

**Municipalité Régionale de comté de
Vaudreuil-Soulanges**

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

NOTES AU LECTEUR

Ce schéma d'aménagement révisé est une édition refondue du texte original du règlement 167 et ses amendements. Les règlements modifiant le schéma et la date de leur entrée en vigueur apparaissent dans la marge vis-à-vis du texte modifié, ce dernier est en italique. Le seul texte authentique ayant valeur officielle est celui des règlements originaux ou d'une copie certifiée conforme de ces derniers.

Numéros et dates d'entrée en vigueur des règlements

- Règlement 167 Le 25 octobre 2004
- Règlement 179 Le 12 décembre 2005
- Règlement 180 Le 25 mai 2006
- Règlement 167-4 Le 28 août 2006
- Règlement 167-5 Le 27 juin 2007
- Règlement 167-6 Le 6 mars 2008
- Règlement 167-7 Le 9 juin 2008
- Règlement 167-8 Le 18 novembre 2008

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	i
AVANT-PROPOS.....	1
INTRODUCTION.....	7
CHAPITRE 1 : MISE EN SITUATION.....	9
CHAPITRE 2 : LE CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE	19
2.1 Répartition actuelle de la population	20
2.2 Taille moyenne des ménages	20
2.3 Répartition de la population par groupes d'âge	20
2.4 L'évolution démographique entre 1986 et 2001	21
2.5 Projection de la population 2001-2016.....	22
CHAPITRE 3 : LA GESTION DE L'URBANISATION.....	26
3.1 Mise en situation.....	27
3.2 Les périmètres d'urbanisation	27
3.2.1 La notion de périmètre d'urbanisation et son utilité.....	27
3.2.2 Les périmètres d'urbanisation proposés.....	28
3.2.2.1 Secteur île Perrot	28
3.2.2.2 Secteur Vaudreuil	30
3.2.2.3 Secteur Hudson/Saint-Lazare.....	31
3.2.2.4 Secteur Rigaud/Pointe-Fortune/Très Saint-Rédempteur.....	32
3.2.2.5 Secteur intérieur	33
3.2.2.6 Secteur Soulanges	35
3.3 Les autres aires d'urbanisation à l'extérieur des périmètres d'urbanisation	38
3.3.1 Aperçu général.....	38
3.3.2 Les aires para-urbaines	38
3.3.3 Les îlots déstructurés.....	44
3.4 L'orientation retenue.....	44
3.5 Les stratégies retenues	44
3.6 Les moyens retenus.....	46
CHAPITRE 4 : LE TERRITOIRE ET LES ACTIVITÉS AGRICOLES	56
4.1 Mise en situation.....	57
4.1.1 Les caractéristiques de la zone agricole.....	57
4.1.2 Les sols et le climat.....	58
4.1.3 Les exploitations agricoles et les activités agricoles.....	59
4.1.4 La place de l'agriculture dans l'économie de la MRC	60

4.2	Principaux éléments de problématique	60
4.3	Les orientations retenues.....	64
4.4	Les stratégies retenues	65
4.5	Les moyens retenus.....	66
CHAPITRE 5 : L'INDUSTRIE.....		70
5.1	Mise en situation.....	71
5.2	Principaux éléments de problématique	72
5.3	Les orientations retenues.....	72-1
5.4	Les stratégies retenues	73
CHAPITRE 6 : LE COMMERCE ET LES SERVICES		77
6.1	Mise en situation et problématique.....	78
6.2	Les orientations retenues.....	80
6.3	Les stratégies retenues	80
6.4	Les moyens retenus.....	81
CHAPITRE 7 : LE MONT RIGAUD.....		82
7.1	Mise en situation.....	83
7.2	Orientations d'aménagement	83
7.3	Les stratégies d'aménagement retenues.....	84
CHAPITRE 8 : LE PARC RÉGIONAL DU CANAL DE SOULANGES ET SES ABORDS		89
8.1	Mise en situation.....	90
8.2	Le parc régional du canal de Soulanges.....	91
8.2.1	Le canal de Soulanges.....	91
8.2.1.1	L'emprise du canal.....	91
8.2.1.2	Les sur-largeurs du canal	94
8.2.2	Le Saint-Laurent et les îles	98
8.2.2.1	Principes directeurs.....	98
8.2.2.2	Les usages du sol, l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains	99
8.3	Les abords du Parc régional du canal de Soulanges	99
8.3.1	Les périmètres d'urbanisation.....	100
8.3.1.1	Noyaux villageois et secteurs centraux.....	100
8.3.1.2	Les autres espaces dans les périmètres d'urbanisation	101
8.3.2	Le chemin du Fleuve.....	101
8.4	Les orientations retenues.....	102
8.5	Les stratégies retenues	102

CHAPITRE 9 : LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT	105
9.1 La protection des rives et du littoral	106
9.2 Les carrières et les sablières.....	107
9.3 La gestion des matières résiduelles.....	108
9.4 Les orientations retenues.....	109
9.5 Les stratégies retenues	109
CHAPITRE 10 : LE TRANSPORT	110
10.1 Le transport routier	111
10.1.1 Hiérarchisation du réseau routier	111
10.1.2 Le niveau de fonctionnalité du réseau routier.....	112
10.1.2.1 Problèmes de discontinuité	112
10.1.2.2 Problèmes de déficience de chaussée	113
10.1.2.3 Problèmes de congestion.....	113
10.1.3 Les problèmes d'aménagement en bordure ou à proximité du réseau routier.....	114
10.1.3.1 La densité des accès routiers.....	114
10.1.3.2 Le bruit.....	114
10.1.3.3 Le transport des matières dangereuses.....	116
10.1.3.4 La circulation lourde	116
10.1.3.5 L'affichage.....	117
10.2 Le transport collectif.....	117
10.3 Le réseau ferroviaire	119
10.4 Le transport maritime.....	120
10.5 Le réseau de traversier	120
10.6 Pont de glace	120
10.7 Réseau de transport hors-route.....	120
10.8 Le transport aérien	121
10.9 Les orientations retenues.....	121
10.10 Les stratégies et les actions retenues.....	122
CHAPITRE 11 : LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, CULTUREL, ESTHÉTIQUE ET ÉCOLOGIQUE	131
11.1 Mise en situation.....	132
11.2 Le patrimoine naturel.....	133
11.2.1 Les aires protégées.....	133
11.2.1.1 Les habitats des espèces menacées ou vulnérables.....	133
11.2.1.2 Les habitats fauniques.....	135
11.2.1.3 Les réserves écologiques.....	136
11.2.2 Les sites d'intérêt naturel.....	136
11.2.2.1 Les sites à potentiel faunique élevé	136
11.2.2.2 Les milieux humides.....	137
11.2.2.3 Les aires écologiques privées.....	138

11.2.2.4	Le mont Rigaud : une aire naturelle exceptionnelle	139
11.2.3	Les forêts de la MRC	139
11.2.4	Les paysages d'intérêt.....	140
11.2.5	L'orientation retenue au niveau du patrimoine naturel.....	141
11.2.6	Les stratégies retenues au niveau du patrimoine naturel	141
11.3	Le patrimoine culturel.....	142
11.3.1	Les éléments d'intérêt patrimonial.....	142
11.3.1.1	Les bâtiments et sites protégés par une loi ou un règlement.....	142
11.3.2	Les bâtiments et ensembles non protégés par une loi ou un règlement ...	144
11.3.2.1	Les éléments ponctuels	144
11.3.2.2	Les ensembles patrimoniaux.....	148
11.3.3	Le patrimoine archéologique	149
11.3.4	Les équipements culturels soutenus par le MCC.....	150
11.3.5	Les orientations retenues au niveau du patrimoine et des équipements culturels.....	152
11.3.6	Les stratégies retenues au niveau du patrimoine et des équipements culturels.....	152
 CHAPITRE 12 : LE RÉCRÉO-TOURISME.....		156
12.1	Mise en situation et problématique	157
12.1.1	Les principales activités récréo-touristiques.....	157
12.1.2	Les autres activités récréo-touristiques de la MRC	160
12.1.3	L'hébergement	161
12.1.4	La restauration	162
12.1.5	L'accueil et l'information touristique	162
12.2	L'orientation retenue.....	162
12.3	Les stratégies retenues	163
 CHAPITRE 13 : LES CONTRAINTES À L'OCCUPATION DU TERRITOIRE		166
13.1	Mise en situation.....	167
13.2	Les contraintes naturelles.....	167
13.2.1	Les zones sujettes aux inondations	167
13.2.1.1	Les zones inondables en eau libre cartographiées dans le cadre de la Convention Canada-Québec.....	167
13.2.1.2	Les zones inondables en eau libre non cartographiées dans le cadre de la Convention Canada-Québec	168
13.2.2	Les zones à risque d'inondations par embâcle.....	169
13.2.3	Les zones à risques de mouvements de terrain	169
13.3	Les contraintes anthropiques.....	170
13.3.1	Le secteur de la rivière Delisle.....	170
13.3.2	Site d'enfouissement de déchets dangereux	172
13.3.3	Les terrains contaminés.....	172
13.3.4	Les matières résiduelles	172

13.3.5	Les dépôts de neiges usées.....	172
13.3.6	Autres immeubles, ouvrages et activités pouvant présenter des risques	172
13.4	Les orientations retenues.....	173
13.5	Les stratégies retenues	173

**CHAPITRE 14 : LES RÉSEAUX MAJEURS D'ÉLECTRICITÉ, DE GAZ, DE
PÉTROLE, DE TÉLÉCOMMUNICATION ET DE
CABLO-DISTRIBUTION 176**

14.1	Mise en situation et problématique.....	177
14.2	Les orientations retenues.....	180
14.3	Les stratégies retenues	180
14.4	Les moyens retenus.....	180

CHAPITRE 15 : LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE 182

CHAPITRE 16 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE 186

16.1	Introduction.....	187
16.2	Les catégories d'aires d'affectation	187
16.2.1	Aire urbaine (URB).....	188
16.2.2	Aire résidentielle para-urbaine (R)	188
16.2.3	Aire commerciale para-urbaine (C)	188
16.2.4	Aire industrielle (I)	189
16.2.5	Aire para-industrielle (PI).....	189
16.2.6	Aire récréative (REC)	190
16.2.7	Aire de villégiature (V).....	190
16.2.8	Aire agricole (A).....	190
16.2.8.1	Bâtiment non agricoles existants ou non requis pour l'agriculture.....	191
16.2.8.2	Îlots déstructurés	191
16.2.9	Aires du mont Rigaud (MTR).....	191-1
16.2.10	Aires du Parc régional du canal de Soulanges (CS et P)	196
16.2.11	Aire agricole-équestre Saint-Lazare/Sainte-Marthe(AE)	198
16.2.12	Aire de conservation (CONS).....	199
16.2.13	Aire publique (P).....	200
16.2.14	Aire industrielle du complexe intermodal.....	200

**CHAPITRE 17 : DOCUMENT INDIQUANT LES COÛTS APPROXIMATIFS
DES DIVERS ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES
INTERMUNICIPAUX 201**

CHAPITRE 18 : LE PLAN D'ACTION..... 206

CHAPITRE 19 : LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE	225
19.1	Les dispositions interprétatives..... 226
19.2	Les dispositions relatives aux opérations cadastrales..... 235
19.2.1	L'obligation d'obtenir un permis de lotissement..... 235
19.2.2	Les dimensions minimales des terrains pour les secteurs non desservis ou partiellement desservis à l'extérieur du corridor riverain ... 236
19.2.3	Les dimensions minimales des terrains situés à l'intérieur du corridor riverain..... 236
19.2.4	Les exigences relatives aux terrains situés en bordure d'un cours d'eau ou d'un lac..... 237
19.3	Les dispositions générales relatives à l'émission d'un permis de construction..... 238
19.4	Les dispositions applicables à la rive et au littoral..... 239
19.4.1	L'émission des permis et certificats relatifs à la rive et au littoral..... 239
19.4.2	Les lacs et les cours d'eau assujettis..... 239
19.4.3	Les dispositions relatives à la rive..... 239
19.4.4	Les dispositions relatives au littoral..... 245
19.5	Les interventions à l'intérieur des zones à risques de mouvements de terrain..... 245
19.5.1	Les exigences relatives au lotissement et au zonage à l'intérieur des zones à risques de mouvements de terrain..... 245
19.5.2	La délimitation de la bande de terrain potentiellement instable..... 246
19.5.3	Les cas d'exception et les conditions encadrant la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage à l'intérieur de la bande de terrain potentiellement instable..... 247
19.6	Les dispositions applicables à la plaine inondable..... 247
19.6.1	L'émission des permis et certificats relatifs à la plaine inondable..... 247
19.6.2	Les mesures relatives à la zone de grand courant d'une plaine inondable 249
19.6.2.1	Construction, ouvrages et travaux permis..... 249
19.6.2.2	Construction, ouvrage et travaux admissibles à une dérogation..... 250
19.6.3	Mesures relatives à la zone de faible courant d'une plaine inondable..... 251
19.6.4	Les exception aux exigences des zones inondables..... 251
19.6.5	Mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans une plaine inondable..... 252
19.6.6	Critères proposés pour juger de l'acceptabilité d'une demande de dérogation..... 252
19.6.6.1	Dérogations approuvées..... 253
19.6.7	Les zones inondables par embâcle..... 253
19.7	L'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes..... 254
19.8	Normes et règles s'appliquant à certaines parties du territoire..... 254
19.8.1	Exigences spécifiques aux périmètres d'urbanisation..... 254
19.8.1.1	Usages prohibés..... 254
19.8.1.2	Industries..... 255
19.8.1.3	Périmètre de la ville d'Hudson..... 255
19.8.2	Exigences relatives à certains usages encombrants..... 255
19.8.3	Aires commerciales para-urbaines (C)..... 257

19.8.4	Aires industrielles (I) et para-industrielles (PI)	257
19.8.4.1	Aire industrielle du complexe intermodal.....	258
19.8.5	Aires de villégiature (V)	259
19.8.6	Aires de conservation (CONS)	260
19.8.7	Dispositions applicables aux aires d'affectation du mont Rigaud	260
19.8.8	Dispositions applicables au Parc régional du canal de Soulanges et à ses abords	265
19.8.9	Dispositions applicables à l'aire agricole/équestre de Saint-Lazare/Sainte-Marthe	266
19.9	Exigences relatives aux immeubles, ouvrages et activités présentant des risques pour la santé et la sécurité publiques.....	267-1
19.10	Exigences autour des puits publics et privés.....	267-1
19.11	Les voies de circulation majeures	267-1
19.12	Le bruit routier	267-1
19.12.1	Lot subdivisé, entente ou règlement d'emprunt existant	267-2
19.12.2	Zones commerciale ou industrielle et zone tampon.....	267-2
19.12.3	Mesures d'atténuation.....	267-2
19.13	L'affichage.....	267-3
19.14	Localisation des chenils en zone agricole.....	267-4
19.15	Droits acquis	269
19.16	La gestion des odeurs inhérentes aux activités agricoles.....	269
19.16.1	Objet	269
19.16.2	Dispositions applicables dans un rayon de 500 mètres (0 à 0,5 km) au pourtour des périmètres d'urbanisation.....	270
19.16.3	Dispositions applicables dans un rayon d'un kilomètre (0,5 à 1 km) au pourtour des périmètres d'urbanisation.....	270
19.16.4	Dispositions applicables dans un rayon de 1,5 kilomètre (1 à 1,5 km) des périmètres d'urbanisation dans la portion du territoire soumis aux vents dominants d'été	270
19.16.5	Règles relatives à la gestion des odeurs causées par les déjections animales provenant d'activités agricoles	271
19.16.6	Les distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des engrais de ferme situés à plus de 150 mètres d'une installation électrique.....	280
19.16.7	Les distances séparatrices relatives à l'épandage des engrais de ferme ..	281
19.16.8	Normes de localisation pour un bâtiment d'élevage ou une cour d'exercice exposée aux vents dominants d'été	282
19.16.9	Les constructions agricoles, les usages agricoles et les utilisations du sol agricoles dérogatoires protégés par droits acquis.....	282
19.16.10	Extension d'une construction, d'un usage et d'une utilisation du sol agricole et dérogatoire.....	283
19.16.11	Remplacement d'une construction agricole dérogatoire.....	283
19.16.12	Reconstruction d'une construction agricole dérogatoire protégée par droits acquis	283
19.17	Zonage des productions et contingentement des élevages porcins.....	283-1
19.17.1	Zonage des productions à forte charge d'odeur	283-1
19.17.2	Contingentement des élevages porcins	283-2
19.17.3	Comptabilisation des superficies de plancher des unités d'élevage	283-3
19.17.4	Modification de la réglementation d'urbanisme	283-4