

EXTRAIT du procès-verbal de l'assemblée régulière du Conseil de la Ville d'Hudson tenue à la cafétéria de l'école St-Thomas le 7 novembre 1994 à 20h00 à laquelle le règlement suivant fut adoptée:

Règlement No 320 - Plan d'Urbanisme:

Il est **proposé** par Madame le Conseiller Elizabeth Anne Corker et **appuyé** par Monsieur le Conseiller Albert Pilon que le Règlement No 320 - Plan d'Urbanisme est adopté:

RÈGLEMENT NO. 320

PLAN D'URBANISME

LETTRE D'INTRODUCTION

le 3 octobre, 1994

M. Stephen F. Shaar
Maire
Ville d'Hudson
481 Main
Hudson, QC
J0P 1H0

Monsieur le Maire et Membres du Conseil,

Il nous fait plaisir de vous présenter le Plan d'Urbanisme qui servira de ligne directrice en ce qui a trait au futur développement urbain de la Ville d'Hudson.

Guidé par les principes formulés par l'Urbaniste dans les premières étapes de développement, nous croyons que nous sommes arrivés à un concept qui servira à conserver les valeurs de la Ville. Reconnaisant que le développement est inévitable dans une certaine mesure et que la Ville doit répondre aux besoins changeants de la communauté, nous croyons que les propositions concernant le développement dans la section centrale de la ville nous permettent de planifier celui-ci raisonnablement, sans trop changer le caractère rural.

Nous aimerions par la présente remercier sincèrement M. André Hoffmann, Urbaniste; les officiers de la Ville ainsi que tous les citoyens qui, par leurs efforts continus, ont aidé à la réalisation de ce Plan d'Urbanisme.

Sincèrement

Comité de Plannification de la Ville d'Hudson

I SOMMAIRE

Le Plan d'urbanisme a été préparé pour la Ville d'Hudson et ce, tel que requis par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Le contenu du Plan excède le minimum requis par la Loi, particulièrement en ce qui concerne les propositions détaillées pour le secteur central.

Il respecte les directives énoncées par la Ville et se conforme au contenu du Schéma d'aménagement de la M.R.C. Vaudreuil-Soulanges. Il résulte du travail de deux administrations et nombreuses rencontres avec les officiers de la ville, le comité consultatif d'urbanisme, le Conseil et le public. Ces réunions ont permis de mettre en relief les principaux enjeux et les différentes options d'intervention dont découlent les présentes propositions et la révision des règlements d'urbanisme.

Les qualités visuelles de la Ville lui sont assurées par une localisation en bordure du lac, un paysage bucolique, un milieu naturel bien conservé, un patrimoine architectural varié et un noyau central au caractère villageois. Le tout fait d'Hudson un milieu de vie fort attrayant. La croissance de la municipalité s'est légèrement accélérée et nous devons assurer un développement harmonieux de celle-ci en respectant ses caractéristiques uniques et son environnement naturel.

Le processus de planification doit être pro-actif plutôt qu'en réaction aux différents facteurs externes. Le défi consiste donc à définir la localisation et le caractère des nouveaux développements afin d'assurer une intégration harmonieuse avec le milieu d'insertion et la personnalité de la ville.

Les sites présentant des contraintes au développement telles que les aires pauvrement drainées, les zones inondables, les milieux humides et les talus se retrouvent à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Ces mêmes secteurs comprennent également la plupart des aires écologiquement fragiles, les boisés et les terres agricoles.

Il est donc possible d'orienter tout développement futur vers les secteurs adjacents au territoire urbanisé et ainsi assurer la préservation des éléments naturels qui distinguent Hudson des municipalités environnantes.

Le concept de base tient compte de l'inévitabilité d'un certain degré de développement mais reconnaît la nécessité de protéger les milieux bâtis et naturels existants.

Pour ce faire, un programme d'aménagement en trois volets est proposé:

1. La consolidation du milieu bâti actuel. De plus, des zones urbanisables adjacentes au secteur bâti et assujetties à un Plan d'aménagement d'ensemble permettent l'encadrement nécessaire au respect de critères d'intégration avec le milieu d'insertion.
2. La protection du paysage rural et naturel, du patrimoine architectural, ainsi que des percées visuelles par des mesures réglementaires futures.
3. La mise en valeur du potentiel écologique et récréatif de certains milieux naturels tel que la rivière Viviry et le lac. A cet effet l'acquisition de terrains permettrait l'établissement d'un réseau vert intégré.

II CONTEXTE RÉGIONAL

La Ville d'Hudson est située à 30 milles à l'ouest de Montréal, dans la vallée de l'Outaouais et à proximité de la frontière de l'Ontario. Elle est liée à Montréal par les autoroutes 20 et 40 avec seulement 45 minutes pour s'y rendre. De plus, ces mêmes autoroutes lient Hudson à Ottawa et à Toronto. Le traversier pour Oka de la baie de Como est aussi un point d'accès régional important

Hudson fait partie de la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges et représente une banlieue lointaine séparée de Montréal par les zones industrielles et résidentielles de l'ouest de l'île de Montréal. Le territoire urbanisé de la M.R.C. est entouré par une grande zone agricole qui se transforme en une région industrielle, particulièrement active à la hauteur de Beauharnois.

Bien qu'éloignée de la Métropole, Hudson dépend de Montréal sur le plan de l'emploi. Malgré ce fait, la municipalité possède une identité distincte. Elle est essentiellement anglophone et a su conserver son caractère rural.

III ÉVOLUTION HISTORIQUE

Le premier repère HISTORIQUE de la municipalité d'Hudson remonte à 1702 lorsque Philippe de Vaudreuil se vu accordé la concession de Cavagnal. La colonisation fut lente cependant et la région d'Hudson demeura peu peuplée jusqu'en 1760 lorsque la communication par la rivière fut étendue et que les terrains riverains furent loués à des censitaires francophones. Quelques familles anglaises firent également l'acquisition de terres à cette époque.

En 1811, la concession de Côte St. Charles était cadastrée et une vague de familles anglaises de Cumberland achetèrent des fermes durant les années 1820. En 1842, les deux tiers de la communauté étaient anglophones.

La colonisation demeura confinée à la rue Principale et aux concessions voisines jusque durant les années 1850 lorsqu'une manufacture de verre, la "Ottawa Glass Works", vint s'implanter dans le secteur connu aujourd'hui sous le nom de Como. En 1867, un noyau de population s'était formé autour de la manufacture et le nom du petit village passa en 1877 de Cavagnal à Como.

Durant les années 1860, le coeur de Cavagnal crû avec l'établissement d'une seconde manufacture de verre dans ce qui est connu aujourd'hui comme étant Hudson. Le peuplement connut une certaine croissance, à tel point qu'un bureau de poste fit son apparition et porta le nom d'Hudson, le nom de jeune fille de la femme du propriétaire de la manufacture.

En 1890, le premier lien ferroviaire entre Vaudreuil et Rigaud contribua à la venue d'autres industries, à la prospérité et à la croissance de la communauté. Les différents noyaux de colonisation continuèrent leur expansion. En 1911, l'eau courante et l'électricité étaient disponibles.

En 1918, une partie de la communauté se sépara et devint "Como-est". En 1921, le nom d'Hudson se substitua à celui de Como. En 1926, Hudson Heights formait une entité distincte d'Hudson, laissant l'ancienne petite ville de Cavagnal fragmentée en trois parties.

Le charme paysager de la petite ville attira rapidement des visiteurs de Montréal et bientôt la zone fut considérée comme un endroit de villégiature. Le club de golf Whitlock fut fondé en 1912, alors que le Hudson Yacht Club fut construit en 1918. A cette époque, il existait déjà quelques hôtels.

En 1969, les trois municipalités furent fusionnées sous le nom d'Hudson, redonnant à Cavagnal sa configuration géographique d'autrefois.

IV CONDITIONS EXISTANTES

4.1 ANALYSE PHYSIQUE (Planche #2)

L'environnement d'Hudson est déterminé par sa topographie et l'intervention humaine. L'analyse physique du territoire a pour objectif de faciliter la protection de l'ambiance rurale, des rives et des environnements fragiles.

LITTORAL ET ZONES INONDABLES

Le littoral de 12 kilomètres, offre plusieurs fenêtres sur le fleuve. Les nombreuses échancrures le long de la rive, tels que la Pointe Parson et la Baie de Como, lui donnent un véritable intérêt. L'eau, généralement peu profonde, crée des plages sablonneuses, qui pour la plupart sont privés et par conséquent, inaccessibles au public.

La plaine inondable, sur laquelle le développement est limité par les normes provinciales, s'étend vers l'intérieur des terres sur une distance de 20 à 200 mètres (65 à 650 pieds) et se prolonge davantage à la confluence des cours d'eau tel que Nelles à Como. Pour la région ouest de la Pointe Parson, les données d'arpentage sont requises pour établir les informations justes.

AIRES HUMIDES, RUISSEAUX ET ÉTANGS

Ce sont des environnements fragiles qui abritent une faune de marais et une flore enrichissant le paysage. Ainsi ils doivent être protégés des effets négatifs potentiels provenant de développement.

AIRES ESCARPÉES ET TALUS

Le territoire comprend trois bandes escarpées continues, qui présentent des pentes supérieures à 20%. L'aire la plus grande s'étend en diagonale depuis le Lac-des-deux-montagnes vers l'intérieur de la municipalité. Les autres suivent les limites sud de la municipalité et encadrent la vallée de la rivière Viviry.

BASSIN HYDROGRAPHIQUE

Une étude du bassin hydrographique révèle certaines zones destinées à des usages résidentiels (tel que Alstonvale) et dans lesquelles un système artificiel d'écoulement des eaux serait nécessaire (Parkin: 48-49).

QUALITÉ DE L'EAU

L'absence d'industries et un contrôle municipal sur les produits contaminants continueront d'assurer une bonne qualité de l'eau potable.

LES SOLS

Deux cartes (no. 3 et 4) du rapport Parkin indiquent la nature des sols et leur potentiel en vue d'un développement. Les sols argileux situés aux extrémités est et ouest de la municipalité ainsi que les sols alluviaux et sableux de la vallée de la rivière Viviry ne permettent pas de développement. Le reste des terres non développées pourrait théoriquement accueillir un développement de faible densité.

La superposition de ces cartes à une carte montrant les terres actuellement urbanisées permet d'identifier les zones problématiques:

- le secteur Brisbane, Upper Whitlock et Birch Hill
- le secteur Bellevue
- le secteur Turtle Pond/Butternut
- les rives de chaque côté du territoire urbanisé

Le village original est situé sur des terres grasses et sablonneuses. La perméabilité de ces terres a permis le bon fonctionnement des installations sanitaires (puits et fosses septiques) sur des lots relativement petits.

4.2 TERRES ET FORETS (Planche #3)

En plus des aspects physiques (topographie) et du charme de son milieu bâti, Hudson est associée à un milieu rural et aux forêts qui la caractérisent. Ces usages doivent être étudiés en vue de leur protection et rendus davantage accessibles aux résidents quand cela est possible.

ACTIVITÉ AGRICOLE

Les activités agricoles se trouvent surtout sur les terres basses et fertiles situées aux extrémités de la municipalité. Quoique la Loi 90 ait affecté le quart de la municipalité à des fins agricoles (444 hectares) seule une faible proportion est activement cultivée.

Nous retrouvons les trois catégories suivantes:

- Terre agricole 295 hectares
- Pépinières arboricoles 43 hectares
- Terre non-cultivée 106 hectares

LES FORÊTS

Les forêts se trouvent dans les lots arrières des fermes et sont utilisées pour la coupe du bois et l'industrie du sirop d'érable. Il reste encore d'importantes concentrations d'arbres le long des rives et des limites de propriété.

Les arbres à feuilles caduques y dominent, mais on trouve également des conifères. Quoiqu'elles ont été coupées au moins une fois, les étapes de croissances peuvent être divisées en deux catégories principales:

- Forêt adulte 115 hectares
- Jeune forêt 336 hectares

LES MILIEUX HUMIDES ET FAUNE DE MARAIS

Les milieux humides sont concentrés sur deux aires de jeunes arbres et en bordure de forêts adultes. Les zones inondables aux abords des ruisseaux et des rivières représentent des zones écologiques importantes puisqu'elles abritent une faune diversifiée.

ESPACES VERTS PRIVÉS

Les parcours de golf (Como et Whitlock) sont des espaces verts importants malgré leur aspect moins sauvage et la privatisation de leur accès. On trouve aussi beaucoup de verdure dans les zones résidentielles puisque les lots y ont de grandes dimensions.

ESPACES VERTS PUBLICS

Ces espaces verts occupent une superficie négligeable. Cette lacune peut s'expliquer par la présence de grandes étendues de terrains agricoles ou de forêts ainsi que par les parcours de golf.

Les espaces verts publics peuvent se diviser en trois catégories:

- Terrains sportifs, récréatifs et parcs municipaux
- Terrains sauvages accessibles
- Terrains sauvages inaccessibles

4.3 TRANSPORT ET VOIRIE (Planche #4)

Les modes de transport viennent de ce qu'est actuellement Hudson ainsi que de ce que Hudson risque de devenir. S'il est vrai que dans le contexte du milieu pastoral tel qu'il existait l'augmentation du débit de circulation pouvait être perçue comme un problème important. Cela n'a pas, à présent et à l'échelle urbaine, de graves conséquences. Il est donc probable que des interventions mineures seraient suffisantes.

Même si les besoins de la municipalité à long terme sont difficiles à prévoir, étant donné qu'une expansion majeure n'est pas souhaitée par la communauté, il semblerait que les mesures draconiennes proposées dans le passé par D.K. Linden et L. Parkin ne soient pas nécessaires.

- Le chemin de fer (Rigaud) est une fonction régionale importante même s'il ne reste qu'une gare.
- L'accès à Oka se fait par traversier depuis Como. Il a une fonction régionale et perturbe à l'occasion le trafic, surtout les fins de semaine.
- L'accès régional se fait par l'autoroute 40, qui relie Hudson à Montréal.
- Parallèle à l'autoroute 40 se trouve le boulevard Harwood (route 342), artère majeure offrant un raccourci et menant aux cinq collectrices suivantes:
 - Bellevue: rue qui dessert une bande résidentielle étroite et qui mène au traversier de Como
 - Cameron: chemin qui divise la ville en deux
 - Côte St. Charles: chemin adjacent au terrain de golf et situé à l'extrémité ouest du noyau urbanisé. Ce chemin périphérique a des maisons seulement d'un côté
 - Chemin Harwood: qui nécessitera des travaux de réfection éventuellement
 - Montée Manson: chemin rural situé à l'extrémité est de la ville et étant le lien plus court entre la route 342 et la rue Main.
- La rue Main relie toutes ces rues et fournit un trajet alternatif est-ouest. Le "Chemin de l'anse" original est un chemin scénique d'ambiance rurale.
- A l'extrémité ouest de la municipalité se trouve la Montée Lavigne. Cette rue offre un accès efficace à l'autoroute 40 par l'échangeur 201, mais est moins utilisée surtout à cause de sa distance depuis le centre.
- Le manque de hiérarchie routière bien définie crée un certain nombre de problèmes. Ils se manifestent surtout sur la rue Cameron, utilisée comme route de desserte locale et aussi comme point d'accès à la route 342 (boul. Harwood).
- La section de la rue Main traversant le centre du village devient parfois congestionnée durant les fins de semaine. Ce problème est surtout causé par le besoin d'accéder aux commerces et par la recherche et manoeuvres de stationnement.

4.4 ZONAGE ET UTILISATION DU SOL

(Planche #5)

4.4.1 ZONAGE

Cette section consiste en une analyse préliminaire de la problématique soulevée par la réglementation actuelle.

- Le plan de zonage actuel montre principalement les usages existants tandis que la Loi 90 reflète le désir de protéger les terres agricoles.
- Les normes minimales contenues dans le Schéma d'aménagement de la M.R.C., par contre, contrôlent les restrictions qui s'appliquent pour les zones de contrainte, comme les zones inondables.
- Il existe certains conflits entre les zones municipales d'une part et les autres réglementations affectant la Ville:
 - Certaines zones municipales résidentielles comprennent des zones d'inondation dans lesquelles il existe déjà un environnement bâti.
 - Certaines zones municipales résidentielles sont affectées à des usages agricoles par la Loi 90.
 - Certaines zones désignées agricoles par la Loi 90 comprennent des terres qui ne sont pas propices à l'agriculture.
 - Des pressions pour le changement de zonage de terres agricoles s'opposeraient au désir de conserver une atmosphère rurale.

4.4.2 UTILISATION DU SOL

Hudson couvre une grande superficie (5,543 acres) avec 2,293 acres urbanisés, soit 41% de son territoire. Sauf pour l'industriel, qui est non-existant, la plupart des usages traditionnels se retrouvent dans la municipalité. Le territoire peut être divisé en deux secteurs: les zones périphériques localisées à l'est et à l'ouest du noyau urbanisé et le secteur central qui inclut la plupart du terrain urbanisé et une plus grande variété d'usages.

ZONES PÉRIPHÉRIQUES

L'utilisation du sol des zones périphériques au secteur central peut être résumée comme suit:

- On trouve des activités agricoles aux extrémités est et ouest de la Ville lui donnant un caractère champêtre à partir de la rue Main. Une partie seulement est utilisée activement pour l'agriculture. Les forêts sont incluses dans ces zones et elles sont particulièrement importantes dans la partie sud de la municipalité, offrant une ceinture verte en guise de zone-tampon avec les municipalités limitrophes.
Superficie totale: 179.7 hectares; 444 acres
- De plus, on remarque certaines des plus vieilles résidences lesquelles sont établies le long de la rue Main et bénéficient d'une part du caractère bucolique des terres agricoles et de l'attrait du panorama offert par les berges du lac. Ce ruban partiellement urbanisé s'étend sur 6.8 kilomètres (4.2 milles) entre les rues Mont Victoria et Montée Lavigne à l'ouest du centre-ville et de Bellevue à la limite est de la Ville.
Superficie totale: 225 hectares; 556 acres

SECTEUR CENTRAL

Les usages résidentiels, commerciaux, publics et récréatifs se trouvent dans ce secteur. Ces usages seront traités en détail dans un chapitre intitulé "Utilisation du sol - Secteur Central".

4.5 CONSIDÉRATIONS VISUELLES

La qualité de vie qui fait d'Hudson un lieu attrayant pour les résidents aussi bien que pour les visiteurs est en grande partie due à son charme. Les aspects visuels de l'environnement naturel et bâti doivent donc être pris en considération.

4.5.1 L'ENVIRONNEMENT NATUREL

- Il y a des vues panoramiques magnifiques à partir de deux sites remarquables: le haut des talus et la rive. Malheureusement, les meilleures perspectives sont à partir de propriétés privées et par conséquent inaccessibles au public.
- La plupart des vues se font à partir de la rue Main, en approchant par l'est: des percées visuelles du lac, deux petites baies le long de la route et des vues panoramiques à partir de la section ouest, possibles grâce à une altitude légèrement supérieure et un paysage plus dégagé de la rue Main. Un couloir visuel potentiel se trouve à Sandy Beach, offrant une vue ininterrompue du lac sur une distance considérable.
- Des points d'observation donnant sur le lac et les deux montagnes existent à partir de la Pointe Parson, du traversier à la Baie de Como, du Quai de la Ville et de la Marina.
- De la rue Cameron il y a des vues intéressantes du Lac Pine et de la rivière Viviry. Il est surprenant d'apercevoir un milieu presque sauvage à l'intérieur de la ville même.
- L'aire escarpée en diagonal définit le paysage et offre un potentiel intéressant pour un point d'observation.
- Les fermes constituent des avant-plans visuels, donnant à la municipalité un charme rural très spécial. De larges vues dégagées vers l'intérieur à partir des sections est et ouest de la rue Main devraient être conservées.
- Le Chemin Côte St. Charles offre des vues intéressantes du paysage presque naturel du Club de golf et du lac.

4.5.2 LE MILIEU BÂTI

Les catégories devant être étudiées sont les suivantes:

- Des façades intéressantes. Par exemple, la rue Main quand elle traverse le centre d'Hudson et de Como.
- La juxtaposition de différentes maisons, certaines d'intérêt historique et architectural et d'autres sans intérêt particulier, créant une échelle de village et le charme qui caractérise la ville.
- Des édifices individuels ou fermes d'intérêt historique et/ou architectural.

Nous pourrions inventorier un grand nombre de vues qui donnent à la rue Main son intérêt. La liste des propriétés historiques, reproduite à l'illustration #11, titrée "Hudson Historical Properties" provenant du rapport Parkin montre une partie des propriétés historiques énumérées dans une liste publiée par la Société Historique d'Hudson en 1970 et 1975. Après une étude approfondie, d'autres propriétés pourraient être ajoutées à cette liste selon leur mérite historique, architectural et visuel.

4.6 PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE

Le profil socio-économique de la Ville d'Hudson se veut un reflet des caractéristiques provinciales, de façon plus marquée. Ces tendances sont à l'origine de nouveaux besoins en termes d'équipements de services publics et de typologies d'habitation.

L'ACCROISSEMENT DE LA POPULATION

La croissance s'est maintenue à un rythme faible mais semble avoir repris depuis 1986.

Année	Population	Évolution Pourcentuelle	
		Période Censitaire	Moyenne Annuelle
1971	4,380	-	-
1976	4,480	2.3	0.46
1981	4,412	-1.6	-0.30
1986	4,426	0.3	0.06
1991	5,222	18.0	3.60

TAILLE DES FAMILLES ET TAUX DE NATALITÉ

La taille moyenne des familles a baissé de 3.4 personnes par famille en 1971 à 2.6 personnes par famille en 1986. Le nombre d'enfants par famille a lui aussi chuté, passant de 1.6 en 1971 à 1.1. en 1986.

STRUCTURE PAR AGE DE LA POPULATION

Le recensement de 1986 indique un accroissement important du groupe d'âge 35-74 ans par rapport aux recensements précédents et une décroissance conséquente du groupe d'âge 1-34 ans.

En 1986, plus de 51% de la population était âgée de 35 ans et plus, comparativement à 45% pour l'ensemble du Québec. Cette caractéristique est attribuable au fait que 15% de la population d'Hudson est âgée de 65 ans et plus, comparativement à 9% pour l'ensemble de la province.

PROPORTION DE PROPRIÉTAIRES ET REVENU PAR MÉNAGE

Le revenu moyen par ménage en 1986 était de 56,599\$ comparativement à 34,865\$ au Québec et 37,865\$ dans la région métropolitaine de Montréal. Le facteur explicatif d'une telle disparité est le fait que 42% de la population a réalisé des études universitaires, en comparaison à 21% pour Montréal et à 16% pour l'ensemble de la province.

Conséquemment, le nombre de propriétaires à Hudson est très élevé: 81%, par rapport à 55% pour la province. A 121,153\$, la valeur des propriétés est également plus élevée que la valeur moyenne du Québec, à 67,197\$. Toutefois la valeur moyenne des propriétés ne constitue pas un indicateur fidèle de la richesse de la population puisque l'existence de domaines de grande valeur exagère la moyenne.

ANALYSE

Le vieillissement progressif de la population entraînera un besoin pour de nouveaux types de logements susceptibles d'accueillir les personnes d'âge avancé. Bien que les habitants de la Ville souhaitent préserver l'image actuelle de leur ville, nous avons tenu compte du besoin pour des types d'habitations plus diversifiés dans une zone de croissance.

De plus, l'accroissement des services reliés à la santé est nécessaire afin de subvenir aux besoins d'une population vieillissante.

La faible quantité de logements à louer, la valeur élevée de maisons et les terrains surdimensionnés rendent la tâche difficile aux jeunes familles souhaitant venir s'implanter à Hudson. Une typologie résidentielle plus variée et réalisée dans le cadre de programme d'aménagement d'ensemble devrait permettre de corriger cette situation tout en préservant l'image de la municipalité.

4.7 ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La municipalité d'Hudson dispose d'une variété d'équipements publics et récréatifs répondant aux besoins de la population. Toutefois, avec l'accroissement de la population, il y a lieu de considérer une expansion et une rationalisation de l'utilisation de certains de ces équipements.

LIEUX D'ENSEIGNEMENT

La municipalité dispose de deux écoles anglaises (l'école élémentaire protestante Mount Pleasant qui dispense des cours de la maternelle à la 6^{ième} année, l'école secondaire Hudson High de la 7^{ième} à la 11^{ième} année) ainsi qu'une école francophone (l'école élémentaire catholique Saint-Thomas de la 1^{ière} à la 6^{ième} année). Les écoles sont équipées de gymnases et de terrains de jeux. Par ailleurs, la population francophone n'est pas suffisamment nombreuse pour justifier une école secondaire. En conséquence, les étudiants de ce niveau doivent se rendre à l'extérieur de la municipalité.

LIEUX DE CULTE

Quatre églises desservent la population d'Hudson: Saint-James et Saint-Mary's (églises anglicanes), Wyman Memorial (église unie) et Saint-Thomas d'Aquin (église catholique). En dehors des services religieux, ces églises constituent également des lieux de rencontre où se tiennent des activités organisées telles que des cours de danse aérobique, des rencontres d'organisations, des concerts de chambre et des expositions. La salle paroissiale de Saint-Mary's est utilisée entre autre par la cour municipale.

ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS PUBLICS

Ils sont composés de cinq parcs municipaux et la lisière de terrain utilisée à titre de sentier de randonnée le long de la rivière Viviry. Les parcs Thompson et Como sont situés à la périphérie de la municipalité, tandis que les parcs Benson, Saint Thomas et Saint-Jean sont davantage centralisés. Ces sites disposent de terrains de soccer, de soft-ball, etc. Les parcs Benson et St-Thomas sont les plus fréquentés étant donné leur localisation avantageuse.

En accord avec les commissions scolaires, la municipalité utilise certains équipements dans les écoles pour des activités récréatives communautaires.

ÉQUIPEMENT RÉCRÉATIFS PRIVÉS

Il existe un certain nombre de clubs et d'équipements récréatifs privés à Hudson: le Club de golf et loisirs Whitlock, le Club de golf Como, le club de tennis Royal Oak, le Club de yacht d'Hudson, le Club de curling affilié à la Royal Canadian Legion et finalement la plage Sandy Beach (inutilisée).

AUTRES ÉQUIPEMENTS

Les équipements liés à la santé sont représentés par une clinique médicale privée au coin des rues Cameron et Lakeview et par un centre pour personnes âgées localisé sur la rue Main, soit le Manoir Cavagnal. Un autre centre pour personnes âgées est planifié depuis quelque temps.

Les autres équipements comprennent deux bureaux de poste, l'Hôtel de Ville, le poste de pompiers et le poste de police.

ANALYSE

Bien que pour l'instant les écoles et les polyvalentes répondent aux besoins de la population, il y a lieu de considérer un accroissement du nombre d'établissements récréatifs compte tenu des secteurs résidentiels appelés à se développer (ex. Alstonvale).

A long terme, la création d'un centre communautaire pourrait offrir l'avantage de consolider plusieurs programmes récréatifs municipaux sous un même toit et ainsi servir de point de centralisation des activités communautaires. Un tel centre répondrait aux besoins des jeunes et des aînés.

Le sentier naturel longeant la rivière Viviry et son tributaire à l'est devrait être agrandi en joignant des terrains municipaux existants par l'acquisition de passages étroits (20-30 pieds) et de servitudes de passage.

4.8 UTILISATION DU SOL - SECTEUR CENTRAL

(Planche #8A)

Les conditions générales et les usages ayant été étudiés précédemment, cette section couvrira l'utilisation plus détaillée (échelle de 1:400) du sol pour le secteur central. Sauf pour l'industriel, on y retrouve la plupart des usages traditionnels.

Le secteur central couvre une superficie totale de 2,778 acres (1,124 ha.) et englobe la plupart du territoire urbanisé (1,737 acres). Il est délimité à l'ouest par la rue Mont Victoria, au nord le Lac des deux montagnes, à l'est la rue Bellevue et au sud le boulevard Harwood.

Ce secteur supporte diverses densités résidentielles variant des petits lots de village aux larges terrains de campagne, ainsi que le noyau commercial de la ville. La densité moyenne de ce territoire est particulièrement faible (0.94 personnes/acre) en comparaison avec celle du territoire de la C.U.M.

4.8.1. UTILISATION DU SOL

LES ESPACES VERTS

On retrouve un certain nombre d'espaces verts:

- Des rubans discontinus de terrains le long de la rivière Viviry et son tributaire vers l'est ainsi que les parcs municipaux Benson et St-Jean.
- Des espaces verts privés composés des terrains de golf Como et Whitlock ainsi que d'un club de tennis. Les terrains de golf constituent, par leurs superficies imposantes, les espaces verts les plus importants, celui qui est situé à l'ouest parce qu'il est limitrophe à la zone urbanisée.

L'ACTIVITÉ COMMERCIALE

Le noyau original de la ville, aggloméré de part et d'autre de la rue Main, constitue le principal pôle commercial. Il est délimité par la voie ferrée du C.P. et les rues McNaughten, Selkirk et Cameron jusqu'à la rue St. Jean. Le secteur de Como a deux petites zones commerciales.

Les autres établissements commerciaux occupent de vieux bâtiments, souvent recyclés à des fins commerciales qui présentent un grand charme.

On retrouve deux mini centres d'achats dans la ville, localisés sur la rue Main. Leurs grands espaces de stationnement situés en front de rue viennent interrompre la cohésion du cadre bâti.

L'ACTIVITÉ RÉSIDENIELLE

La grande majorité des unités d'habitation sont des bâtiments unifamiliaux construits isolément, de dimensions et de styles variés reflétant les tendances de l'époque de leur construction.

Il existe toutefois un faible nombre de bâtiments multifamiliaux. Ils sont de construction récente et ont nécessité des modifications aux dispositions réglementaires. On retrouve ces bâtiments dans le village et malgré leur revêtement de brique ils sont, par leur échelle et style, discordants avec les bâtiments existants.

4.8.2 LE TISSU URBAIN

Le tissu urbain est déterminé en grande partie par la dimension des lots. Dans le cas d'Hudson, le tissu urbain reflète clairement l'évolution historique de la ville. On observe deux catégories distinctes de lots, soient:

- LOTS DE MOINS DE 20,000 PIEDS CARRÉS

Ils expriment les villages originaux d'Hudson, Hudson Heights et Como. Ces premiers développements ont été guidés par les frontières cadastrales et s'expriment par un réseau orthogonal de rues. Le lot type offre une largeur de 80 pieds et une profondeur de 150 pieds. Les lots les plus petits sont localisés sur McNaughten. Ils ont une superficie inférieure à 10,000 pieds carrés, laquelle augmente à travers le talus et la rivière Viviry.

Hudson Heights et Como furent deux développements périphériques avec des petits lots eux-aussi. Localisés dans des aires où les sols offrent un drainage pauvre, ils présentent des problèmes à ce niveau.

- LOTS DE PLUS DE 20,000 PIEDS CARRÉS

Ils existent sous deux catégories, soient:

- **Les vieux secteurs**: La rue Main, Quarry Point et Mt. Victoria contiennent les résidences les plus vieilles et cossues. Elles ont souvent une valeur historique ou architecturale et permettent d'identifier les périodes de l'évolution de la ville. Elles sont toutes deux imposantes et modestes.
- **Les aires d'expansion d'après-guerre**: Les aires d'expansion datent pour la plupart de la période d'après-guerre et ont irradié à partir du village en empruntant les contours du sol et les tendances d'alors pour les courbes et les culs-de-sacs plutôt que le réseau orthogonal.

Le lot type, de forme irrégulière, présente une largeur de 120 pieds et une profondeur de 180 pieds. Les résidences sont construites de bois et brique et expriment les styles de la période d'après-guerre. Les lots font l'objet d'un aménagement paysager partiel et demeurent en grande partie à l'état naturel. Il en résulte une impression générale de verdure.

V ENJEUX ET ORIENTATIONS

Le processus de planification doit anticiper et guider l'évolution au lieu de simplement réagir aux événements. Avant de spatialiser les interventions il est nécessaire de mettre en relief les attributs et les contraintes qui caractérisent la Ville d'Hudson et d'identifier les principaux enjeux auxquels est confrontée la communauté. De ces enjeux découle le choix des orientations qui servent de base à l'élaboration des critères d'aménagement.

5.1 SYNTHÈSE DES ATTRIBUTS ET DES CONTRAINTES

L'analyse des caractéristiques physico-spatiales et socio-économiques a permis d'identifier les principaux potentiels et contraintes qui déterminent les enjeux auxquels la communauté fait face.

ATTRIBUTS

Les principaux attributs caractérisant la Ville d'Hudson peuvent être résumés comme suit:

- La Ville jouit d'une saine gestion administrative et est bien pourvue en terme de services publics;
- La Ville est demeurée inaffectée par les effets de l'étalement urbain et a ainsi conservé son caractère rural et villageois;
- Les secteurs périphériques à la zone urbanisée ont préservé leur paysage naturel, composé d'une grande diversité environnementale (forêts matures, ruisseaux, lacs, marais, talus) et terres agricoles;
- Le patrimoine architectural a été préservé en grande partie.
- Le site même de la Ville offre un grand potentiel à des fins récréatives, lequel demeure largement inexploité.

CONTRAINTES

Toutefois, certaines caractéristiques constituent des contraintes dans le quotidien et l'évolution de la communauté. Elles concernent les éléments suivants:

- La proximité de Montréal et le caractère unique de la Ville ont entraîné une croissance des pressions de développement durant les récentes années. Ces pressions seront difficiles à dévier des territoires affectés à l'agriculture puisqu'il y a peu d'exploitation viable et que la valeur du terrain est encore relativement faible.
- L'âge croissant de la population va entraîner la demande pour de nouvelles typologies d'habitations afin d'accommoder les personnes âgées d'une part et possiblement réintégrer de jeunes ménages d'autre part pour ainsi balancer la situation.
- La présence d'un certain nombre de contraintes physiques au développement tels, sols mal drainés qui entraînent des problèmes de fonctionnement des installations septiques et la plaine inondable.

5.2 PRINCIPAUX ENJEUX

Les qualités visuelles et naturelles de la Ville d'Hudson telles sa localisation en bordure du lac, son paysage agricole et forestier, ses cours d'eau, son riche héritage patrimonial ainsi que son caractère villageois contribuent à en faire un lieu de résidence privilégié. Toutefois, les pressions du marché immobilier et le vieillissement de la population rendent un certain degré de développement inévitable.

Dans ce contexte, un certain nombre d'enjeux doivent être identifiés et le moyen de les résoudre va déterminer le développement future de la communauté.

- Quel caractère ou image la Ville désire-t-elle projeter?

Un consensus général semble émerger de la population et des élus municipaux pour que la Ville maintienne son échelle actuelle et le caractère rural de son développement tout en permettant une croissance contrôlée et modérée.

- La Ville souhaite-t-elle rester à l'écart des développements résidentiels rapides et incontrôlés?

Il semble bien que ce soit le vœux général.

Si le taux de croissance est modéré (approx. 4%) il ne sera pas nécessaire de construire un réseau d'égoûts et la demande pour les infrastructures et services publics requis dans les zones urbanisées demeurera sous notre contrôle et capacités actuelles.

- La Ville est-elle prête à investir pour assurer le développement équilibré de son territoire?

Ce choix entraînerait:

- d'une part l'acquisition de terrains qui (i) sont fragiles au point de vue environnemental, lesquels pourraient être détériorés par le développement immobilier ainsi que ceux présentant (ii) un grand potentiel récréatif mais inaccessibles aux résidents.
- d'autre part, un certain support aux propriétaires de terres agricoles lesquels seraient privés d'un revenu potentiel découlant du développement.

Bien que le développement immobilier semble inévitable la communauté souhaite préserver les caractéristiques uniques tant naturelles qu'artificielles de la municipalité. Il est donc nécessaire d'assurer l'intégration harmonieuse des interventions futures avec le caractère bucolique du milieu. L'élaboration des orientations d'aménagement permettra de répondre à cette préoccupation.

5.3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les zones présentant des contraintes au développement, tel que plaine inondable, marais, talus et sols mal drainés, correspondent à des sites fragiles au point de vue environnemental, des forêts et des terres agricoles. Par conséquent, on les retrouve à l'extérieur du territoire urbanisé. Cette situation offre l'opportunité d'orienter les futurs développements résidentiels dans les secteurs limitrophes à ceux urbanisés tout en demeurant à l'extérieur des zones de contraintes environnementales ou physiques et ainsi préserver le paysage naturel qui fait le cachet de la Ville.

Il existe une dualité entre les attributs et les contraintes dans la mesure où une contrainte peut constituer un attribut et vice-versa. Cela dépend des orientations retenues par la Ville. Ainsi en est-il des talus, lesquels sont une contrainte au développement d'une part, mais définissent la ville et offrent des vues panoramiques superbes d'autre part.

Les orientations d'aménagement qui suivent permettent d'assurer l'intégration harmonieuse des nouveaux développements avec l'environnement actuel et d'offrir aux résidents une plus grande accessibilité aux richesses naturelles de la communauté. Ces orientations seront précisées dans le chapitre suivant relatif au secteur central.

- Protection des caractéristiques particulières de la Ville:
 - Maintien du caractère villageois du noyau central et du caractère rural des zones périphériques.
 - L'objectif, à court terme, d'établir une zone héritage le long de la rue Main en vue d'une protection globale d'édifices ayant une valeur architecturale et historique. Ceci entraîne la création d'un comité afin d'analyser et développer les critères pour cette zone projetée.
 - Assurer une préservation des aires boisées, des talus et des marais en faisant une étude technique pour définir leur emplacement précis.
- Planifier un développement résidentiel de moyenne densité dans les secteurs adjacents à ceux déjà construits tout en assurant le respect du caractère de la communauté (par l'approbation de Plans d'aménagement d'ensemble).
- La Ville de Hudson envisage des démarches nécessaires pour se prévaloir d'une subvention gouvernementale lui permettant une meilleure évaluation de son patrimoine architectural et de ses unités de paysage d'intérêt. Cette étude pourrait également permettre à la Ville d'Hudson de définir les grandes lignes de la réglementation assurant la protection des éléments d'intérêt, dont notamment la rue Main. Ceci pourrait entraîner la création d'un Comité afin de prendre connaissance des résultats de l'inventaire et de discuter des grandes lignes de la réglementation suggérée.
- Accorder un plus grand accès aux berges du lac des deux montagnes et mettre en valeur le potentiel récréatif offert par les aires boisées, les talus, les cours d'eau et les marais. Ceci peut être réalisé par l'aménagement d'un corridor vert le long de la rivière Viviry et de son tributaire vers l'est, jusqu'au ruisseau Nelles pour finalement rejoindre le lac.

VI PROPOSITIONS SECTEUR CENTRAL

6.1 PROPOSITIONS

6.1.1 POLITIQUE DES ESPACES VERTS

L'acquisition de terrains pour la création d'un réseau d'espace vert a été entreprise il y a 5 ou 6 ans passé. Nous recommandons que ceci soit continué, en reliant les propriétés municipales le long de la rivière Viviry et ses prolongements pour créer un sentier naturel continu. Ceci peut être réalisé par des acquisitions, des cessions de terrains (10%) à des fins de parcs, des servitudes de passage, etc.

- ACQUISITIONS

Les acquisitions requises le long de la rivière Viviry sont les suivantes:

- De la rue St-Charles à la rue Main 68,000 p.c.
- De la rue Cameron à l'étang à Castors 10,000 p.c.

Valeur marchande estimée (1.75\$/p.c.)
8,000 x 1.75 = \$133,500.

- LES CESSIONS DE TERRAINS

La cession de 10% du terrain constructible à des fins de parcs est exigée pour la zone de développement riverain (PAE-1) afin d'acquérir les terrains longeant la rivière Viviry et les berges du lac. La superficie totale de la zone étant de 3,500,000 p.c., une cession de 10% représenterait donc 350,000 p.c.

- LES SERVITUDES

Elles permettent de se relier à un réseau régional de sentiers naturels aménagés pour la marche et le ski de fond à travers la municipalité.

- à travers le Club de golf Whitlock et le projet Alstonvale, puis vers l'ouest jusqu'à Rigaud (en hiver seulement)
- des berges du Lac des deux montagnes (Club de yacht) au sud des voies ferrées vers l'ouest
- de l'étang en face de la rue Appleglen à travers la zone de conservation, le Club de golf Como, le ruisseau et les propriétés municipales, pour croiser la rue Bellevue et se relier au sentier du ruisseau Nelles.

6.1.2 POLITIQUE DE CROISSANCE CONTROLÉE

Il y a trois zones propices au développement résidentiel:

- La seule intervention possible dans la zone urbanisée consiste à consolider les terrains déjà desservis et quatre petits secteurs dépourvus de services. Alors que le plan d'utilisation du sol montre une superficie disponible de 240 lots, les conditions du sol et autres contraintes réduisent les possibilités à 80 lots constructibles à court terme. Ces lots ont tous une superficie supérieure à 30,000 p.c. et répondent aux besoins actuels de croissance.
- Le plan de développement approuvé dans le secteur Alstonvale montre une capacité de 337 lots. Seulement un certain nombre de terrains seraient développés à court terme. Alstonvale est en dehors du secteur central et demeure non intégré au noyau central.
- La zone de développement riverain (81 acres) peut accueillir un maximum de 200 unités d'habitation avec

une densité net de 4 unités par acre de terrain. Cette zone pourrait être développée sur une certaine période avec l'obligation de respecter des critères pré-établis qui guideraient le développement et les phases de réalisation du projet.

6.2 ANALYSE DES ZONES DE DÉVELOPPEMENT

Les terrains qui sont adjacents aux aires urbanisées présentent toutefois certaines contraintes au développement. Afin de mitiger ces contraintes et faciliter la réalisation de projets de développement à moyenne densité le long du Lac des Deux Montagnes entre Quarry Point et Yacht Club, (le tout désigné comme étant la zone PAE1), on recommande l'usage du Plan d'aménagement d'ensemble (voir détail au chapitre VII - Nouveau Zonage).

6.2.1. AIRE DE DÉVELOPPEMENT RIVERAIN AU LAC (PAE-1)

OBJECTIFS

- Stimuler la réalisation d'un développement résidentiel orienté sur les berges à l'aide d'un plan d'aménagement d'ensemble basé sur des critères d'insertion soigneusement pré-établis.
- Assurer une fenêtre sur le plan d'eau et en améliorer l'accès à partir du centre-ville.
- Prolonger le sentier écologique de la rivière Viviry et se relier avec les propriétés municipales actuelles ainsi que les futurs services publics.

ATTRIBUTS

- Une grande superficie de terrains non-développés (approx. 81 acres)
- Une longue berge sur le lac
- Un site relativement isolé malgré le fait qu'il est adjacent au centre-ville (5 à 10 minutes de marche)
- Plus de 90% du terrain appartient à 3 propriétaires différents, le reste étant divisé entre 2 propriétés publiques et un îlot de 10 résidences
- l'aire contient une végétation arborescente mature

CONTRAINTES

- Plus de 20% du terrain est compris dans la plaine inondable de récurrence 0-20 ans.
- La forme étroite de la partie est du secteur présente des limites au potentiel de développement
- La proximité du plan d'eau limite la possibilité d'aménager des champs d'épuration
- La voie ferrée limite le nombre d'accès à 2 rues et nécessite des marges de recul importantes
- La réglementation actuelle ainsi que les contraintes ci-haut limitent sévèrement les potentiel de ces terrains

ALTERNATIVES DE DÉVELOPPEMENT

- a) Le maintien de la réglementation de zonage actuelle (R2) permet la construction de bâtiments résidentiels sur des lots de 30,000 p.c. Cette situation, produisant peu de lot, rend le développement de la zone économiquement impossible. Par ailleurs, elle limite tout accès public futur aux berges.
- b) L'acquisition des terrains reliant les deux propriétés riveraines qui appartiennent à la ville. Cela assurerait un meilleur accès aux rives du lac mais nécessiterait un engagement monétaire considérable de la part de la ville.
- c) Soumettre la zone à un Plan d'aménagement d'ensemble, lequel est basé sur des critères de développement qui respectent les objectifs du Plan d'urbanisme. Cela permettrait d'assurer la rentabilité économique du projet, de respecter l'environnement naturel et bâti existant ainsi que d'améliorer l'accès aux berges du lac par le recours au 10% de cession de terrains à des fins de parc.

Cette dernière alternative (c) répond le mieux aux objectifs d'aménagement et devrait par conséquent, être privilégiée.

CRITÈRES DE DÉVELOPPEMENT PROPOSÉS

Utilisation du sol:

- a) Les usages résidentiels autorisant la construction de plusieurs unités sur le même site sous forme d'ilôts de résidences ou de condominiums à moyenne densité ainsi que tout autre projet résidentiel innovateur, le tout à la discrétion du Conseil.

Les projets résidentiels permis comprennent les habitations uni-familiales, semi-détachées, maisons de ville, appartements en rez-de-jardin et habitation terrasse.

Dans le cas de maisons de ville, un maximum de six (6) unités contigües sera permis.

- b) Les résidences pour personnes du troisième âge dans la section B, sous forme d'appartements en rez-de-jardin, avec un maximum de 25 appartements par unité;
- c) Un pavillon marina ou restaurant;
- d) Une marina privée (si approuvé par le Ministre de l'Environnement), reliée à la marina publique existante et incluant toutes les facilités de base nécessaires à l'entretien et au service.

Densités:

Dans tous les cas, la densité maximum permise est de quatre unités par acre.

Critère d'évaluation des projets:

- Préservation de certaines aires boisées actuelles, avec 40% du couvert végétal du site étant conservé.
- Intégration des espaces verts à un réseau piétonnier reliant des espaces publics et privés.
- Protection de percées visuelles sur le lac.

- Enregistrement de servitudes afin d'assurer un accès public aux berges du lac. La berge étant définie comme étant le terrain à l'intérieur d'une largeur variable entre 0 et 350 pieds à partir de la ligne des eaux basses moyenne et 1 700 pieds linéaire de long.
- Implantation des bâtiments en respect de la topographie, du drainage naturel du sol et des usages existants, tant au niveau de l'échelle que du caractère.
- Contrôle du traitement architectural des bâtiments et des matériaux de revêtement.
- Aménagement de points d'accès n'interrompant pas le flux normal de circulation.
- Une ceinture verte de cinquante (50) pieds devrait être conservée le long de l'extrémité est de la section C;
- Dix pourcent des allocations d'espaces verts sera comme suit:

Sections A et B:

L'allocation d'espace vert peut être payée comptant, le tout à la discrétion du Conseil, qui sera déposé dans un fond spécial réservé pour le développement de parcs et terrains de jeux;

Section C:

L'allocation d'espace vert peut inclure 100 pieds de terrain de chaque côté de la rivière Viviry et 1,700 pieds linéaire de littoral à l'est du confluent de la rivière Viviry.

6.3 RÉSEAU DE PISTES CYCLABLES

(Planche #4)

La beauté des paysages de la municipalité ne peut être appréciée que dans des conditions généralement dangereuses. C'est pourquoi la création d'un réseau de pistes cyclables a été suggérée. Le circuit régional et local proposés fixent des priorités.

Des études plus poussées sont nécessaires pour certaines sections du réseau. C'est le cas pour la rue Main, qui est une des pistes les plus intéressantes mais pose le plus de problèmes d'aménagement puisqu'elle est très étroite, sinueuse et présente des obstacles pour tout projet d'élargissement.

Le réseau proposé est composé d'un circuit régional et un circuit local. Le circuit régional serait inter-municipal et comporte certaines sections qui ne sont pas sous la juridiction de la Ville. Elles seraient néanmoins utilisables.

Le réseau cyclable proposé pourrait par la suite s'étendre le long de routes existantes, lesquelles présentent un certain intérêt visuel.

6.3.1. CIRCUIT RÉGIONAL

- COURT-TERME

- | | |
|---|----------------|
| - rue Main à l'ouest de Côte St. Charles vers Rigaud | 5.5 km. |
| - Montée Lavigne vers St. Lazare | 2.2 km. |
| - boul. Harwood, vers Rigaud et Vaudreuil | 10 km. |
| - Montée Manson: lien entre la rue Main et le boul. Harwood | <u>2.5 km.</u> |
| | 20.2 km. |

- **LONG-TERME**
- Une servitude de 20 pi. le long du côté sud de la voie ferrée du C.P. 11 km.
- Sous-total 31.2 km.

6.3.2 CIRCUIT LOCAL

- **COURT-TERME**
 - Côte St. Charles: piste pavée 8 pi. de large le long du Club de golf Whitlock 2.4 km.
 - rue Main de Côte St. Charles à Mt. Pleasant 1.6 km.
 - Mt. Pleasant, Cameron, Windcrest et Bridle Path: peinture et élargissement 4.3 km.
8.3 km.
 - **LONG-TERME**
 - Chemin Harwood à intégrer avec les rues Alstonvale 2.2 km
 - Futures rues d'Alstonvale liées avec le centre-ville via Brisbane et avec le reste du réseau (8 pi. large) 4.3 km.
6.5 km.
 - Sous-Total 14.8 km.
- GRAND TOTAL** 46 km.

VII AFFECTATIONS DU SOL

7.1 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol et les densités d'occupation traduisent, sur le territoire, les objectifs et les orientations d'aménagement du plan d'urbanisme en fonction des potentiels et contraintes du territoire, de certaines utilisations actuelles du sol, de l'utilisation projetée et de la densité projetée de celui-ci ainsi que de l'incompatibilité possible entre certains usages. En bref, les affectations expriment les vocations dominantes attribuées aux différentes portions du territoire municipal.

Le règlement du plan d'urbanisme retient cinq (5) grandes affectations du sol qui viennent préciser les affectations retenues par la MRC de Vaudreuil-Soulanges dans le cadre du schéma d'aménagement, conformément aux dispositions de l'article 33 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Par la suite, la réglementation d'urbanisme viendra préciser, par zone, les usages et types de construction autorisés ainsi que leur densité.

Les grandes affectations du sol retenues sont:

- l'affectation résidentielle
- l'affectation commerciale
- l'affectation villégiature
- l'affectation récréative
- l'affectation agricole

7.1.1 Affectation résidentielle

Cette affectation couvre la majeure partie du territoire située à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et autorise les usages résidentiel, public, semi-public ainsi que les activités commerciales reliées à la récréation. Les usages agricoles qui y sont autorisés sont ceux considérés comme des utilisations temporaires, c'est-à-dire sans ouvrage.

Tel qu'il a été illustré sur le plan des "Affectations du sol" (plan numéro 8a), la partie de cette aire d'affectation située entre le noyau commercial central de Hudson et la rivière des Outaouais a été identifiée comme zone d'expansion à long terme et est soumise à l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

La densité nette maximale d'occupation du sol est fixée à vingt-deux (22) logements à l'hectare pour les usages résidentiels et, pour les autres usages, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à cinquante pour cent (50%).

7.1.2 Affectation commerciale

Localisée exclusivement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, l'affectation commerciale favorise une diversité et une mixité des activités. Les usages autorisés sont les usages résidentiel, commercial, public et semi-public.

La densité d'occupation du sol autorisée est la plus élevée de l'ensemble du territoire municipal, soit une densité nette de trente-six (36) logements à l'hectare pour les usages résidentiels et, pour les autres usages, un coefficient d'occupation du sol (COS) maximum de cinquante pour cent (50%).

7.1.3 Affectation villégiature

Localisée à l'extérieur du périmètre d'urbanisation de Hudson, cette affectation constitue l'une des principales zone d'expansion résidentielle et dont le développement est intimement relié à celui du golf Alstonvale. À l'intérieur de cette aire d'affectation, l'usage résidentiel constitue l'activité dominante. L'implantation ponctuelle de commerces ou de services publics (bibliothèque, parc, etc.) de première nécessité pour le voisinage¹ est autorisée. Les concentrations commerciales sont prohibées alors que les activités agricoles qui y sont autorisées sont celles considérées comme des utilisations temporaires, c'est-à-dire sans ouvrage.

La densité nette maximale d'occupation du sol est de 3,7 logements à l'hectare pour les usages résidentiels et le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à cinquante pour cent (50%) pour les autres usages.

7.1.4 Affectation récréative

Cette affectation correspond aux terrains de golf existants (Whitlock et Como) ou projetés et autorise les activités récréatives reliées au plein air et aux sports extérieurs. Cette aire d'affectation permet l'implantation d'usages accessoires ou d'établissements commerciaux nécessaires au fonctionnement adéquat de l'activité principale (ex. boutique de golf, restaurant ou garderie sur le site d'un golf).

Lorsque situés en zone agricole (CPTAQ), les usages autorisés devront avoir reçus, au

préalable, les autorisations requises en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) maximum est fixé à quatre pour cent (4%).

7.1.5 Affectation agricole

Outre les exploitations agricoles, les usages permis à l'intérieur de l'affectation agricole sont les suivantes:

les constructions résidentielles localisées en front des rues existantes au 10 mai 1990, les activités récréatives extensives (sentier pédestre, parc, centre de pêche, etc.) ne portant pas préjudice à l'agriculture (zone boisée, zone en friche, etc.). De plus, toutes les activités de transformation de produits agricoles (y compris l'acériculture), de services et de distribution de matériel agricole ainsi que les activités de production de produits nécessaires à l'agriculture sont autorisées. Les usages publics 1 essentiels (réseaux de transport d'énergie et de communication, réseau d'aqueduc, etc.) sont également permis à l'intérieur de cette aire lorsque les autorisations requises en vertu de la Loi sur la protection du territoire agricole ont été obtenues.

La densité nette maximale d'occupation du sol est fixée à 2,69 logements à l'hectare pour les usages résidentiels et, pour les autres usages, le coefficient d'occupation du sol (COS) est fixée à vingt-cinq pour cent (25%).

VIII NOUVEAU ZONAGE

8.1 CONTEXTE

Les règlements d'urbanisme seront adoptés conformément au Schéma d'Aménagement de la M.R.C. de Vaudreuil-Soulanges et la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Ces règlements comprendront des dispositions relatives aux zones inondables, aux terrains situés près d'un cours d'eau, au zonage, au lotissement, à la construction et aux permis et certificats.

Les règlements d'urbanisme représentent les instruments de contrôle du Plan d'urbanisme et, de ce fait, reflètent les objectifs et les orientations du Plan.

8.1.1 PLAN D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Le plan d'aménagement d'ensemble est un instrument discrétionnaire dont dispose la municipalité afin de permettre une ou des modifications à la réglementation d'urbanisme sur présentation d'un plan d'ensemble par le promoteur. La municipalité évalue le plan à partir de critères pré-établis. Si le plan d'ensemble est approuvé, les modifications réglementaires sont soumises à une consultation publique. L'adoption des nouvelles mesures réglementaires sont intégrées au règlement de zonage.

Une telle zone, située sur les berges du Lac des Deux Montagnes, a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble étant donné le faible potentiel de développement que leur accorde la réglementation actuelle et compte tenu des conditions topographiques, de la nature des sols, du drainage ainsi que la forme des lots.

IX FINANCES

Les estimés sont approximatifs et servent de base pour des allocations budgétaires durant les cinq prochaines années. Les projets énumérés peuvent être réalisés par phases (ex. piste cyclable, acquisition de terrains, etc.) selon les priorités fixées par le Conseil municipal.

- Réfection des routes	
Intersection avec la Rte. 342	
- Bellevue	\$ 25,000.
- Cameron	<u>25,000.</u>
	\$ 50,000.
- Réseau de pistes cyclables	
-Régional	\$ 3,500.
-Local	<u>130,000.</u>
	\$133,500.
- Parcs municipaux (amélioration)	\$ 50,000.
- Acquisition de terrains	
Expansion du réseau vert le long du Viviry	\$133,500.
- Allocation de fonds pour étude de la zone de conservation	\$ 15,000.
- Allocation de fonds pour étude de la zone héritage	\$ 10,000.
- Allocation de fonds pour étude du centre-ville	\$ 15,000.
vis-à-vis trafic, sécurité piétonnière, stationnement etc.	
TOTAL	<hr/> <u>\$407,000.</u>

ADOPTÉ

Original signé: Stephen F. Shaar, Maire

Louise L. Villandré, Greffier

Extrait conforme

Louise L. Villandré, o.m.a. Greffier

ILLUSTRATIONS

<u>#</u>	<u>TITRE</u>
2	Analyse Physique Physical Analysis
3	Terres et Forêts Lands and Forests
4	Voirie Transport
5	Zonage Actuel Existing Zoning
8A	Affectations du sol Land Use
10	Zonage Proposé Proposed Zoning
11	Hudson Historical Properties