduc et le réseau d'électricité. En 1912 le club de golf Whitlock fut inauguré et en 1918, le Hudson Yacht Club. En 1918, une partie de la municipalité fut détachée pour former Como Est. En 1921, le nom de Hudson remplaça celui de Como et en 1926, une autre partie fut détachée pour former Hudson Heights.

À la fin des années '50 et au début des années '60, plusieurs constructions résidentielles et un certain nombre de commerces furent érigés. Hudson amorçait alors une nouvelle étape de son développement à titre de banlieue externe de Montréal. En 1969, les trois municipalités de Como Est, Hudson Heights et Hudson se fusionnèrent pour former la nouvelle ville d'Hudson.

1.3 Les caractéristiques biophysiques

1.3.1 Le relief

La ville d'Hudson s'insère dans un environnement naturel dominé par une colline légèrement accidentée chapeauté par un plateau dont l'altitude dépasse les 70 mètres et sise entre deux plaines argileuses dont le niveau oscille autour des 30 mètres. Une analyse approfondie de la topographie de la municipalité permet de distinguer sept(7) unités physiographiques : (voir plan 2)

- 1) La plaine argileuse de Choisy utilisée à des fins agricoles ;
- 2) Le talus d'Alstonvale servant de transition entre le plateau supérieur et la plaine et où la dénivellation est d'environ 30 mètres ;
- 3) Le plateau supérieur de Hudson Heights où sont aménagés le terrain de golf Falcon et deux développements résidentiels (Hudson Valley et Alstonvale) ;
- 4) La vallée de la rivière Viviry au fond de laquelle coule la rivière et où ont été aménagés des espaces verts et des développements résidentiels des années '60 à '90 ;
- 5) Les versants d'Hudson où ont pris place le noyau villageois et ses prolongements arrière ;



- 6) Le talus Cameron qui correspond à une dénivellation d'environ 30 mètres entre la vallée de la rivière Viviry et la route 342 ;
- 7) La plaine argileuse de Como utilisée à des fins agricoles, mais aussi à des fins de villégiature et résidentielles. Cette plaine englobe de façon générale les basses terres situées au nord du chemin de fer de l'AMT.

1.3.2 L'hydrographie

Hudson est baignée par les eaux de la rivière des Outaouais sur environ 16 kilomètres. Des cours d'eau secondaires dont le principal est la rivière Viviry drainent le territoire dans l'axe sud-nord. Certaines aires humides jalonnent cette rivière ainsi que quelques sites ponctuels.

1.3.3 Le couvert forestier

La forêt couvre plus de 42% de la superficie totale de la Ville. Cette forêt est omniprésente sur l'ensemble du territoire sauf dans les deux plaines agricoles, conférant à Hudson un cadre naturel très attrayant (voir plan 2). On doit constater ici une nette volonté de la population de préserver les arbres autant dans les secteurs développés que dans les aires non aménagées.

1.3.4 La faune

On compte plusieurs espèces terrestres et aquatiques sur le territoire, mais deux aires en particulier sont à retenir au niveau faunique. Il s'agit de l'aire de concentration d'oiseaux aquatiques que l'on retrouve sur les berges et dans le littoral de la rivière des Outaouais et l'aire écologique Clark-Sydenham située à l'ouest de la Côte Saint-Charles.

1.4 La population

1.4.1 La croissance démographique

En 2006, la population d'Hudson s'établissait à 5 088 habitants. Une rétrospective de la croissance démographique entre 1971 et 2006 révèle une croissance relativement lente durant cette période, les effectifs n'ayant augmenté que de 708 habitants en 35 ans. Comme on pourra le constater au tableau suivant, la croissance a été très faible durant cette période sauf entre 1986 et 1991 où l'on a connu une croissance de 9,1% et entre 2001 et 2006 où la croissance a été de 5,7%. Cette situation peut s'expliquer par le manque de dynamisme dans la construction résidentielle à certaines périodes, mais aussi par la structure par âges de la population. Comme on le verra ci-après, Hudson enregistre un pourcentage relativement important de personnes âgées et une faible représentation des jeunes. Le taux de natalité y est donc relativement faible et le taux de mortalité relativement élevé.

Tableau 1 : La croissance de la population 1971-2006

Année	Effectifs	Variations en chiffres absolus	Variations en %
1971	4 380		
1976	4 480	+100	+2,3
1981	4 412	- 68	- 1,5
1986	4 426	+14	+0,3
1991	4 829	+403	+9,1
1996	4 796	- 33	- 0,6
2001	4 811	+15	+0,3
2006*	5 088	+277	+5,7

* Source : Recensements Statistiques Canada

PLAN 2 : LES CARACTÉRISTIQUES BIO-PHYSIQUES DU TERRITOIRE

Ce plan illustrera :

- Les sept unités physiographiques
- Le couvert forestier
- Le réseau hydrographique principal
- La propriété Clark-Sydenham



- Les habitats d'oiseaux aquatiques (représenter par des pictogrammes «oiseau» dans le littoral de la rivière des Outaouais

1.4.2 La structure par âges

Les statistiques relatives aux groupes d'âges en 2001 présentées au tableau 2 révèlent que le groupe 20-44 ans représente 23,1% de la population, ce qui est nettement inférieur à la moyenne observée dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges (35,3%) ou à celle de l'ensemble du Québec (33,8%). Le groupe 45-64 ans se révèle aussi plus important (33,6%) que la moyenne de la MRC (24,6%) ou celle du Québec (29,0%). Quant au groupe d'âges de 65 ans et plus, il représente 19% de la population, ce qui est largement plus élevé que la moyenne de la MRC (9,9%) ou de l'ensemble du Québec (14,3%). Soulignons que l'âge moyen de la population est de 44,7 ans à Hudson comparativement à 37,1 ans dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges et à 38,8 ans dans l'ensemble du Québec.

Tableau 2 : La répartition de la population selon les groupes d'âges en 2006*

Groupes d'âges	Hudson		MRC de Vaudreuil-Soulanges		Province de Québec	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
0-19 ans	1 235	24,3	32 845	27,3	1 727 510	22,9
20-44 ans	1 175	23,1	42 440	35,3	2 553 785	33,8
45-64 ans	1 710	33,6	33 165	27,5	2 184 545	29,0
65 ans+	970	19,0	11 955	9,9	1 080 295	14,3
Total	5 090	100	120 405	100	7 546 135	100

* Source : Statistiques Canada, Recensement de 2006.

1.4.3 La répartition de la population selon la langue maternelle

La population d'Hudson est à 66,2% de langue anglaise, à 21,6% de langue française, à 2,4% de langue anglaise et française et à 9,8% de d'autres langues.

1.4.4 La projection de la population en 2016

La population ne devrait pas connaître un accroissement important d'ici les dix prochaines années si l'on tient compte de la structure par âges de la population, des terrains encore disponibles pour la construction résidentielle et de l'historique du développement à Hudson depuis 30 ans. Ainsi, la population ne devrait s'accroître que d'environ 500 ou 600 personnes d'ici 2016, portant les effectifs totaux à environ 5 700 habitants.

1.4.5 Les revenus moyens des ménages et la valeur des logements

Selon le recensement de 2006, le revenu moyen des ménages à Hudson atteignait 97 974.\$ comparativement à 73 360.\$ dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges et à 58 954.\$ dans l'ensemble du Québec.

Selon le même recensement, la valeur moyenne des logements s'établissait en 2006 à 373 434.\$ comparativement à 221 916.\$ dans la MRC de Vaudreuil-Soulanges et à 182 399.\$ dans l'ensemble du Québec.

1.5 L'utilisation actuelle du sol

1.5.1 Aperçu général

Le territoire de la Ville couvre une superficie de 2 162 hectares dont 1 099 (50,8%) sont compris dans la zone agricole permanente décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* en 1990.



Le périmètre d'urbanisation délimité par le schéma d'aménagement de la MRC de Vaudreuil-Soulanges couvre une superficie de 812 hectares. C'est à l'intérieur de ce périmètre que le développement urbain s'est effectué et qu'il pourra se prolonger à l'avenir. Il pourra aussi s'effectuer à l'intérieur du secteur Vallée d'Hudson/Alstonvale dont la superficie est d'environ 250 hectares et qui a fait l'objet d'une autorisation à des fins autres qu'agricole par la CPTAQ² en 1988.

Le périmètre d'urbanisation est occupé dans une proportion d'environ 87%. On compte encore un certain nombre de terrains disponibles pour la fonction résidentielle le long de quelques rues existantes mais la présence de milieux humides limite parfois leur mise en valeur. Quant au secteur «Vallée d'Hudson/Alstonvale», il offre une disponibilité d'environ 180 terrains résidentiels. Les espaces actuellement disponibles pour la construction sont identifiés au plan 3.

1.5.2 L'habitation

Selon le recensement de 2006, on compte 2 075 logements sur le territoire dont 90,4% (1 876) sont des habitations unifamiliales. On compte aussi quelques habitations multifamiliales comprenant au total environ 50 logements et qui sont localisées essentiellement sur la rue Main à l'intérieur du noyau villageois. À ce nombre, vient s'ajouter une résidence pour personnes âgées (Le manoir Cavagnal) qui compte 99 chambres ou logements.

L'analyse du tissu résidentiel permet de découvrir différentes typologies d'habitation, chacune reflétant une étape spécifique de développement de la Municipalité. Les maisons les plus anciennes se situent sur la rue Main qui a servi de colonne vertébrale au développement d'Hudson dès ses origines. C'est en bordure de celle-ci qu'on retrouve les spécimens les plus intéressants au point de vue architectural tout particulièrement entre le noyau commercial et la rue Bellevue et entre celui-ci et la rue Mount-Victoria. Certaines de ces maisons sont d'anciennes résidences de villégiature implantées habituellement sur de grands terrains.

Des maisons plus modestes souvent construites en bois et implantées sur des terrains plus petits ont été construites entre les années '20 et '40 dans le noyau villageois lui-même, sur la rue Main ou sur les rues adjacentes à celle-ci telles les rue McNaughten, Cameron, Melrose, Cedar, Pine jusqu'à la rue Lakeview. Le développement s'est ensuite poursuivi vers le sud dans le prolongement de ces rues et sur de nouvelles rues situées à l'arrière du noyau villageois mais cette fois, sur des terrains plus grands.

À partir du début des années '60, le développement s'est effectué à l'arrière du village sur les flancs de la rivière Viviry et dans certains croissants rattachés à la rue Main. Ces développements sont en général plus articulés que les développements précédents. On y a prévu des rues curvilignes respectant la topographie, des boucles, des culs-de-sac, des espaces verts et des habitations unifamiliales du type «banlieue» érigées sur des terrains relativement grands et boisés.

Le développement résidentiel le plus récent (Vallée d'Hudson/Alstonvale) se situe à l'extérieur du périmètre d'urbanisation proprement dit. Il est intégré à un terrain de golf (le Falcon) et à une série d'espaces verts et comprend des maisons unifamiliales cossues érigées sur de grands terrains. Son seul défaut est celui de ne pas être rattaché à l'agglomération d'Hudson, sa situation géographique en faisant une sorte d'enclave détachée du reste de la communauté.

1.5.3 Le commerce

La fonction commerciale se retrouve à Hudson presque essentiellement à l'intérieur du noyau villageois sur la rue Main et sur un court segment de la rue Cameron. On compte aussi quelques établissements dans la partie est du territoire, sur la rue Main (un antiquaire et une auberge) et sur la rue Bellevue (un garage de mécanique). La facture architecturale de ces commerces est en général très bonne sauf le cas de quelques établissements qui auraient intérêt à soigner davantage leur apparence et leurs aménagements extérieurs.

² Décisions numéros 7218D-143128 et 7227D-143129

*Codification administrative : seuls les règlements originels ont une valeur juridique



1.5.4 Les services récréatifs

Hudson comprend plusieurs équipements récréatifs gérés par des corporations privées, conférant à la localité un rôle récréotouristique important à l'intérieur du territoire de Vaudreuil-Soulanges. On y compte trois terrains de golf (Como, Falcon et Whitlock), un club de voile (Hudson Yacht Club), un club de tennis (Royal Oak) et deux clubs de curling. Un circuit cyclable régional (Circuit des deux Lacs) traverse aussi la municipalité en empruntant la rue Main et la Côte Saint-Charles.

1.5.5 Les équipement civiques, communautaires, culturels et les parcs

La ville est relativement bien équipée au niveau des équipements civiques. On y compte un hôtel de ville, une caserne de pompiers et un garage municipal. Bien que l'hôtel de ville représente un bâtiment d'intérêt patrimonial, on doit constater qu'il ne répond plus aux besoins de l'administration municipale, sa superficie de plancher étant relativement restreinte. Malgré cette déficience, la Ville peut compter sur un bâtiment récemment acquis et transformé aux fins d'y loger le service d'urbanisme et le service technique et sur un bâtiment situé sur le terrain du garage municipal et destiné à la patrouille communautaire.

Au niveau des équipements communautaires, la population d'Hudson peut compter sur un centre communautaire appartenant à la Ville et sur un centre pour personnes âgées (le Manoir Cavagnal) dont la gestion est privée. On compte aussi sur le territoire trois écoles dont deux sont de niveaux préscolaire et primaire (Saint-Thomas et Mount Pleasant) et une de niveau secondaire (Westwood Senior High School). Toutes trois sont situées à l'intérieur du noyau villageois. On compte aussi quatre églises toutes situées à différents intervalles sur la rue Main. Il s'agit des églises anglicanes St. James et St. Mary's, du Wyman Memorial (église unie) et de l'église catholique Saint-Thomas-d'Aquin.

Au niveau culturel, la Ville d'Hudson est assez bien pourvue bien qu'elle ne soit propriétaire d'aucun équipement. On compte une bibliothèque et un théâtre (Village Theatre), tous deux situés dans le noyau villageois et gérés par des organismes sans but lucratif. On compte aussi un musée (le Centre d'histoire vivante Greenwood situé au 254 rue Main) où l'on peut découvrir du mobilier et des objets anciens et se familiariser avec les personnes ayant habité dans le bâtiment où loge ce musée. Notons que celui-ci date de 1732 et qu'il a servi à l'origine de poste de traite à la compagnie de la Baie d'Hudson. Enfin, mentionnons l'existence d'une aire écologique (la propriété Clark-Sydenham) qui sert à la réhabilitation des oiseaux (le Nichoir) et est ouvert au public pour l'observation de la nature.

Au chapitre des parcs, la Ville est relativement bien pourvue car elle a à son actif 22 parcs dont certains sont des terrains de jeux aménagés et d'autres, des parcs naturels ou des espaces de conservation. On donnera ci-après un aperçu de chacun de ces parcs :



Tableau 3 : Les parcs municipaux existants

Nom	Catégorie	Équipements	Superficie en ha
Appleglen/Woodcroft	Parc naturel	sentiers pédestres	8,86
Bellevue	Parc naturel	Aucun	0,53
Benson	Terrain de jeux	- Chalet - balle-molle - patinoire - jeux pour enfants	0,81
Brisbane	Parc naturel	sentiers pédestres	9,0
Cameron/Fairhaven	Parc naturel	Aucun	4,23
Como Gardens	Parc naturel et conservation	Aucun	0,92
Côte Saint-Charles	Parc naturel	Aucun	0,44
Davidson	Conservation	sentiers pédestres	7,71
Lac Pine	Parc naturel	Aucun	2,9
Mullan	Conservation	Aucun	2,86
Oakfield	Parc naturel et conservation	Aucun	2,98
Rousseau	Parc naturel	Aucun	0,11
Saint-Jean	Parc aménagé	bancs	0,08
Saint-Thomas	Terrain de jeux	- piscine - bloc sanitaire - basketball - soccer	4,03
Sanderson	Terrain de jeux	- jeux pour enfants - espace libre	1,17
Sandy Beach	Conservation	sentiers pédestres	4,52
Stirling	Parc naturel	Aucun	0,24
Taylor Bradbury	Parc naturel	sentiers pédestres	10,0
Thompson	Terrain de jeux	Soccer	7,59
Hudson Valley's/ Alstonvale	Parc naturel	- sentiers pédestre - jeux pour enfants	20,8
Wallace	Parc naturel	Aucun	0,54
Wellesley	Parc naturel	Aucun	0,29
TOTAL			90,61

Tenant compte de la norme reconnue de 4 hectares par 1000 habitants, la ville d' Hudson devrait théoriquement avoir une superficie en parcs de 20 hectares en parcs.

Notons que la Ville est actuellement en train de planifier et d'aménager un parc naturel sur les rives de la rivière des Outaouais, à l'embouchure de la rivière Viviry³. Ce parc englobera des terrains appartenant à la Municipalité, y compris la marina et la plage Sandy Beach.

1.5.6 L'agriculture

La zone agricole décrétée par la CPTAQ couvre une superficie de 1 099 hectares, représentant plus de 50% de la superficie totale de la municipalité. Cette zone agricole chevauche deux plaines situées l'une du côté ouest, l'autre du côté est du territoire. On y compte cinq exploitations agricoles axées soit sur l'élevage de bœufs de boucherie, soit sur l'élevage de chevaux, soit encore sur les grandes cultures.

³ Town of Hudson, *Master Plan for Sandy Beach Nature Park*, réalisé par Planex Consultants, Octobre 2004

*Codification administrative : seuls les règlements originels ont une valeur juridique



On doit constater malheureusement que le découpage de la zone agricole décrétée en 1990 n'a pas toujours respecté l'utilisation du sol existante. C'est le cas notamment du secteur de la rue Bellevue et de la rue Seigneurie où l'on dénombre plus de 75 résidences et où on ne compte plus qu'environ 10 terrains vacants. C'est le cas aussi du secteur des rues Butternut et Turtle Pond qui compte environ 7 ou 8 résidences et un certain nombre de terrains vacants. Dans la partie ouest du territoire, on relève aussi certaines anomalies du même genre. Les rues Alstonvale, Aird et Rousseau en sont des exemples concrets.

Notons que six secteurs de la zone agricole sont reconnus comme des îlots déstructurés. Il s'agit des zones suivantes apparaissant au plan de zonage annexé au règlement de zonage n° 526 :

- Zone R-1 (partie est de la rue Main);
- Zone R-3 (rues Bellevue et Seigneurie);
- Zone R-11 (rues Butternut et Turtlepond);
- Zone R-48 (rues Aird et Alstonvale);
- Zone R-51 (rue Rousseau);
- Zone R-52 (partie ouest de la rue Main dans le voisinage de la montée Lavigne).

Rappelons qu'un îlot déstructuré correspond à *une entité ponctuelle de superficie restreinte, déstructurée par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur duquel subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture*⁴. La Ville pourra permettre la construction d'habitations unifamiliales sur les lots vacants de ces îlots déstructurés suite à une autorisation de la CPTAQ.

Rappelons que la zone agricole d'Hudson se situe entièrement, selon le règlement 163-2 de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, à l'intérieur d'un secteur où les seuls élevages autorisés sont ceux dont le coefficient de charge d'odeur est inférieur à 1, ce qui exclut toute possibilité d'élevage porcin sur le territoire.

1.6 Le patrimoine bâti, la lanrière patrimoniale, le chemin de paysage et les points de vue remarquables

1.6.1 Le patrimoine bâti

On retrouve sur le territoire de la ville un bon nombre de bâtiments d'intérêt patrimonial mais quatre secteurs méritent une attention particulière. Il s'agit des secteurs suivants : (voir plan 4)

a) Le secteur Como

Ce secteur s'étire le long de la rue Main entre l'auberge Willow Place et le 308 Main. On y dénombre une vingtaine de maisons de style Cottage anglais (style Arts and Crafts) ou de style Maison canadienne. Plusieurs de ces maisons datent du 19^{ième} siècle et même de périodes antérieures (Maison Greenwood : 1732). On y retrouve également l'église St.Mary's qui représente un des éléments marquants de la Ville au niveau architectural.

b) Le secteur commercial central

Ce secteur présente plusieurs bâtiments intéressants par leur architecture ancienne. C'est le cas notamment de certains bâtiments institutionnels tels l'hôtel de ville, l'église Wyman Memorial, l'église Saint-Thomas-d'Aquin et son presbytère et certains bâtiments commerciaux tels celui de la compagnie Legg, le bar-salon Château du Lac (ancien hôtel), le commerce situé à l'angle des rues Main et Cedar, l'édifice de la Banque Nationale, le commerce situé à l'angle des rues Main et Wharf, l'ancienne gare convertie en théâtre et d'autres.

c) Le secteur résidentiel du vieux village

Ce secteur comprend une série de maisons en bois construites pour la plupart sur de petits terrains et qui se situent à l'intérieur du quadrilatère délimité par les rues Mc Naughten, Lakeview et Oakland et par la ligne arrière des terrains de la rue Main. Construites au début du 20^{ième} siècle, ces maisons constituaient la première couronne résidentielle du village. Elles présentent aujourd'hui un cachet particulier par leur faible gabarit, leurs toits à deux versants, leurs matériaux de revêtement et leurs aménagements extérieurs. À noter que la bibliothèque d'Hudson (War Memorial) s'inscrit à l'intérieur de ce secteur et constitue un élément très intéressant sur le plan architectural.

⁴ Définition tirée du Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, Octobre 2004

*Codification administrative : seuls les règlements originels ont une valeur juridique



d) Le secteur de la rue Main, à l'ouest du secteur commercial central

Ce secteur s'étire le long de la rue Main entre le secteur commercial central et la rue Mount Victoria. Il comprend une série de maisons cossues érigées pour la plupart sur de grands terrains et dont les origines remontent aux années 30 et 40. On retrouve aussi à l'intérieur de ce secteur l'église St.James qui constitue l'un des plus beaux joyaux architecturaux de la ville de Hudson.

On trouvera en annexe du présent Plan d'urbanisme la liste des bâtiments d'intérêt historique et architectural tels qu'identifiés par la Société historique d'Hudson. Leur situation géographique apparaît au plan 4.

1.6.2 La lanière patrimoniale et le chemin de paysage

Bien qu'on puisse identifier certaines concentrations de bâtiments d'intérêt patrimonial, on peut considérer que la rue Main constitue dans toute sa longueur une lanière patrimoniale et/ou un chemin de paysage. La présence de plusieurs bâtiments anciens ajoutée à l'encadrement naturel des arbres qui la bordent et aux percées visuelles sur la rivière des Outaouais justifient la reconnaissance de cette voie de circulation à titre de lanière patrimoniale et/ou de chemin de paysage. La rue Alstonvale peut être identifiée aussi comme chemin de paysage en raison de son tracé sinueux, de sa faible largeur et de son encadrement forestier.

1.6.3 Les points de vue remarquables

La situation géographique d'Hudson en bordure de la rivière des Outaouais permet d'identifier certains points de vue remarquables sur ce cours d'eau à partir de sites tels le débarcadère du traversier Hudson/Oka, le stationnement de l'auberge Willow Place, le quai municipal, le parc Thompson et le haut de la côte de la rue Alstonvale.

1.6.4 Les sites archéologiques

On compte sur le territoire deux sites archéologiques, l'un situé dans le secteur de Como, l'autre à l'extrémité est de la Ville en bordure du lac des Deux Montagnes.

1.7 Les réseaux de services et les infrastructures de transport

1.7.1 Les réseaux d'aqueduc et d'égout

Le territoire d'Hudson est desservi dans ses parties est et centrale par un aqueduc municipal raccordé à quatre puits. Le secteur bâti situé le long de la rue Main dans le voisinage de la montée Lavigne est desservi par le réseau Raquette géré par la municipalité de Rigaud. Quant au secteur agricole compris entre le réseau Raquette et le secteur central, il n'est desservi par aucun réseau, les habitations s'approvisionnant en eau potable à partir de puits privés.

La Ville ne disposait jusqu'à récemment d'aucun réseau d'égout. L'installation en 2008 d'un réseau d'égout sanitaire et d'un système d'épuration des eaux usées permet dorénavant de desservir le noyau villageois et le secteur de la rue Bellevue.

Le secteur de Bellevue présentait des problèmes d'épuration des eaux usées en raison de la présence d'un sol argileux et les raisons principales ayant amené l'installation des égouts dans le secteur du noyau villageois sont la présence de petits lots et une densité plus grande.

1.7.2 Le réseau de circulation automobile

Le réseau de circulation d'Hudson ne comprend aucune voie appartenant au réseau routier supérieur tel que défini par le ministère des Transports. Seule la route régionale 342 (Harwood) longe une section de son territoire au sud, permettant un accès aux différentes parties de l'agglomération via les collectrices locales telles les rues Bellevue et Cameron, la côte Saint-Charles et la montée Lavigne. La rue Main constitue la voie maîtresse de circulation à l'intérieur du territoire puisqu'elle traverse celui-ci d'est en ouest à faible distance de la rivière des Outaouais, reliant ainsi Hudson aux municipalités voisines de Vaudreuil-Dorion et de Rigaud. Cette rue a été la première voie de pénétration à Hudson et celle qui a permis le développement linéaire en bordure du lac. Bien qu'elle joue aujourd'hui le rôle d'artère municipale, elle n'en a pas les caractéristiques en termes de largeur et d'accotements.



Selon une étude récente de circulation commandée par la Ville d'Hudson,⁵ les principaux problèmes de circulation identifiés sont les suivants :

- a) L'absence de voies cyclables le long des principales rues utilisées par les cyclistes (Main, Saint-Charles tout particulièrement;
- b) Les excès de vitesse enregistrés sur la rue Main et la côte Saint-Charles;
- c) La congestion de circulation dans le voisinage des écoles;
- d) La congestion de circulation à l'entrée du stationnement du marché Finnegan durant les fins de semaine d'été;
- e) La congestion de circulation sur la rue Main dans le voisinage du débarcadère du traversier Hudson/Oka durant les fins de semaine d'été.

La même étude a analysé l'adéquation du réseau des collectrices de la Ville. Présentement, on ne peut parler de véritables problèmes sauf ceux identifiés ci-haut. Une projection effectuée dans la même étude permet de constater que les nouvelles constructions qui seront érigées d'ici 10 ans (environ 378 nouvelles unités d'habitation et une habitation pour personnes âgées de 175 unités) auront un impact négligeable sur le réseau de circulation de la municipalité. Les comptages effectués dans le cadre de cette étude sont présentés au tableau suivant.

Tableau 4 : Les flux de circulation à certains points stratégiques de la ville*

	Débit moyen journalier sur semaine	Débit journalier du samedi	Débit journalier du dimanche
Côte Saint-Charles angle Charlewood	3952	4803	2743
Avenue Cameron angle St-Jean	4184	4228	2851
Main angle Cameron	6215	7572	4955
Main angle Bellevue	2941	4435	3849
Main à l'est du traversier Hudson/Oka	2074	2731	2408

* Tiré de l'étude *Traffic and Transportation Study, Town of Hudson Master Plan, December 2006*, réalisée par Genivar.

1.7.3 Le transport collectif

Hudson est desservi par le train de banlieue de l'AMT reliant Montréal à Rigaud à raison d'un train par jour dans les deux directions durant la semaine. Aucun service n'est offert durant la fin de semaine. Un nouveau service d'autobus a été instauré en mars 2007 par le CIT La Presqu'île entre Hudson et Sainte-Anne-de-Bellevue afin de répondre aux besoins des citoyens. Ce service est offert du lundi au vendredi et compte trois départs le matin et trois retours en fin d'après midi et début de soirée.

Un service de traversier est disponible pour relier la ville d'Hudson à la ville d'Oka. Ce service est assuré par une entreprise privée qui l'opère sur une base saisonnière d'avril à novembre.

PLAN 4 : LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET DE PAYSAGE

Ce plan illustrera les éléments suivants :

- Les 4 secteurs historiques;
- La lanière patrimoniale et le chemin de paysage
- Les points de vue remarquables
- Les sites archéologiques
- Les bâtiments d'intérêt historique et architectural

PLAN 5 : LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Ce plan illustrera :

- Le réseau routier principal
- Le chemin de fer du train Montréal-Rigaud
- Le traversier Hudson-Oka

⁵ Genivar, *Traffic and Transportation Study, Town of Hudson Master Plan, December 2006*

*Codification administrative : seuls les règlements originels ont une valeur juridique



1.8 Les contraintes naturelles et anthropiques

1.8.1 Les contraintes naturelles

Une faible partie du territoire municipal est touchée par les crues printanières de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans. Il s'agit d'une mince bande de terrain longeant la rivière des Outaouais sauf dans le secteur compris entre la pointe Parsons et la pointe Boyer et sur certains terrains du secteur Ouest où la plaine inondable est parfois plus étendue. Les cotes de crues de récurrences 0-20 ans et 20-100 ans varient selon les six sections définies par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs et sont identifiées au plan 6. On sait qu'aucune construction ni aucun ouvrage ne peut être réalisé à l'intérieur de la zone inondable 0-20 ans. Dans la zone 20-100 ans, les constructions et ouvrages peuvent être réalisés à la condition que des mesures d'immunisation soient prévues.

On compte sur le territoire un certain nombre de milieux humides que la ville d'Hudson a inventoriés et caractérisés lors d'une étude réalisée en 2008⁶. Ces milieux humides se révèlent d'une grande importance en tant que filtres des eaux de surface et des eaux souterraines et en tant que milieux très riches au niveau faunique et floristique. Le plan 9 identifie la localisation de ces milieux humides. Des dispositions particulières visant à les protéger devront être prévues dans la réglementation de zonage.

Le territoire de la ville ne comprend qu'une seule zone sujette à des mouvements de terrains. Elle est située en zone agricole, à l'extrémité Est du territoire. Toutefois, les talus abrupts devraient être protégés de façon à ce qu'aucune coupe d'arbres ou aucun déblai ou remblai n'y soit effectué. La Ville a déjà pris l'initiative de le faire en prohibant dans son règlement de zonage toute nouvelle construction ou toute installation septique ou toute coupe d'arbres dans les secteurs dont la pente excède 20% et en acquérant des terrains à des fins de parc entre la rue Fairhaven et Windcrest par exemple ou le long de la rue Cameron. Le talus Alstonvale qui comprend une dénivellée d'environ 20 mètres doit aussi être protégé même s'il s'insère à l'intérieur de la zone agricole.

1.8.2 Les contraintes anthropiques

Les terrains contaminés

Selon un relevé effectué par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, on compte dix (10) terrains contaminés sur le territoire. Il sera important que des autorisations soient obtenues de ce ministère avant que toute construction ne soit réalisée ou agrandie sur l'un de ces sites.

Les prises d'eau potable

La ville d'Hudson exploite quatre puits servant à l'alimentation en eau potable des secteurs central et est. Deux de ces puits sont situés dans le secteur «Les Vallées d'Hudson/Alstonvale» tandis que les deux autres sont situés le long de la rivière Viviry. On devra s'assurer qu'aucune construction ni aucun ouvrage, sauf ceux destinés à la desserte en eau et à l'entretien ne soit autorisé à l'intérieur d'un rayon de protection de 30 mètres autour de ces puits ou tel que déterminé par une étude hydrogéologique.

Le gazoduc

Un gazoduc traverse la zone agricole sur une faible distance à l'extrémité est du territoire. Un segment de ce gazoduc se situe dans un flôt déstructuré.

Le dépôt de neiges usées

Le dépôt de neiges usées, approuvé par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, est localisé sur la rue Wharf au nord du chemin de fer. Une partie de ce site sera utilisée dans un proche avenir pour l'implantation d'une usine de traitement des eaux usées.

⁶ Teknika HBA inc. Caractéristiques des milieux humides et naturels sur tout le territoire de la Ville d'Hudson, Juin 2008.

*Codification administrative : seuls les règlements originels ont une valeur juridique



PLAN 6 : LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES

Ce plan illustrera :

- La plaine inondable
- Les talus et pentes fortes
- Les terrains contaminés
- Les prises d'eau potable
- Le gazoduc
- Le site des neiges usées

Opérationnel



2.0 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE

L'analyse des principales composantes physiques, socio-économiques, d'utilisation du sol et d'infrastructure nous permet d'identifier les forces et les faiblesses de la Ville qui sont susceptibles d'interagir dans le développement futur de celle-ci. C'est à partir de ces forces et faiblesses qu'on sera en mesure de préciser un certain nombre d'objectifs et d'orientations qui seront à la base du présent plan d'urbanisme.

2.1 L'environnement naturel

Forces :

- La ville d'Hudson bénéficie d'un environnement naturel de qualité dont les principales composantes sont la rivière des Outaouais et le couvert forestier. La rivière des Outaouais constitue un habitat très riche pour le poisson et les oiseaux aquatiques. Quant au couvert forestier, il est constitué par des espèces tels le pin, le bouleau, l'érable, le chêne etc.. dont plusieurs ont atteint le stade mature et qui recouvrent environ 42% du territoire municipal, principalement en milieu urbain.

2.2 L'habitation

Forces :

- Disponibilité d'environ 240 terrains pour le développement résidentiel futur.
- Constructions de bonne qualité dont plusieurs sont d'intérêt patrimonial.

Faiblesses :

- Absence d'un réseau d'égout sanitaire sauf dans le noyau villageois et dans le secteur de la rue Bellevue.
- Problèmes à certains endroits au niveau des champs d'épuration en raison de sols argileux.

2.3 Le commerce

Forces :

- Le commerce est concentré à l'intérieur d'un noyau compact situé au coeur de l'agglomération.
- Le noyau commercial offre une qualité architecturale particulière et une ambiance agréable pour les piétons.

Faiblesses :

- Quelques bâtiments commerciaux sont négligés et mériteraient d'être restaurés.

2.4 Les équipements civiques, communautaires, culturels et les parcs

Forces :

- La Ville est assez bien pourvue en équipements civiques, communautaires, culturels, en parcs et en sentiers naturels.

Faiblesses :

- La faible superficie de plancher de l'hôtel de ville pose des problèmes d'espace à l'administration municipale.

2.5 L'agriculture

Forces :

- Le territoire comprend de très bons sols et de bonnes conditions climatiques pour la pratique de l'agriculture.
- Plus de 50% du territoire municipal est protégé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Faiblesses :

- Le découpage de la zone agricole pose certains problèmes dans les secteurs déjà urbanisés et compris dans cette zone, empêchant notamment toute nouvelle construction sur les lots vacants.
- La Ville n'est pas suffisamment protégée actuellement en regard de l'implantation de nouveaux établissements d'élevage. Cependant, elle se situe dans un secteur où les seuls élevages autorisés sont ceux dont le coefficient d'odeur est inférieur à 1, ce qui exclut toute possibilité ici d'élevage porcin.



2.6 Le patrimoine bâti, la lanrière patrimoniale, le chemin de paysage et les points de vue remarquables.

Forces :

- Hudson comprend plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial dont certains ont une haute valeur sur le plan architectural et historique.
- La rue Main peut être considérée comme une lanrière patrimoniale et un chemin de paysage tandis que la rue Alstonvale peut être considérée comme un chemin de paysage.
- Certains points de vue sur la rivière des Outaouais sont exceptionnels.

Faiblesse :

- La Ville réglemente l'architecture des bâtiments sur l'ensemble du territoire mais aucune réglementation particulière du type PIIA ne protège actuellement les bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans les quatre secteurs définis précédemment ou les paysages naturels.

2.7 Les réseaux de services et les infrastructures de transport

Force :

- Le réseau routier actuel répond relativement bien aux besoins de la Municipalité.

Faiblesses :

- Certains problèmes ponctuels de circulation ont été identifiés dont ceux énumérés au point 1.7.2 du présent Plan d'urbanisme;
- La Municipalité ne comprend aucun réseau d'égout sauf dans le noyau villageois et dans le secteur Bellevue où un tout nouveau réseau d'égout vient d'être installé.

2.8 Les contraintes naturelles et anthropiques

Faiblesses :

- La Municipalité est aux prises avec certains terrains affectés par les crues printanières de récurrence 0-20 ans et 20-100 ans.
- Certains terrains sont touchés par des contraintes anthropiques telles des terrains contaminés, des terrains adjacents à des prises d'eau potable, à un site de neiges usées et à un gazoduc.
- Quelques pentes fortes limitent les possibilités de construction.



3.0 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES STRATÉGIES

Les grandes orientations d'aménagement constituent des cibles devant guider le développement futur du territoire municipal. Elles viennent répondre aux principaux éléments de problématique identifiés précédemment ainsi qu'aux objectifs du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges. Elles constituent avec les stratégies qui y sont associées la pièce maîtresse du présent plan d'urbanisme car c'est à partir des orientations et des stratégies que les autorités municipales pourront préciser comment elles entendent aménager et développer le territoire municipal. C'est aussi à partir de ces orientations et stratégies et du plan des grandes affectations du sol que pourront être révisés les règlements de lotissement, zonage, construction, permis et certificats et PIIA.

Les orientations retenues concernent sept thèmes à savoir, la gestion de l'environnement, la gestion de l'urbanisation, l'agriculture, le patrimoine, le récréo-tourisme, la sécurité des personnes et des biens, le transport et les réseaux.

3.1 La gestion de l'environnement

Orientations :

- 1) Préserver les éléments naturels du territoire et tout particulièrement la forêt, les lacs, les cours d'eau et les milieux humides.
- 2) Interdire toute nouvelle carrière ou sablière sur le territoire de la Ville.

Stratégies :

- 1) Exiger dans le règlement sur les permis et certificats l'obtention d'un permis ou d'un certificat pour toute construction, tout ouvrage ou tous travaux exécutés sur la rive ou sur le littoral.
- 2) Intégrer au règlement de zonage des dispositions visant à protéger les rives, le littoral des lacs et cours d'eau et les milieux humides et à assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique de ces milieux et notamment la protection des habitats fauniques.
- 3) Rendre plus coercitif le règlement municipal sur le coupe des arbres.
- 4) Affecter à des fins de conservation la propriété Clark-Sydenham et les milieux humides. Un inventaire commandé par la Ville permettra d'identifier et de caractériser ces milieux humides.
- 5) Intégrer au règlement de zonage des dispositions visant à interdire toute nouvelle carrière ou sablière sur le territoire.

3.2 La gestion de l'urbanisation

Orientations :

- 1) Rentabiliser les infrastructures et les équipements collectifs dans le périmètre d'urbanisation et dans l'aire résidentielle para-urbaine.
- 2) Comblir les terrains vacants avec des constructions dont le gabarit et l'architecture s'intègrent bien à ceux des bâtiments voisins.

Stratégies :

- 1) Prioriser le développement le long des rues existantes avant d'ouvrir de nouvelles rues.
- 2) Poursuivre la mise en valeur et la revitalisation du noyau villageois par l'amélioration de certains bâtiments commerciaux, publics et l'amélioration de l'infrastructure. Le développement commercial sera axé sur des commerces de détail et de services s'adressant à la clientèle locale et de passage et requérant en général de faibles superficies de plancher. La réglementation de zonage devra préciser que la superficie maximum de plancher des établissements commerciaux ne pourra excéder 2 000 mètres carrés et qu'aucun nouvel équipement tel les institutions scolaires de niveaux secondaire et collégial, les centres hospitaliers, les salles de spectacles et les services gouvernementaux ne pourront s'implanter sur le territoire.



- 4) Accroître la densité résidentielle entre le noyau villageois et la rivière des Outaouais une fois que le réseau d'égout sanitaire sera en place. Une attention particulière devra être accordée à la construction de résidences pour personnes âgées et multifamiliale dans ce secteur.
- 5) Poursuivre le développement à l'intérieur de l'aire résidentielle para-urbaine (secteurs Vallée d'Hudson et Alstonvale) selon le plan d'aménagement d'ensemble déjà accepté par la Ville.
- 6) Utiliser le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ou le règlement sur l'architecture afin de s'assurer d'une bonne intégration des nouvelles constructions dans la trame urbaine existante incluant le noyau villageois.
- 7) N'autoriser aucune nouvelle grande infrastructure de transport d'énergie à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Toutefois, l'implantation d'une telle infrastructure pourra être autorisée s'il est démontré qu'elle ne peut être effectuée ailleurs sur le territoire. Les sociétés de gaz et de pétrole projetant une infrastructure de transport à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, devront préparer une étude d'implantation et la soumettre à la Municipalité avant que tout permis ne soit émis par celle-ci.

3.3 L'agriculture

Orientations :

- 1) Assurer le développement durable de l'agriculture dans la zone agricole permanente.
- 2) Régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou non requis pour l'agriculture à l'intérieur de la zone agricole permanente.
- 3) Faire reconnaître certains secteurs construits à l'intérieur de la zone agricole comme îlot déstructuré.

Stratégies :

- 1) N'autoriser à l'intérieur de la zone agricole permanente que des usages ayant trait à l'agriculture.
- 2) N'autoriser l'ouverture d'aucune nouvelle rue dans la zone agricole permanente ou dans un îlot déstructuré.
- 3) Prévoir dans la réglementation de zonage des distances séparatrices s'appliquant aux établissements de production animale et aux lieux d'entreposage d'engrais et de lisiers et intégrer des prescriptions relatives au zonage de production.
- 4) Prévoir dans la réglementation de zonage les règles s'appliquant aux bâtiments existants autres qu'agricoles.
- 5) Préparer des dossiers en vue de faire reconnaître certains secteurs construits dans la zone agricole comme îlots déstructurés.
- 6) Examiner les possibilités d'opérer des exploitations agricoles de faibles dimensions aux fins de cultures horticoles ou de fermettes.

3.4 Le patrimoine et les paysages

Orientations :

- 1) Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial.
- 2) Favoriser l'utilisation ou la réaffectation des bâtiments d'intérêt patrimonial à des fins résidentielles, publiques ou commerciales de façon à éviter leur démolition ou une transformation susceptible de mettre en péril leur caractère architectural.
- 3) Préserver les paysages naturels et urbains.
- 4) Améliorer l'aménagement rurale du noyau villageois.

Stratégies :

- 1) Protéger les quatre secteurs d'intérêt patrimonial au moyen d'une réglementation particulière sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- 2) Protéger la lanière patrimoniale, le chemin de paysage et les points de vue remarquables au moyen d'une réglementation particulière sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).
- 3) Citer «Monument historique» certains bâtiments ou sites d'intérêt patrimonial en vertu de la *Loi sur les Biens culturels*. La liste de ces bâtiments et sites apparaît au chapitre 5 du présent Plan d'urbanisme.



- 4) Mettre en place un circuit patrimonial permettant de faire découvrir les attraits historiques et architecturaux de la ville.

3.5 Le récréo-tourisme

Orientation :

- 1) Améliorer le produit récréo-touristique existant.

Stratégies :

- 1) Aménager le parc Sandy Beach ainsi que la marina qui y est rattachée.
- 2) Étudier la possibilité d'aménager une piste cyclable le long d'un tronçon de la voie ferrée advenant que l'AMT abandonne la ligne ferroviaire existante.
- 3) Étudier la possibilité de créer une ceinture verte intégrant la zone agricole de Hudson et celles des municipalités voisines de Vaudreuil-Dorion et Saint-Lazare.

3.6 La sécurité des personnes et des biens

Orientation :

- 1) Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones de contraintes à l'occupation.

Stratégies :

- 1) Prévoir au règlement de zonage et au règlement des permis et certificats des dispositions relatives aux zones inondables. Exiger notamment que les requérants pour de nouvelles constructions ou pour des agrandissements et dont les terrains se situent en zone inondable, obtiennent de la Ville un permis ou un certificat d'autorisation à cet effet et qu'ils fournissent les niveaux de ceux-ci sur un plan préparé par un arpenteur-géomètre.
- 2) Prévoir au règlement de zonage une interdiction de construire sur des terrains dont la pente est de 20% et plus et dont le talus a une hauteur de cinq (5) mètres et plus. N'autoriser dans ces terrains en pente aucune coupe d'arbres.
- 3) Prévoir au règlement de zonage qu'aucune construction ou agrandissement de construction ne pourra être réalisé sur les terrains contaminés à moins qu'un certificat d'autorisation n'ait été émis par le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs.
- 4) Prévoir au règlement de zonage des distances minimales à respecter autour des prises d'eau potable, du gazoduc et du dépôt de neiges usées.
- 5) N'autoriser aucune dérogation mineure dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3.7 Le transport et les réseaux

Orientations :

- 1) Améliorer le réseau routier.
- 2) Améliorer le service de transport en commun.
- 3) Limiter l'implantation des tours de télécommunication et des bâtis d'antennes.

Stratégies :

- 1) Prévoir dans les règlements de lotissement et de zonage des dispositions visant à limiter le nombre d'intersections et d'accès sur la route régionale 342 (Harwood).
- 2) Faire les représentations nécessaires pour améliorer les services de transport en commun (autobus et train de banlieue).
- 3) Prévoir au règlement de zonage les conditions d'implantation des tours de télécommunication et des bâtis d'antennes.



4.0 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation permettent de traduire de façon relativement précise les orientations et les stratégies d'aménagement et de développement avancées précédemment. Présentées au plan 7, ces affectations viennent préciser la destination future de chacune des aires délimitées soit résidentielle, soit commerciale, soit institutionnelle, soit de parc, soit récréative, soit agricole ou soit de conservation. Ces affectations correspondent en général aux utilisations dominantes déjà existantes mais aussi dans certains cas, à des utilisations différentes dans le cas où un changement de vocation apparaît nécessaire.

En plus de préciser la destination des différentes portions de territoire, le plan d'affectation des sols fournit, dans le cas des aires réservées à l'habitation, un indice sur la densité d'occupation anticipée (très basse, basse, moyenne et haute densité).

On notera que le plan d'affectation des sols n'a pas le degré de précision du plan de zonage, le but visé étant de prévoir un agencement fonctionnel et cohérent des différentes aires d'affectations et non pas, comme dans le plan de zonage, de délimiter des zones assujetties à des usages et à des normes.

On examinera ci-après chacune des affectations prévues.

4.1 L'habitation

Les aires d'affectation retenues pour l'habitation recoupent le tissu résidentiel existant et les secteurs résidentiels à développer compris soit à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, soit à l'intérieur du secteur para-urbain « Vallée d'Hudson/Alstonvale », soit encore à l'intérieur des îlots déstructurés.

De façon générale, on tentera d'accroître la densité résidentielle à l'intérieur du noyau villageois et à sa périphérie immédiate et de maintenir une faible ou très faible densité résidentielle ailleurs sur le territoire. Ainsi on distinguera quatre (4) types d'aires résidentielles :

- Des aires de très basse densité (H1) qui autorisent les habitations unifamiliales isolées érigées sur des terrains relativement grands (2 800 m² et plus) ainsi que des parcs et espaces verts. Ces aires englobent principalement le secteur para-urbain « Vallée d'Hudson/Alstonvale » et aussi des parties de territoire comprises entre la rue Main et la rivière des Outaouais. La densité variera ici de 2 à 4 unités de logement à l'hectare.
- Des aires de basse densité (H2) qui chevauchent les secteurs résidentiels de la majeure partie du périmètre d'urbanisation. Ces aires autorisent les habitations unifamiliales isolées et jumelées, desservies par l'aqueduc et érigées sur des terrains d'une superficie minimale pouvant varier de 1 400 m² (avec deux services) à 2 800 m² (avec un service ou sans services) sauf dans le cas où elles se situent en bordure d'un cours d'eau ou à l'intérieur du corridor riverain⁷ de l'Outaouais, dans lequel cas la superficie minimale du terrain doit être d'au moins 3 700 m². Dans le cas où les deux services d'aqueduc et d'égout étaient installés, ces superficies pourraient être réduites. Ces aires autorisent aussi les parcs et espaces verts. La densité pourra varier ici de 5 à 10 unités de logement à l'hectare.

Notons que certaines aires de basse densité correspondent à des îlots déstructurés où seules les habitations unifamiliales isolées sont autorisées. Il s'agit des zones R-1, R-3, R-11, R-48, R-51 et R-52 apparaissant au plan de zonage annexé au règlement de zonage n° 526.

- Des aires de basse et moyenne densité (H3) qui se situent dans le noyau villageois et en périphérie immédiate de celui-ci. Ces aires autorisent les habitations unifamiliales isolées et jumelées érigées sur des terrains dont la superficie minimale doit se conformer à celles exigées dans les aires de basse densité dans le cas où il n'existe qu'un réseau d'aqueduc. Lorsque les deux services d'aqueduc et d'égout seront installés, ces superficies pourraient être réduites et des habitations en rangée et des habitations multifamiliales pourraient être autorisées selon une densité pouvant varier entre 15 et 35 unités à l'hectare.

⁷ Espace compris dans les premiers 100 mètres d'un cours d'eau ayant un bassin versant de 20 km² et plus

*Codification administrative : seuls les règlements originels ont une valeur juridique



- Une aire de haute densité (H4) qui autorise des habitations multifamiliales où la densité pourra varier de 25 à 35 unités à l'hectare. Un projet d'habitation pour personnes âgées situé en marge de la Côte Saint-Charles est compris dans cette aire d'affectation.

4.2 Le commerce

Les aires d'affectation retenues pour la fonction commerciale sont de deux types :

- Le noyau commercial central (C1) qui englobe le secteur commercial de la rue Main y compris les habitations qui y sont implantées. À l'intérieur de cette aire, on y autorisera les commerces et services compatibles avec la fonction centre-ville ainsi que les habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales, les habitations en rangée, les habitations multifamiliales isolées, les logements intégrés à des bâtiments commerciaux et les terrains de stationnement.

Cette aire sera desservie à partir du printemps 2009 par un réseau d'égout sanitaire, ce qui contribuera à améliorer grandement la salubrité et la qualité de l'environnement. Cette amélioration ne devra par ailleurs pas ouvrir la porte à la construction de bâtiments en hauteur qui viendraient enlever le cachet du noyau commercial actuel.

- Les aires commerciales ponctuelles (C2) qui recoupent des terrains occupés par des établissements commerciaux situés à l'extérieur du noyau commercial central. On y autorisera des usages commerciaux identiques ou semblables à ceux qui s'y trouvent actuellement ainsi que des parcs.

4.3 Les institutions

L'aire d'affectation institutionnelle (I) s'applique à tous les bâtiments publics et semi- publics compris dans le périmètre d'urbanisation tels l'hôtel de ville, le centre communautaire, le garage municipal, les écoles et les églises.

4.4 Les parcs

L'aire d'affectation «Parc» recoupe tous les parcs et terrains de jeux appartenant à la Ville et situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou du secteur para-urbain «Vallée d'Hudson/Alstonvale».

4.5 Les équipements récréatifs

L'aire d'affectation récréative (Rec) s'applique aux équipements récréatifs privés compris dans le périmètre d'urbanisation ou dans le secteur para-urbain tels le Hudson Yacht Club, les clubs de golf Whitlock et Falcon.

Bien que l'habitation ne soit pas autorisée à l'intérieur de l'aire d'affectation récréative, elle pourrait éventuellement l'être sur les lots 1940, 1944 et 1946 qui sont compris dans le périmètre d'urbanisation à la condition que la densité n'excède pas 10 unités à l'hectare.

4.6 L'agriculture

À l'intérieur de l'aire d'affectation agricole (A), les usages sont limités à l'agriculture et à certains équipements, infrastructures et services à caractère public ou récréatif. Les habitations et les commerces non reliés à une ferme y sont interdits. Toutefois, les bâtiments et usages non agricoles ou non requis pour l'agriculture et existants en zone agricole bénéficient de droits acquis. Les habitations peuvent être agrandies et certains usages accessoires peuvent y être ajoutés selon les conditions spécifiées au règlement de zonage. Quant aux commerces existants et aux bâtiments désaffectés (agricoles ou autres), il est possible d'en changer l'usage aux conditions fixées par ce même règlement.

De façon plus précise, les usages suivants sont autorisés à l'intérieur de l'aire d'affectation agricole :

- usage agricole;
- résidence pour producteur agricole;
- usage accessoire à l'habitation;
- commerce de vente de produits agricoles;



- commerce de vente de semences et d'engrais;
- commerce de vente et de réparation de machinerie agricole;
- table champêtre, gîte touristique et autres formes d'agro-tourisme à la condition d'être rattachés à une exploitation agricole;
- éleveur et centre de dressage de chevaux;
- chenil aux conditions fixées au règlement de zonage;
- industrie de première transformation de produits agricoles fait par un producteur agricole avec des produits provenant principalement de sa ferme;
- meunerie;
- station de pompage;
- puits communautaire et réseau d'aqueduc et d'égout;
- usine de traitement des eaux usées si une étude démontre qu'il n'y a pas de place à l'intérieur du périmètre d'urbanisation pour cet usage;
- grandes infrastructures énergétiques sauf les éoliennes;
- sentier récréatif (sentier de marche, piste cyclable, sentier équestre, piste de ski de fond) et sentier d'interprétation;
- bâtiments non agricoles ou non requis pour l'agriculture, existants le 25 octobre 2004, selon les règles fixées au règlement de zonage de la Municipalité.

4.7 La conservation

À l'intérieur de cette aire d'affectation, sont inclus des espaces naturels à préserver en raison de leur fragilité au point de vue écologique. C'est ainsi que l'aire écologique Clark-Sydenham et l'île Graham (île au Cochon) sont affectées à des fins de conservation. À l'intérieur de l'aire écologique Clark-Sydenham, les usages «réhabilitation des oiseaux» et «interprétation de la nature» sont spécifiquement prévus. Certaines aires humides telles celle du parc Davidson et celle située à l'extrémité de la rue Léger sont retenues à des fins de conservation. D'autres aires du même type pourraient éventuellement être affectées de la même façon.

PLAN 7 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION (EN Pochette)

Le plan des « grandes affectations du sol et les densités d'occupation » n° 7 du règlement du plan d'urbanisme n° 525 est remplacé par le plan des « grandes affectations du sol et les densités d'occupation » n° 7-1, daté avril 2010 présenté en pochette au présent règlement n° 525.

Ce plan illustrera les informations suivantes :

- Les aires d'affectation résidentielles et leur densités respectives
- Les aires commerciales
- Les aires institutionnelles
- Les parcs
- Les équipements récréatifs privés
- Les aires agricoles
- Les aires de conservation
- Le périmètre d'urbanisation



5.0 LES ZONES D'INTERVENTION PARTICULIÈRES

Certains secteurs d'Hudson devront faire l'objet de mesures réglementaires particulières en raison soit de leur intérêt au point de vue patrimonial, soit de leur situation géographique dans une aire de développement.

C'est ainsi que les secteurs suivants identifiés au plan 8 devront être assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) :

- les quatre secteurs historiques identifiés précédemment;
- le secteur Sandy Beach;
- le projet de résidence pour personnes âgées sur Côte Saint-Charles;
- le secteur résidentiel adjacent au golf Whitlock.

Cette mesure permettra de préserver le caractère architectural des bâtiments de ces secteurs lors des rénovations et des agrandissements et d'assurer une certaine continuité architecturale avec celle du secteur lors de la construction de nouveaux bâtiments. Cette mesure impliquera que tous les projets de rénovation, d'agrandissement et de construction dans ces secteurs soient soumis au Comité consultatif d'urbanisme pour vérification et approbation avant d'être approuvés par le Conseil de ville.

La lanrière patrimoniale et le chemin de paysage qui chevauchent la rue Main sur toute sa longueur devront aussi être assujettis au règlement sur les PIIA afin de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments et les aménagements extérieurs des propriétés qui bordent cette voie de circulation. Ce même règlement permettra aussi de préserver les points de vue remarquables identifiés au plan 4.

La ville d'Hudson pourra avoir recours à la *Loi sur les Biens culturels* afin de citer «Monument historique» les bâtiments et sites suivants :

1. Magasin L'Emporium (403 Main);
2. Magasin Legg's
3. Église Saint-Thomas-d'Aquin;
4. Presbytère Saint-Thomas-d'Aquin
5. Studio May;
6. Hôtel de ville;
7. Gare du CP/Théâtre du village;
8. Cénotaphe des anciens combattants (devant le centre communautaire);
9. Cairn du Dr. Runnells (au parc Saint-Jean).

D'autres bâtiments et sites pourront éventuellement venir s'ajouter à cette liste.

La Ville compte aussi préparer à court terme un programme de revitalisation du noyau villageois. Ce programme portera principalement sur l'amélioration du réseau piétonnier, du mobilier urbain, de l'affichage, de la signalisation, des aménagements paysagers et de l'éclairage. On tentera aussi de trouver des solutions afin de fournir de nouveaux espaces de stationnement en arrière lot de la rue Main.

Un concept de réaménagement de ce noyau villageois est actuellement en cours de préparation. Il comprend un plan d'ensemble et des esquisses d'ambiance de certains endroits stratégiques.

PLAN 8 : LES ZONES D'INTERVENTION PARTICULIÈRES

Ce plan illustrera les secteurs géographiques suivants :

- 4 secteurs historiques
- le secteur Sandy Beach;
- le projet de résidence pour personnes âgées sur Côte Saint-Charles
- secteur résidentiel Whitlock
- lanrière patrimoniale et chemin de paysage de la rue Main



CONCLUSION

Le présent plan d'urbanisme, outil de gestion municipale, fixe les grandes orientations d'aménagement et les stratégies de mise en œuvre et définit les grandes affectations du sol qui permettront d'assurer le développement rationnel de la ville d'Hudson ainsi qu'une intégration harmonieuse des diverses fonctions urbaines et rurales.

Bien qu'il puisse être ajusté afin de répondre à des besoins nouveaux, le plan d'urbanisme ne devrait pas être modifié en profondeur durant les 6 ou 7 ans qui suivront son entrée en vigueur. Toutefois, on devra s'assurer en tout temps de la conformité du plan d'urbanisme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et de la concordance entre ce plan et la réglementation d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme est complété sur le plan légal par une réglementation d'urbanisme touchant le lotissement des terrains, le zonage, la construction, l'émission des permis et certificats et le contrôle architectural. Ayant pour fondement les grandes orientations et les affectations du sol énoncées au présent plan d'urbanisme, cette réglementation permettra, au moyen de prescriptions générales et particulières, d'assurer leur respect par les citoyens de la Ville et les intervenants des corporations publiques et privées.

Cette réglementation fixe notamment des exigences sur les dimensions minimales des terrains à construire, sur les usages permis dans les différentes zones délimitées au plan de zonage, sur l'implantation des bâtiments dans ces zones, sur le stationnement, sur l'affichage, sur la protection de la bande riveraine et du littoral des cours d'eau, sur les plaines d'inondation, sur la protection des arbres, sur les distances séparatrices des établissements d'élevage, etc.

On ne peut que souhaiter que tous ces outils d'urbanisme contribuent dans le futur au maintien du caractère particulier de la ville d'Hudson, à la préservation de ses paysages naturels et de l'architecture de ses bâtiments.

Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

PLAN 3 : L'UTILISATION ACTUELLE DU SOL (EN POCLETTE)

Ce plan illustrera les informations suivantes :

- l'utilisation actuelle des terrains
- les rues
- les terrains vacants pouvant recevoir de nouvelles constructions.
- Le périmètre d'urbanisation.

PLAN 9 : LES MILIEUX HUMIDES ET NATURELS

Ce plan illustrera les informations suivantes :

- Les milieux humides et naturels



Annexe

Liste des bâtiments d'intérêt historique et architectural tel qu'identifiés par la Société historique d'Hudson

# id.	Nom	Adresse
1	Graham post office	898 Main
2	Boyd house	880 Main
3	Thompson farm house	693 Main
4	Mount Victoria school	689 Main
5	Mount Victoria	57 Mount Victoria
6	The Oaks - Rev. James Pyke	643 Main
7	St-James church	642 Main
8	Sydenham cottage	635 Main
9	Whitlock 1817	601 Main
10	Mathewson's school	586 Main
11	Halcro farm	545 Main
12	St. Joseph's Church, from Côte St.Charles	455 Main
13	Parsons	336 Main
14	Como model school	324 Main
15	Davidson house 1850	316 Main
16	Davidson Lancaster house	289 Main
17	Ellesmere 1866	280 Main
18	Parish Hall	273 Main
19	Schneider's Inn 1792	264 Main
20	St. Mary's church 1867	263 Main
21	Greenwood	254 Main
22	Rose cottage 1860	253 Main
23	Riversmead	245 Main
24	Mosers	223 Main
25	Dean's house	219 Main
26	Willow place Inn	208 Main
27	Peter Johnston	193 Main
28	Rouleau house 1870	165 Main
29	Sanderson farm house 1850	23 Chandler
30	Nelles Hyland-Schneider house	18 Chipman's Point
31	Robinson's farm house 1905	128 Main
32	Robinson's farm house 1900	11 Davidson
33	McKercher's cottage 1820	152 Montée Manson
34	McKercher/Manson's house 1800	88 Main
35	Manson farm house	72 Main
36	Boyer Manor	64 Main
37	Cottage	62 Main
38	Robinson farm house	40 Main



T A B L E D E S M A T I È R E S

AVANT-PROPOS	2
PLAN 1 : LA SITUATION RÉGIONALE	2
1.0 APERÇU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DE LA VILLE	
1.1 La situation régionale	3
1.2 Un bref aperçu historique	3
1.3 Les caractéristiques biophysiques	3
1.3.1 Le relief	3
1.3.2 L'hydrographie	4
1.3.3 Le couvert forestier	4
1.3.4 La faune	4
1.4 La population	4
1.4.1 La croissance démographique	4
Tableau 1 : La croissance de la population 1971-2006	4
PLAN 2 : LES CARACTÉRISTIQUES BIO-PHYSIQUES DU TERRITOIRE	4
1.4.2 La structure par âges	5
1.4.3 La répartition de la population selon la langue maternelle	5
1.4.4 La projection de la population en 2016	5
1.4.5 Les revenus moyens des ménages et la valeur des logements	5
1.5 L'utilisation actuelle du sol	5
1.5.1 Aperçu général	5
1.5.2 L'habitation	6
1.5.3 Le commerce	6
1.5.4 Les services récréatifs	7
1.5.5 Les équipements civiques, communautaires, culturels et les parcs	7
Tableau 3 : Les parcs municipaux existants	8
1.5.6 L'agriculture	8
1.6 Le patrimoine bâti, la lanrière patrimoniale, le chemin de paysage et les points de vue remarquables	9
1.6.1 Le patrimoine bâti	9
1.6.2 La lanrière patrimoniale et le chemin de paysage	10
1.6.3 Les points de vue remarquables	10
1.6.4 Les sites archéologiques	10
1.7 Les réseaux de services et les infrastructures de transport	10
1.7.1 Les réseaux d'aqueduc et d'égout	10
1.7.2 Le réseau de circulation automobile	10
Tableau 4 : Les flux de circulation à certains points stratégiques de la ville*	11
1.7.3 Le transport collectif	11
PLAN 4 : LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET DE PAYSAGE	11
PLAN 5 : LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT	11
1.8 Les contraintes naturelles et anthropiques	12
1.8.1 Les contraintes naturelles	12
1.8.2 Les contraintes anthropiques	12
PLAN 6 : LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES	13
2.0 SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE	
2.1 L'environnement naturel	14
2.2 L'habitation	14
2.3 Le commerce	14
2.4 Les équipements civiques, communautaires, culturels et les parcs	14



2.5	L'agriculture.....	14
2.6	Le patrimoine bâti, la lanrière patrimoniale, le chemin de paysage et les points de vue remarquables...	15
2.7	Les réseaux de services et les infrastructures de transport	15
2.8	Les contraintes naturelles et anthropiques.....	15
3.0	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET LES STRATÉGIES	
3.1	La gestion de l'environnement	16
3.2	La gestion de l'urbanisation.....	16
3.3	L'agriculture.....	17
3.4	Le patrimoine et les paysages.....	17
3.5	Le récréo-tourisme	18
3.6	La sécurité des personnes et des biens	18
3.7	Le transport et les réseaux.....	18
4.0	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION	
4.1	L'habitation.....	19
4.2	Le commerce	20
4.3	Les institutions	20
4.4	Les parcs.....	20
4.5	Les équipements récréatifs	20
4.6	L'agriculture.....	20
4.7	La conservation.....	21
PLAN 7 :	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION (EN POCHETTE).....	21
5.0	LES ZONES D'INTERVENTION PARTICULIÈRES	
PLAN 8 :	LES ZONES D'INTERVENTION PARTICULIÈRES	22
CONCLUSION	23
	Entrée en vigueur	23
PLAN 3 :	L'UTILISATION ACTUELLE DU SOL (EN POCHETTE)	23
PLAN 9 :	LES MILIEUX HUMIDES ET NATURELS	23
ANNEXE	24
	Liste des bâtiments d'intérêt historique et architectural tel qu'identifiés par la Société historique d'Hudson	24