

# **VILLE DE RIGAUD**

## **RÈGLEMENT DE REMPLACEMENT RELATIF AU PLAN D'URBANISME**

**NUMÉRO 272-2010**

**MISE EN GARDE**

*Cette codification administrative a été préparée dans le but de faciliter la consultation d'un règlement modifié; elle n'a pas été adoptée par le conseil municipal et n'a pas de valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et chacun de ses amendements.*

*En cas de divergence entre la version officielle du règlement et de ses amendements et la version de la codification administrative, les premiers prévalent.*

<b>Règlement de remplacement relatif au plan d'urbanisme n°272-2010</b>					
Numéro Règlement	Date Avis de motion	Date Adoption	Date Entrée en vigueur		
272-2010	2010-02-22	2010-05-26	2010-09-14		
<b>Modifications du règlement de remplacement relatif au plan d'urbanisme n°272-2010</b>					
Numéro Règlement	Date Avis de motion	Date Adoption	Date Entrée en vigueur	Modifications apportées	
				Texte	Plan
272-01-2010	2010-11-25	2010-12-13	2011-01-21	X	X
272-03-2013	2013-07-10	2013-07-08	2013-08-22		X
272-04-2014	2014-08-11	2014-09-08	2014-10-09	X	X
272-05-2014	2015-01-12	2015-02-09	2015-03-03	X	X
272-06-2015	2015-05-11	2015-06-08	2015-06-19		X
272-07-2016	2016-05-09	2016-04-11	2016-07-07	X	
272-08-2016	2016-11-14	2016-12-12	2017-02-17	X	X
272-09-2017	2017-07-10	2017-08-01	2017-08-18	X	X
272-10-2017	2017-10-04	2017-11-13	2017-11-23	X	

Province de Québec  
MRC de Vaudreuil-Soulanges  
Ville de Rigaud

## **Règlement de remplacement numéro 272-2010 relatif au plan d'urbanisme**

**ATTENDU QU'IL** la municipalité de Rigaud a adopté en 1998 le règlement numéro 56-98 relatif au Plan d'urbanisme;

**ATTENDU QUE** ce Plan d'urbanisme doit être remplacé afin d'être conforme au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et afin de refléter les besoins et les objectifs actuels et projetés;

**ATTENDU QU'** un projet de règlement a été adopté à la séance du 25 janvier 2010;

**ATTENDU QU'** une assemblée publique de construction sur ce projet de règlement a été tenue le 17 février 2010;

**ATTENDU QU'** un avis de motion pour la présentation du présent règlement a été donné par Yvon Faubert le 22 février 2010;

### **En conséquence,**

Il est proposé par Alice Chevrier et unanimement résolu :

Que le règlement de remplacement numéro 272-2010 soit adopté, et il est, par le présent règlement, statué et ordonné, sujet à toutes les approbations requises par la loi, comme suit :

Le préambule fait également partie intégrante du présent règlement.

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>PAGE</b>
<b>AVANT-PROPOS</b>	<b>1</b>
<b>1.0 LE PORTRAIT DE RIGAUD EN 2006</b>	<b>3</b>
1.1 LA SITUATION RÉGIONALE	3
1.2 LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES	3
1.3 LA POPULATION ET L'ÉCONOMIE	7
1.3.1 La population	7
1.3.2 L'économie	8
1.4 L'OCCUPATION DU SOL	10
1.4.1 Aperçu général	10
1.4.2 Les fonctions urbaines et rurales	10
1.5 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES LES SERVICES	18
<b>2.0 LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE</b>	<b>20</b>
2.1 LES FORCES, CONTRAINTES ET LACUNES	20
2.2 LE POSITIONNEMENT DE RIGAUD	26
<b>3.0 L'AVENIR DE RIGAUD</b>	<b>28</b>
3.1 LES ORIENTATIONS ET LES STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT	28
3.2 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	41
3.3 LES LIEUX D'INTÉRÊT ET LES RÉSEAUX DE RANDONNÉE	47
3.4 LES AFFECTATIONS DU SOL	51
3.4.1 L'habitation (H)	51
3.4.2 Le commerce (C)	53
3.4.3 L'industrie (I)	55
3.4.4 Institutionnel et communautaire (P)	57
3.4.5 Aires d'affectation du mont Rigaud (MtR)	57
3.4.6 Parcs et espaces verts (Ev)	59
3.4.7 Rural (Ru)	60
3.4.8 Agriculture (A)	61

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>PAGE</b>
3.4.9 Conservation (Cons)	62
3.4.10 L'affectation Transport	63
3.4.11 Les Îlots déstructurés	63
3.5 LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION	66
3.6 LES AIRES FAISANT OU POUVANT FAIRE L'OBJET D'INTERVENTIONS PARTICULIÈRES	66
CONCLUSION	68
ENTRÉE EN VIGUEUR	69
ANNEXE 1 : DÉFINITIONS	70
ANNEXE 2 : RÉPERTOIRE DES TERRAINS CONTAMINÉS	72
ANNEXE 3 : PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE	73

#### LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Les écosystèmes forestiers exceptionnels de Rigaud	5
Tableau 2 : La répartition de la population selon les groupes d'âge en 2001	7
Tableau 3 : La croissance de la population 1971-2005	8
Tableau 4 : La population active par secteur d'activités	8
Tableau 5 : Nombre de permis émis entre 2000 et 2009 pour des constructions résidentielles	9
Tableau 6 : Puits et réseaux alimentant 20 personnes et plus	19

#### LISTE DES PLANS

Plan 1 La situation régionale	2
Plan 2 Les caractéristiques naturelles du mont Rigaud	6
Plan 3 Les principaux éléments de problématique (l'agglomération)	24
Plan 4 Les principaux éléments de problématique (le milieu rural)	25
Plan 5 Le concept d'organisation spatiale	46
Plan 6 Les lieux d'intérêt et les réseaux de randonnée	50

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>		<b>PAGE</b>
<b>Plan 7</b>	<b>Les affectations du sol et les densités d'occupation (l'agglomération)</b>	<b>64</b>
<b>Plan 8</b>	<b>Les affectations du sol et les densités d'occupation (le milieu rural)</b>	<b>65</b>

## AVANT-PROPOS

Le présent plan d'urbanisme vient remplacer le règlement du Plan d'urbanisme numéro 56-98 adopté en 1998 par le conseil municipal de Rigaud. Ce remplacement est rendu nécessaire afin de se conformer aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et plus particulièrement à celles exigeant la conformité du Plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme des municipalités avec le Schéma d'aménagement révisé de la MRC. On sait que le Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges est entré en vigueur le 25 octobre 2004. C'est donc dans ce contexte que la Ville de Rigaud, en plus de remplacer son Plan d'urbanisme, a aussi révisé ses règlements de lotissement, zonage, construction, permis et certificats, PIIA et PAE.

On constatera que le présent Plan d'urbanisme présente plusieurs ressemblances avec l'ancien Plan d'urbanisme malgré les modifications apportées. Car les objectifs, orientations et stratégies qui avaient été retenus dans le premier plan demeurent pour la plupart encore valides aujourd'hui et doivent être conservés. Les principaux changements apportés sont ceux exigés par le schéma révisé de la MRC et ceux rendus nécessaires au niveau de l'actualisation des données et de l'existence de nouveaux besoins et préoccupations identifiés par les responsables municipaux. Le nouveau Plan d'urbanisme se distingue aussi de l'ancien par la présentation de plans d'accompagnement plus précis et plus faciles à consulter.

Le présent Plan d'urbanisme devra servir de guide pour le développement de la ville au cours des 8 ou 10 prochaines années. Il établit certaines orientations aux chapitres de l'urbanisation, de l'agriculture, du transport, de l'environnement, du patrimoine naturel et culturel, du récréotourisme et de la protection du mont Rigaud. Il est complété par un plan des grandes affectations du sol qui détermine les usages qui seront autorisés dans les différents secteurs du territoire municipal.

## **Plan 1 : Situation régionale**



## 1.0 LE PORTRAIT DE RIGAUD EN 2006

### 1.1 LA SITUATION RÉGIONALE

S'insérant à l'extrémité nord-ouest de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, aux limites du Québec et de l'Ontario, la ville de Rigaud présente aujourd'hui le profil d'un petit centre de services dont la population dépasse les 6 600 habitants. Bénéficiant d'un territoire relativement grand (97 kilomètres carrés) dont une bonne partie est occupée par un domaine agricole et par une partie du mont Rigaud, la ville est traversée par un important axe routier (l'autoroute 40) reliant Montréal à Ottawa. Elle est aussi traversée par la route 201 la reliant au sud à Saint-Clet et à Coteau-du-Lac, par la route 342 la reliant à Pointe-Fortune à l'ouest et à Hudson et Vaudreuil-Dorion à l'est, et par la route 325 la reliant à Très-Saint-Rédempteur et à Sainte-Justine-de-Newton au sud. Elle est desservie par le réseau de trains de banlieue relevant de l'Agence métropolitaine de transport. Bien que située à proximité de Montréal (environ 50 km), Rigaud ne fait pas partie officiellement de la région métropolitaine ni de la nouvelle entité municipale qui la chapeaute à savoir la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

### 1.2 LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

#### Géomorphologie

Le territoire de Rigaud chevauche deux grandes unités morphologiques à savoir la plaine du Saint-Laurent et le mont Rigaud. Chacune de ces unités présente des caractéristiques très différentes, la plaine représentant un milieu favorable à l'agriculture, au passage des routes et à l'implantation des premiers établissements humains; pour sa part, le mont Rigaud a été préservé en grande partie, en raison de sa topographie et de sa faible qualité de sols, des interventions humaines sauf pour la coupe forestière et, plus récemment, pour le développement domiciliaire et récréatif (centre de ski, pistes de randonnée).

Une analyse plus fine de la plaine permet de distinguer trois (3) sous-unités morphologiques telles les basses terres qui correspondent à des aires humides ou à des secteurs sujets aux inondations le long de la rivière des Outaouais, les échancrures de la rivière Rigaud et de la rivière Raquette qui correspondent à des talus plus ou moins accentués de chaque côté de

ces cours d'eau et la plaine proprement dite qui correspond à une vaste terrasse plane. Quant au mont Rigaud, il peut être subdivisé en trois (3) unités morphologiques à savoir, les falaises qui correspondent à l'escarpement situé du côté nord-ouest de la montagne, le plateau central qui correspond à l'ensemble des sommets et les bas versants qui correspondent au piémont.

### **Les sols**

La répartition des types de sols sur le territoire de Rigaud est calquée en grande partie sur les grandes unités morphologiques décrites précédemment. La plaine est recouverte surtout de dépôts alluvionnaires et notamment par des argiles tandis que le mont Rigaud est recouvert principalement par des dépôts fluviaux glaciaires (till) et par quelques placages de sable. On y relève aussi sur environ le tiers de la montagne des terrains rocheux et accidentés.

### **Le couvert forestier**

Le territoire de Rigaud ayant été largement exploité à des fins agricoles, il ne reste aujourd'hui, sauf sur le mont Rigaud et ses versants, que des lambeaux de forêts disséminés le long des cours d'eau et tout particulièrement en bordure de la rivière des Outaouais. Au total, la superficie du couvert forestier représente entre 30 et 40 % du territoire municipal<sup>1</sup>. Sur le mont Rigaud, le couvert forestier est quasi continu et est constitué principalement d'érables, de cèdres, de chênes, de pruches et des hêtres. Ces espèces et plusieurs autres forment des peuplements forestiers caractéristiques du domaine bioclimatique de l'érablière à caryer. On relève sur le territoire huit (8) écosystèmes forestiers exceptionnels (EFE) dont cinq (5) se retrouvent sur le mont Rigaud. Le tableau 1 donne un aperçu des principales coordonnées de ces EFE.

---

<sup>1</sup> MRC de Vaudreuil-Soulanges, *Document de travail, Politique de l'arbre et des boisés-MRC de Vaudreuil-Soulanges*, préparé par le Groupe Desfor, mai 2007.

**Tableau 1 : Les écosystèmes forestiers exceptionnels de Rigaud\***

Numéro	Groupe végétal	Nom du site	Type	Tenure	Sup.(ha)
205	Prucheraie/Pessière rouge	Sommet de la croix	Rare	Privée	85
390	Chênaie rouge	Mont Rigaud	Rare	Privée	135
393	Cédrière humide à sapin	Mont Rigaud	Refuge	Privée	5
545	Érablière argentée à frêne rouge	Baie Brazeau	Rare	Privée	41
549	Érablière à caryer cordiforme	Baie Brazeau	Rare	Privée	101
738	Érablière à caryer cordiforme	Mont Rigaud	Rare-refuge	Privée	103
844	Groupement à caryer ovale	Baie Quesnel	Rare	Privée	5
847	Érablière à tilleul	Deer Hill	Ancien	Privée	16

Source : Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, Octobre 2004.

### **La faune**

Le territoire de Rigaud se révèle particulièrement riche au niveau faunique et en particulier le mont Rigaud et les basses terres riveraines de l'Outaouais. On y recense plusieurs espèces de mammifères dont les plus connus sont le cerf de Virginie, le castor et l'écureuil noir. La montagne abrite une population de cerfs estimée à environ 250 et qui y a établi un important ravage chevauchant les territoires de Rigaud, de Sainte-Marthe et de Très-Saint-Rédempteur. Le mont Rigaud abrite aussi près de 250 espèces d'oiseaux dont environ 150 d'entre elles y nichent. Sur les bords du lac des Deux-Montagnes, on recense aussi plusieurs espèces d'oiseaux aquatiques qui se retrouvent en plus grand nombre lors des périodes de migration. Les aires humides qui ponctuent les pourtours de la baie Brazeau et de la baie de Rigaud ainsi que le secteur de la pointe à la Raquette constituent des points de rassemblement importants à ce chapitre.

### **Synthèse**

Le territoire de Rigaud présente une grande diversité sur le plan morphologique, pédologique, forestier et faunique, ce qui lui confère des potentiels intéressants pour l'agriculture, le récréotourisme, l'habitation sub-urbaine et l'interprétation de la nature. Une recherche effectuée sur le mont Rigaud par la MRC de Vaudreuil-Soulanges a permis d'identifier un certain nombre de zones écologiques fragiles sur la montagne. Ces zones ainsi que les principales caractéristiques physiques du territoire sont illustrées au plan 2 présenté ci-après.

## **Plan 2 : Les caractéristiques naturelles du mont Rigaud**

## 1.3 LA POPULATION ET L'ÉCONOMIE

### 1.3.1 La population

#### Répartition urbaine-rurale

La population de Rigaud s'établissait en 2005 à 6 682 habitants dont environ 45 % habitaient en milieu urbain (ancienne ville de Rigaud) et 55 % en milieu rural (ancienne municipalité de Sainte-Madeleine-de-Rigaud). La population agricole habitant en milieu rural est évaluée à environ 300 habitants, représentant 9 % de la population rurale.

#### Structure par âges

Si on la compare à la population de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et à celle du Québec, la population de Rigaud présente une structure par âges plus vieille que celle de ces deux entités. Ainsi, le groupe d'âges 0-19 ne représente à Rigaud que 22,6 % de la population totale alors que dans la MRC et dans l'ensemble du Québec, il représente respectivement 28,0 et 24,2 %. Il en est de même pour le groupe 20-44 ans qui ne représente à Rigaud que 31,6 % alors que dans la MRC et dans l'ensemble du Québec, il représente 37,5 et 36,6 % respectivement. Par ailleurs, les groupes d'âge 45-64 et 65 ans et plus sont relativement plus importants que dans les deux autres entités. Ces deux groupes d'âge combinés représentent 45,6 % de la population à Rigaud alors qu'ils n'atteignent que 34,3 % dans la MRC et 39,0 % dans l'ensemble du Québec. C'est ce que révèle le tableau suivant :

**Tableau 2 : La répartition de la population selon les groupes d'âge en 2001\***

Groupes d'âges	Rigaud		MRC de Vaudreuil-Soulanges		Province de Québec	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
<b>0-19</b>	1 380	22,6	28 655	28,0	1 753 645	24,2
<b>20-44</b>	1 925	31,6	38 340	37,5	2 653 165	36,6
<b>45-64</b>	1 755	28,8	25 170	24,6	1 870 850	25,8
<b>65+</b>	1 025	16,8	9 940	9,7	959 815	13,2
<b>Total</b>	6 085		102 105	100	7 237 475	100

\* Source : Statistiques Canada, Recensement de 2001.

Le faible nombre de jeunes ménages qui se sont installés dans la ville entre 1971 et 2001 et la présence de résidences pour personnes âgées, d'un centre d'accueil et de communautés religieuses peuvent expliquer dans une certaine mesure le profil vieillissant de la population.

**L'évolution de la population 1971 - 2005**

Une analyse des statistiques démographiques entre 1971 et 2005 fait ressortir une augmentation nette de 2 850 habitants de la population de Rigaud au cours de cette période, représentant une augmentation procentuelle d'environ 65 %. Comme on pourra le constater au tableau 3, les périodes de plus forte croissance ont été enregistrées entre 1971 et 1976 et entre 1986 et 1991.

**Tableau 3 : La croissance de la population 1971-2005**

	Effectifs	Accroissement Absolu	Accroissement relatif %
1971	3 832		
1976	4 453	621	16,2
1981	4 872	419	9,4
1986	4 928	56	1,1
1991	5 770	842	17,0
1996	6 057	287	4,9
2001	6 316	259	4,2
2005	6 682	366	5,7

Sources : Statistiques Canada sauf pour 2005 (Gazette officielle du 19 décembre 2001) et pour 2005 (ministère des Affaires municipales et des Régions, Répertoire des municipalités).

**1.3.2 L'économie**

L'économie de Rigaud est fondée sur un ensemble d'activités tels le commerce de détail, le commerce de services, l'enseignement, les services municipaux et gouvernementaux, l'industrie et l'agriculture. En 2001, on recensait une population active de 3 205 personnes réparties dans les secteurs d'activités suivants :

**Tableau 4 : La population active par secteur d'activités**

Secteur d'activités	Total	Hommes	Femmes
Agriculture et autres industries axées sur les ressources	170	120	50
Industries de la fabrication et de la construction	615	450	160
Commerce de gros et de détail	715	350	365
Finance et services immobiliers	130	75	55
Soins de santé et enseignement	520	205	315
Services commerciaux	505	290	215
Autres services	545	275	270
<b>Total</b>	<b>3 205</b>	<b>1 770</b>	<b>1 425</b>

Source : Statistiques Canada, Profils des communautés, 2001.

Selon le recensement de 2001, 12 % de la population active travaillait à domicile, 80,2 % travaillait dans un lieu habituel et 7,8 % était sans adresse de travail fixe.

On estime qu'environ 50 % à 60 % des emplois locaux sont occupés par des résidants. Ce qui signifierait qu'environ 40 % à 50 % des travailleurs de Rigaud occupent un emploi ailleurs soit sur le territoire de Vaudreuil-Soulanges, soit sur l'Île de Montréal, soit encore dans le secteur de Beauharnois-Salaberry.

L'essor de la construction au cours des dix (10) dernières années a contribué à l'ajout de 527 habitations sur le territoire de la ville. Ce dynamisme s'explique en grande partie par l'effervescence du secteur de la construction supporté par un contexte économique favorable. Le tableau 5 donne un aperçu des permis de construction résidentielle émis entre 2000 et 2009.

**Tableau 5**  
**Nombre de permis émis entre 2000 et 2009**  
**pour des constructions résidentielles\***

Année	Nombre de permis
2000	23
2001	28
2002	57
2003	63
2004	81
2005	65
2006	44
2007	59
2008	40
2009	67
<b>Total</b>	<b>527</b>

\*Source : Service de l'urbanisme et des permis,  
Ville de Rigaud.

Prenant en compte le nombre moyen de nouvelles constructions résidentielles enregistré entre 2000 et 2009, soit environ 50 par année, on peut prévoir que la ville s'accroîtra d'environ 500 à 550 nouvelles unités de logements au cours des 10 prochaines années. Ceci en assumant que la conjoncture économique se maintiendra à un niveau acceptable.

## 1.4 L'OCCUPATION DU SOL

### 1.4.1 Aperçu général

Le territoire de Rigaud se révèle peu occupé à des fins urbaines ou péri-urbaines. Le domaine agricole accapare à lui seul 60 % (5 846 ha) de la superficie du territoire tandis que le mont Rigaud occupe 26 % (2 528 ha) de celui-ci. Il est vrai que le mont Rigaud est ponctué par un certain nombre de développements résidentiels et récréotouristiques mais ceux-ci ne représentent qu'un faible pourcentage (8 %) de la superficie totale de la montagne.

Le tissu urbanisé de Rigaud couvre une superficie d'environ 350 ha (3,6 % du territoire) tandis que les franges d'habitation et de villégiature comprises entre la route 342 et la rivière des Outaouais totalisent environ 275 ha, soit 2,8 % de la superficie totale de la ville. Quant aux aires humides et aux boisés de la baie Brazeau, de la baie de Rigaud et de la pointe à la Raquette, ils couvrent une superficie d'environ 360 ha, soit 3,7 % du territoire.

Compte tenu que le périmètre d'urbanisation de Rigaud défini au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges totalise une superficie d'environ 470 ha et que l'aire actuellement urbanisée représente 350 ha, on en déduit qu'il y a une disponibilité d'environ 120 ha pour le développement urbain à l'intérieur de ce périmètre. À remarquer que cette superficie disponible n'est pas destinée entièrement à l'habitation, une bonne proportion étant prévue à des fins industrielles. Les terrains disponibles à l'intérieur du périmètre permettraient tout au plus la construction d'environ 200 nouvelles habitations.

### 1.4.2 Les fonctions urbaines et rurales

L'analyse des principales fonctions urbaines et rurales de Rigaud permet de dresser le constat suivant :

#### L'habitation

Le stock de logements (environ 2 640 unités) est constitué à 80 % par des habitations unifamiliales isolées. Ce n'est en fait qu'à l'intérieur de l'agglomération du village qu'on retrouve d'autres types de logements (environ 400 unités) représentés par des habitations bifamiliales, trifamiliales et quadrifamiliales, par des maisons en rangée ou par des habitations multifamiliales.



L'habitation unifamiliale se retrouve à l'intérieur du territoire sous trois (3) formes :

- 1) intégrée au tissu compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- 2) intégrée à des têtes de développement telles celles qu'on retrouve sur le mont Rigaud ou à proximité de l'Outaouais;
- 3) Implantée de façon dispersée le long des chemins ruraux et des routes.

Les habitations situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation se révèlent habituellement adéquates au plan qualitatif sauf pour certaines habitations anciennes situées sur les rues Saint-Antoine, Saint-Pierre, Saint-Jean-Baptiste Est qui présentent des lacunes au niveau de leur revêtement, de leur structure ou de leurs accessoires (balcons, galeries, fenêtres, avant-toits, etc.). Par ailleurs, un certain nombre d'habitations situées le long des rues Saint-Pierre et Saint-François constituent des éléments d'intérêt patrimonial intéressants qu'il y aura lieu de préserver et de mettre en valeur.

L'un des problèmes majeurs identifiés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est la rupture forte de typologies à l'intérieur de certains îlots. Ce problème est particulièrement évident sur les rues de la Gare, Agnès, Bellevue, Gendron et d'Amour où des habitations unifamiliales côtoient dans plusieurs cas des habitations multifamiliales.

Les habitations situées à l'intérieur des têtes de développement présentent des niveaux de qualité très variables. Sur le mont Rigaud, la qualité des constructions est habituellement très bonne tandis que dans les développements riverains de l'Outaouais, elle peut varier de très bonne à médiocre, en raison de l'âge des constructions. La présence ici d'anciens chalets de villégiature transformés ou non en résidences permanentes ou saisonnières et la situation de plusieurs d'entre eux à l'intérieur de la plaine inondable peuvent expliquer dans une certaine mesure les écarts importants dans la qualité des structures.

L'un des problèmes inhérents aux habitations situées à l'intérieur des têtes de développement est leur manque de services d'aqueduc et d'égout. Seuls quelques développements (chemin Gauthier, chemin Park, chemin de l'Anse, chemin de la Grande-Ligne, secteur de la Poudrière et le secteur Hudson Club) sont desservis par l'aqueduc ou par l'aqueduc et l'égout. De plus, le dispersement géographique de la majorité de ces têtes de développement, tout particulièrement sur le mont Rigaud, engendre des coûts d'entretien et de services relativement élevés pour la Ville notamment au niveau du déneigement et de la cueillette des ordures.

Les habitations dispersées le long des chemins ruraux et des routes de la ville présentent, elles aussi, des écarts au plan qualitatif, mais se révèlent en général de bonne qualité. La richesse des sols a permis ici le développement d'une agriculture relativement prospère qui se reflète sur la qualité des fermes et des habitations qui y sont associées.

### **Le commerce**

Cette fonction est représentée par environ 130 établissements commerciaux que l'on retrouve en grande majorité à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Les autres établissements se retrouvent soit concentrés au carrefour de l'autoroute 40 et de la route 201, soit dispersés à différents endroits sur le territoire municipal.

À l'intérieur de l'agglomération, les établissements commerciaux sont greffés majoritairement sur les rues Saint-Pierre, Saint-Jean-Baptiste Ouest, Saint-Jean-Baptiste Est et sur le chemin de la Grande-Ligne. Sur les rues Saint-Pierre et Saint-Jean-Baptiste Est, il s'agit davantage de commerces et services de type centre-ville et qui occupent de faibles superficies de plancher tandis que sur les rues Saint-Jean-Baptiste Ouest et chemin de la Grande-Ligne, il s'agit plutôt de commerces occupant de plus grandes superficies de plancher ou axés sur les services à l'automobile.

Une analyse de l'occupation du sol sur ces rues commerciales fait ressortir que les générateurs d'achalandage (CLSC, marchés d'alimentation, magasin de la Société des alcools, bureau de poste, caisse populaire, banque, clinique médicale, pharmacie) sont souvent éloignés les uns des autres et que seulement trois (3) générateurs sur dix (10) font partie de ce qu'il est convenu d'appeler le centre-ville.

À l'intérieur de celui-ci<sup>2</sup>, on retrouve certaines particularités qui sont propres à ce secteur et qu'on ne peut identifier dans les autres secteurs commerciaux. Tout d'abord, la trame urbaine est ici plus serrée et les bâtiments sont implantés à proximité de la rue; le centre-ville compte aussi un certain nombre de bâtiments intéressants par leur architecture ou leur intérêt patrimonial. C'est le cas notamment du vieux moulin, de l'église et du

---

<sup>2</sup> Le centre-ville comprend une partie des rues Saint-Pierre, Saint-Antoine et Saint-Jean-Baptiste Est.

bâtiment qui le jouxte, de l'ancien bureau de poste, de l'édifice municipal du 102 Saint-Pierre, d'un ancien magasin général et d'un certain nombre de bâtiments résidentiels ou mixtes situés sur les rues Saint-Pierre et Saint-Jean-Baptiste Est; enfin, le centre-ville intègre un certain nombre de bâtiments ou de propriétés publiques ou communautaires tels l'église et son presbytère, l'édifice du 102 Saint-Pierre, l'édifice de la gare, l'ancien garage municipal et l'ancien poste de pompier.

### **L'industrie**

R.272-05-2014  
2015-03-03

Rigaud compte trois (3) zones industrielles, la première formée du parc industriel de la Coopérative située entre l'autoroute 40 et la voie ferrée du CP, la deuxième nommée parc industriel J.-Marc Séguin comprise entre la rue Séguin et la même autoroute; quant à la troisième zone identifiée parc industriel Dr Oscar Gendron, elle s'insère entre l'ancienne emprise du CP et l'autoroute 40 à l'ouest de la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest. Dans le premier cas, il s'agit d'une aire d'environ 20 ha qui est occupée à plus de 80 % par neuf (9) entreprises, les étangs d'épuration de la ville et le garage municipal et qui présente une disponibilité d'environ 3,3 hectares. Dans le second cas, il s'agit d'une aire d'environ 16 ha qui est entièrement occupée par six (6) entreprises industrielles. La proximité de résidences à la limite Est de cette zone industrielle exige un niveau de performance environnementale relativement élevé. La troisième aire nommée parc industriel Dr Oscar Gendron constitue réserve pour le développement industriel futur. Cette aire est déjà occupée par quelques établissements implantés sur la rue Agathe mais pourrait facilement être agrandie vers l'ouest entre l'emprise de l'ancienne voie ferrée du CP et l'autoroute 40. Une superficie d'environ 70 ha pourrait être envisagée pour accueillir de futurs industries, entrepôts et commerces.

### **Les services publics et institutionnels**

R.272-05-2014  
2015-03-03

Les services publics et institutionnels occupent une place importante à l'intérieur du territoire de Rigaud. On compte à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et à sa périphérie près d'une vingtaine de propriétés de ce type qui occupent environ 64 hectares, soit 37 % de la superficie totale bâtie de ce périmètre. Il s'agit des propriétés suivantes :

R.272-05-2014  
2015-03-03

Gouvernement du Canada	-	Centre d'apprentissage de l'Agence des services frontaliers du Canada (chemin de la Grande-Ligne)
	-	Bureau de poste (rue Saint-Viateur)
Gouvernement du Québec	-	Maison du Tourisme (autoroute 40)
	-	CLSC de la Presqu'île
Ville de Rigaud	-	Hôtel de Ville et caserne d'incendie
	-	Salle du Conseil et bibliothèque (rue Saint-Pierre)
	-	Ancien garage municipal et ancienne caserne de pompier (rue Saint-Antoine)
	-	Usine de filtration et bâtiments accessoires
	-	Étangs d'épuration
	-	Gare ferroviaire
Clercs de Saint-Viateur	-	Collège Bourget (rue Saint-Pierre)
	-	Maison Charlebois (rue Saint-Viateur)
	-	Autres terrains (sanctuaire Notre-Dame-de-Lourdes)
Fabrique	-	Église Sainte-Madeleine et presbytère (rue Saint-Pierre)
Commission scolaire	-	École L'Épervière

La majorité de ces bâtiments publics ou institutionnels ont joué dans le passé et jouent encore aujourd'hui, pour la plupart, un rôle important dans la vie économique et sociale de la ville. Au point de vue urbanistique, la majorité de ces bâtiments constituent des jalons dans la trame urbaine de l'agglomération ainsi que des éléments patrimoniaux très intéressants. Les bâtiments et espaces suivants constituent des éléments manquant du patrimoine de Rigaud :

**Bâtiments et espaces d'intérêt patrimonial :**

- Résidence Esther-Blondin;
- Édifice Robert-Lionel Séguin (bâtiment cité par règlement municipal)
- Couvent des Soeurs de Sainte-Anne (Jardin de la petite enfance);

- La vieille partie du Collège Bourget;
- Maison Charlebois;
- Couvent des Soeurs Franciscaines;
- Jardin du Sacré-Cœur;
- Ancien bureau de poste (rue Saint-Pierre);
- Église Sainte-Madeleine-de-Rigaud;
- Gare;

Ces bâtiments et espaces patrimoniaux constituent des biens culturels qui doivent faire l'objet d'une protection particulières au moyen d'une citation légale imposée par règlement municipal afin de contrôler toute modification ou démolition éventuelle.

### **Les parcs et terrains de jeux**

La ville dispose de quatorze (14) parcs dont six (6) se situent à l'intérieur de l'agglomération urbaine et huit (8) à l'extérieur de celle-ci.

Le parc municipal Chartier-De Lotbinière constitue le principal espace de jeu à l'intérieur du territoire. D'une superficie de 6,3 ha, il intègre un ensemble d'équipements de sport et de loisir et constitue l'un des points de départ des sentiers de l'Escapade. Les autres parcs qui ponctuent le territoire font partie soit de la catégorie des parcs de voisinage, soit de la catégorie des aires de repos, soit de la catégorie des parcs riverains. Ce sont les suivants :

#### **Parcs de voisinage :**

- Parc Chartier-De Lotbinière (*rue Pagé*);
- Parc François-Chevrier (*Domaine Saint-François*);
- Parc de la Nova (*Domaine Mountain Ranches*);
- Parc de la Pointe-au-Sable (*rue Pointe-au-Sable*);
- Parc de la Poudrière (*rue du Bosquet*);
- Parc en développement (*Secteur des Jardins de Rigaud*);
- Parc des Roselins (*rue Gauthier*);
- Parc du Croissant-du-Cerf (*Boisés-de-Rigaud*).
- Parc en développement (*Secteur des Terrasses Zen*);
- Parc Desjardins-de-Rigaud (*rue Saint-Jean-Baptiste Est*).

R.272-05-2014  
2015-03-03

### **Aires de repos :**

- De Lery-MacDonald, parc (*chemin de la Mairie*);
- Abrogé
- Halte routière du Dragon-d'Or (*chemin de la Grande-Ligne*).
- Parc Bélair (*rue Saint-Jean-Baptiste est*)

### **Parc riverain :**

- Parc de la Pointe-Séguin.

Mentionnons qu'un autre espace vert est aussi disponible à l'intérieur du territoire. Il s'agit de l'espace vert du Sacré-Coeur situé en face de l'église le long de la rivière Rigaud. Bien qu'il constitue un attrait intéressant permettant aux usagers du centre-ville de découvrir la rivière Rigaud, il n'appartient pas à la Ville. Son acquisition éventuelle permettrait d'assurer de façon définitive son statut de parc et d'en faire un point focal à l'intérieur du centre-ville.

Parmi les autres aires potentielles pour l'aménagement de parcs, on se doit de signaler celle de la rue Mc Millan le long de la rivière Rigaud et qui fait face au parc de l'église, celle derrière l'édifice municipal du 102 Saint-Pierre et enfin celle qui est adjacente au vieux Moulin et au barrage.

### **Les équipements récréotouristiques**

Quelques équipements récréotouristiques ponctuent le territoire de Rigaud. Ils sont principalement axés sur le plein air, le tourisme religieux, le patrimoine, l'hébergement et la restauration. Bien que peu nombreux, ces équipements constituent néanmoins une infrastructure de base qui permet déjà de positionner Rigaud parmi les centres récréotouristiques de la région de Montréal.

#### **Plein air**

- Centre de ski du mont Rigaud et Parc Aventure Mont-Rigaud
- Les sentiers du Mont-Rigaud « L'Escapade »
- Rampe de mise à l'eau de la pointe Séguin
- Centre de pêche Lauzon Richard
- Centre de pêche La Madeleine
- La forêt des aventures Arbraska (hébertisme)

- Centres équestres

**Tourisme religieux** • Sanctuaire Notre-Dame-de-Lourdes

**Patrimoine** • Sucrierie de la montagne

**Hébergement**

- Auberge Hudson
- Auberge Quatre-Saisons
- Motel Bel-Air
- Camping Choisy
- Camping Trans-Canadien
- Auberge du mont Rigaud
- Hôtel Capri
- Au versant de la montagne B & B
- Gîte du passant « Le Point de vue »

**Restauration**

- Restaurant Del Fiacco
- Restaurant Rube
- Sucrierie de la montagne
- Sucrierie Lavigne

Divers projets sont envisagés d'ici les prochaines années au niveau récréotouristique et notamment la consolidation du réseau des pistes de randonnée dans la montagne, la mise sur pied d'un réseau cyclable local et l'amélioration du réseau cyclable régional se raccordant à Hudson et à Pointe-Fortune, le maintien d'une aire de conservation à la baie Brazeau, l'aménagement et la mise en valeur du sommet de la croix et de ses environs. L'une des lacunes observées au niveau récréotouristique est l'absence d'un quai municipal ou d'une marina sur la rivière Rigaud ou le long de l'Outaouais. Bien qu'il existe un haut fond à l'embouchure de la rivière Rigaud, il serait intéressant d'examiner la faisabilité du dragage de l'embouchure et d'un projet de quai ou de marina de façon à positionner Rigaud sur le corridor nautique de l'Outaouais et à fournir aux résidants la possibilité d'amarrer leurs embarcations sur le territoire de la ville.

### **Le domaine agricole**

Tel que mentionné précédemment, le domaine agricole accapare un pourcentage important du territoire de Rigaud. Cet espace est occupé à près de 85 % par des exploitations agricoles et se révèle donc relativement homogène du moins dans la portion située à l'ouest de la rivière Rigaud. À l'est de celle-ci, l'espace agricole est plus morcelé et discontinu en raison de la présence de l'autoroute 40, de la rivière Raquette, d'exploitations de sablières et d'intrusions domiciliaires.

## **1.5 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LES SERVICES**

Rigaud est traversée par un important axe autoroutier qui la relie à Montréal et à Ottawa. L'autoroute 40 permet d'atteindre le coeur de Montréal en moins de 60 minutes et Ottawa (via la 417) en moins de 90 minutes. Elle constitue un facteur majeur d'attraction résidentielle, récréotouristique et industrielle. Les routes 201, 325 et 342 permettent aussi de rattacher la localité aux autres municipalités de la MRC de Vaudreuil-Soulanges et à l'autoroute 20 reliant Montréal à Toronto. Rigaud est aussi desservie par une ligne de train de banlieue qui la relie au centre-ville de Montréal à raison d'un départ le matin et d'un retour le soir durant les jours de semaine seulement. Mentionnons que la Ville projette à court ou moyen terme le déménagement de cette gare et l'aménagement d'un stationnement incitatif à proximité de l'autoroute 40.

Le territoire est aussi traversé par trois infrastructures majeures de transport d'énergie, à savoir une ligne à 735 kV et une ligne à 120 kV d'Hydro-Québec ainsi qu'un pipeline de la société Embridge. On compte aussi un poste de transformation à 120-25 kV d'Hydro-Québec.

Quant aux services municipaux d'aqueduc et d'égout, ils n'existent qu'à l'intérieur de l'agglomération urbaine et de quelques développements résidentiels péri-urbains (Hudson Club et secteur de la Poudrière). Certains secteurs sont desservis uniquement par l'aqueduc. C'est le cas de quelques développements résidentiels situés sur le mont Rigaud, sur les chemins de l'Anse et de la Grande Ligne. Notons qu'on retrouve à Rigaud 16 puits et réseaux alimentant 20 personnes et plus.



**Tableau 6 : Puits et réseaux alimentant 20 personnes et plus**

Nom de l'exploitant	Nom du réseau
Aqua-Gestion Inc.	Domaine des Cèdres
Aqua-Gestion Inc.	Chemin de la Baie-Quesnel
Joanisse, Raymond	Camping Choisy Enr. nord
Joanisse, Raymond	Camping Choisy Enr. sud
Camping Gravel Inc.	Camping Gravel, maison mobile
Ville de Rigaud	Chemin Park
Ville de Rigaud	Gauthier
Ville de Rigaud	Joly
Ville de Rigaud	Bourget
Ville de Rigaud	Agathe
Ville de Rigaud	Séguin
Ville de Rigaud	Raquette
9033-8021 Québec Inc.	Camping Transcanadien
Sucrierie Lavigne Inc.	Sucrierie Lavigne puits
Sucrierie de la Montagne Inc.	Sucrierie de la Montagne puits
Sucrierie de la Seigneurie Inc.	Sucrierie de la Seigneurie puits

On retrouve aussi un site de neiges usées sur les lots P-21, P-71 et 728.

## **2.0 LES PRINCIPAUX ÉLÉMENTS DE PROBLÉMATIQUE**

### **2.1 LES FORCES, CONTRAINTES ET LACUNES**

L'analyse du territoire de Rigaud et de ses composantes physiques démographiques, économiques et d'occupation du sol a permis de dresser le portrait de la ville en 2008 et de faire ressortir certains constats sur les forces, contraintes et lacunes de ce territoire. On exposera ici de façon succincte celles qui apparaissent les plus significatives. Les plans 3 et 4 permettent de les repérer spatialement.

#### **Les forces**

- 1) Présence d'attraits naturels tels le lac des Deux-Montagnes, le mont Rigaud, la rivière Rigaud et la rivière Raquette;
- 2) Présence de milieux naturels riches en faune et flore (mont Rigaud, rivière et pointe à la Raquette, baie Brazeau et baie de Rigaud);
- 3) Présence d'un domaine agricole important (5 8464 ha) et de paysages champêtres contrastés;
- 4) Disponibilité de terrains pour le développement résidentiel, commercial, industriel et récréatif. Au niveau résidentiel, on compte environ 300 terrains disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation (voir plan 3) et environ 10 terrains disponibles sur le marché immobilier et situés dans le secteur rural. Au niveau industriel, on dispose d'environ 83 hectares pour le développement futur.
- 5) Présence d'éléments, de bâtiments et de sites d'intérêt patrimonial intéressants à l'intérieur de l'agglomération;
- 6) Liens routiers permettant une communication facile avec Montréal et l'Ontario;
- 7) Ligne du train de banlieue Montréal-Rigaud;

- 8) Présence d'attraits récréotouristiques tels un centre de ski alpin, des sentiers de randonnée (L'Escapade), de deux centres d'hébertisme, des centres équestres, le centre de pèlerinage Notre-Dame-de-Lourdes, le champ des Guérets, la Sucrierie de la montagne, la Sucrierie Lavigne et deux (2) pourvoies de pêche;
- 9) Présence d'institutions scolaires, gouvernementales et sociales dont certaines ont acquis une renommée internationale;
- 10) Situation de Rigaud dans l'axe et à l'extrémité du développement Vaudreuil-Dorion - Saint-Lazare - Hudson;
- 11) Existence d'un noyau villageois situé au coeur du territoire.

### **Les contraintes et lacunes**

- 1) Les accès aux cours d'eau sont limités; il n'y a pas de marina malgré l'existence d'un couloir nautique Montréal - Ottawa; il n'y a qu'un parc aménagé en rive (pointe Séguin);
- 2) Plusieurs aires riveraines des cours d'eau sont sujettes aux inondations. Des inondations exceptionnelles sont survenues au printemps 2017. La crue des eaux a touché 500 résidences et a forcé l'évacuation de près de 375 citoyens ainsi que la fermeture de plusieurs routes. Ces évènements illustrent la vulnérabilité de plusieurs secteurs de la Ville, particulièrement pour les développements localisés près de la rivière des Outaouais et de la rivière Rigaud;
- 3) La totalité des terrains du mont Rigaud est privatisée;
- 4) Plusieurs développements résidentiels sont disséminés sur le territoire et sont souvent aménagés de façon partielle;
- 5) Plusieurs développements résidentiels ne disposent pas de services municipaux d'aqueduc et d'égout;

- 6) La présence de l'autoroute 40 en marge du périmètre d'urbanisation est susceptible de créer des contraintes de bruit pour les résidants habitant à proximité de cette autoroute. On sait que le débit journalier moyen annuel sur cette autoroute dépasse 17 000 véhicules à Rigaud.
- 7) Une partie de la zone non agricole est située sur la montagne, cette situation contribuant à créer une pression du développement dans ce secteur;
- 8) La consolidation du noyau commercial à l'intérieur du centre-ville se révèle difficile par suite du déménagement de quelques établissements importants au carrefour rue Saint-Jean-Baptiste est/autoroute 40 et de la création d'un noyau de services commerciaux à cet endroit;
- 9) Les institutions établies sur le territoire ne génèrent que des impacts limités sur l'économie locale;
- 10) Certains secteurs de l'agglomération présentent des usages incompatibles avec le tissu urbain existant ou des mélanges d'utilisations tout particulièrement au niveau résidentiel;
- 11) L'exploitation de certaines sablières génère des problèmes de nuisance aux secteurs résidentiels adjacents et/ou contribue à détériorer le paysage.
- 12) Le réseau routier municipal présente une lacune au niveau des liens entre les secteurs du mont Rigaud et l'agglomération urbaine, les seuls liens étant celui de la rue Bourget et celui du chemin de la Montagne (route 325). La rue Bourget n'a pas les caractéristiques d'une collectrice compte tenu qu'elle est étroite et relativement accidentée. Pour sa part, le chemin de la Montagne n'offre pas une communication directe avec l'agglomération, le temps de parcours entre le sommet du mont Rigaud et le cœur de l'agglomération atteignant près de 10 minutes. Notons aussi que le chemin Saint-Georges présente des déficiences au niveau de sa géométrie, de sa largeur de chaussée et d'accotement et de son revêtement de sorte qu'il ne permet pas une communication facile entre les différentes parties de la montagne. Signalons aussi l'absence de lien direct entre le cœur de l'agglomération, la voie

d'accès à l'autoroute 40 et le centre administratif de la ville situé sur la rue de la Mairie. Une proportion importante des flux actuels est canalisée sur la rue Saint-Jean-Baptiste Est, créant à certaines heures de pointe, une congestion au carrefour rue de la Mairie/rue Saint-Jean-Baptiste Est. La prolongation du boulevard Carmen jusqu'au chemin de la Mairie constituerait une amélioration appréciable au chapitre de la circulation interne de Rigaud, puisqu'elle permettrait d'alléger la circulation sur Saint-Jean-Baptiste.

À partir de la projection du nombre d'unités de logements effectuée au point 1.3.2, soit environ 500 à 550, on peut établir que dans une dizaine d'années, le parc automobile se sera accru d'environ 825 véhicules.<sup>3</sup> Or, cette augmentation ne devrait vraisemblablement pas poser de problèmes au niveau du réseau de circulation de la ville en autant que certaines améliorations importantes soient apportées au réseau actuel.

---

<sup>3</sup> En supposant une moyenne de 1,5 véhicule par ménage.

## **Plan 3 : Les principaux éléments de problématique (l'agglomération)**

## **Plan 4 : Principaux éléments de problématique (le milieu rural)**

## 2.2 LE POSITIONNEMENT DE RIGAUD

Rigaud présente des forces sur lesquelles il faudra tabler et des lacunes et contraintes avec lesquelles il faudra composer. Mais Rigaud offre aussi des particularités qui la distinguent des autres municipalités du territoire de Vaudreuil-Soulanges et, dans certains cas, des autres municipalités de la région de Montréal. Ces traits distinctifs méritent d'être pris en considération car ils permettent de positionner la ville sur l'échiquier régional et d'être exploités au besoin.

Lorsqu'on compare Rigaud aux autres municipalités de la région, on peut identifier les points distinctifs suivants :

- 1) Rigaud bénéficie d'un attrait naturel de premier ordre représenté par le mont Rigaud. Bien qu'il soit entièrement privatisé, celui-ci comprend de multiples potentiels tant au point de vue environnemental, visuel, récréatif que résidentiel. Dans la grande région de Montréal, il n'existe que trois autres montagnes qui puissent se comparer au mont Rigaud. Il s'agit des collines d'Oka, du mont Saint-Bruno et du mont Saint-Hilaire.
- 2) Rigaud constitue un centre de services bien organisé avec ses institutions, ses commerces et ses petites industries et une population urbaine dépassant 4 000 habitants;
- 3) Rigaud offre à la fois un cadre urbain et un cadre rural et présente des choix de milieux de vie aux futurs acheteurs d'habitations;
- 4) Les avenues de développement les plus prometteuses pour Rigaud se situent au niveau de l'habitation, du récréotourisme, de l'agriculture et de l'industrie. On retrouve ici réunies une série de conditions essentielles au :
  - développement résidentiel (disponibilité de services, d'équipements communautaires, récréatifs, de terrains et d'un encadrement naturel de grande qualité);



- développement récréotouristique (présence de 2 attraits majeurs soit le mont Rigaud et la rivière des Outaouais, de potentiels intéressants pour la randonnée à pied, à cheval, à bicyclette et à ski, et pour le nautisme, et d'exploitations agricoles pouvant offrir différentes formules d'agrotourisme (tables champêtres, séjours à la ferme, etc.);
- développement agricole (disponibilité d'un drainage agricole important et bénéficiant d'une bonne qualité de sols, possibilité de développement de petites fermes (fermettes) dans la portion est de la ville);
- développement industriel (disponibilité d'infrastructures routières, des services municipaux et d'une importante banque de terrains, de la proximité de Montréal et de la frontière ontarienne).

### **3.0 L'AVENIR DE RIGAUD**

#### **3.1 LES ORIENTATIONS ET STRATÉGIES DE DÉVELOPPEMENT**

Prenant en compte les forces et les lacunes et contraintes ainsi que le positionnement de Rigaud à l'intérieur de la MRC de Vaudreuil-Soulanges, on peut dégager un certain nombre d'orientations qui seront à la base de son développement futur. On retiendra les orientations suivantes :

- 1) Gérer plus efficacement le développement urbain.
- 2) Assurer le développement durable de l'agriculture.
- 3) Développer la fonction industrielle de Rigaud en tirant partie de la proximité de Montréal et de l'Ontario et des infrastructures routières.
- 4) Consolider le rôle de centre de services de Rigaud.
- 5) Développer le territoire en ayant soin de respecter les caractéristiques naturelles du milieu et en respectant les principes fondamentaux de développement durable.
- 6) Développer un réseau routier fonctionnel tant au niveau du réseau supérieur qu'au niveau municipal et améliorer la qualité de vie, la sécurité des citoyens et la qualité de l'environnement le long de l'autoroute 40.
- 7) Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial.
- 8) Développer le récréotourisme à partir des deux (2) attraits principaux, à savoir le mont Rigaud et la rivière des Outaouais, et en fonction du bassin de clientèle de la région de Montréal.
- 9) Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones présentant des contraintes à l'occupation.

On reprendra ci-après chacune de ces orientations en énonçant les stratégies qu'on pourra envisager pour les atteindre.

**1) Gérer plus efficacement le développement urbain.**

Le développement résidentiel de Rigaud devra être conçu à l'avenir de façon à rentabiliser les services, les infrastructures et les équipements communautaires en place et de façon à éviter le gaspillage de terrains et la dégradation du milieu naturel.

On sait qu'il existe actuellement plus de 600 terrains disponibles le long des rues existantes dont environ 300 se situent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et 300 sur le mont Rigaud.

Afin d'assurer la réalisation de cette orientation, les stratégies suivantes sont retenues :

- a) Privilégier les secteurs bénéficiant déjà d'infrastructures et de services dans le processus de développement urbain;
- b) Poursuivre la revitalisation du centre-ville en ayant recours au Programme particulier d'urbanisme et au règlement sur les PIIA déjà en vigueur;
- c) Viser une densité résidentielle plus forte à proximité des parcs et des équipements communautaires;
- d) Restreindre la construction dans les aires d'affectation situées à l'extérieur du périmètre d'urbanisation en zone non agricole. Ainsi la construction ne pourra être autorisée à l'extérieur du périmètre que dans les cas suivants :
  - Le long des rues existantes le 25 octobre 2004;
  - Dans un secteur où un plan d'ensemble ou un programme particulier d'urbanisme a été adopté avant le 25 octobre 2004;
  - Dans un secteur loti avant le 25 octobre 2004.

- e) À l'intérieur des îlots déstructurés, n'autoriser la construction que le long des rues existantes.
  - f) 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 Ville pour approbation avant que tout permis ne soit émis par celle-ci.
  - g) Restreindre l'implantation des tours de télécommunication à la zone industrielle I-101, aux zones publiques P-39 et P-63 et aux zones commerciales C-34 et C-43, telles que délimitées au plan de zonage et aux conditions fixées par le règlement de zonage.
- 2) **Assurer le développement durable de l'agriculture.**

Le domaine agricole constitue un atout indéniable pour la ville tant du point de vue économique que du point de vue esthétique. Une bonne pratique de l'agriculture ne peut être qu'avantageuse en termes de retombées économiques sur l'emploi et les commerces et services de Rigaud et aussi en termes de protection des paysages champêtres qui constituent un atout indéniable pour le développement de la fonction récréotouristique.

Pour assurer un tel développement, les stratégies suivantes sont retenues :

- a) Donner priorité aux activités et aux usages reliés à l'agriculture à l'intérieur de la zone agricole permanente;
- b) Assurer la cohabitation harmonieuse des usages agricoles et non agricoles. Les distances séparatrices inscrites au règlement de zonage ainsi que les rayons de protection autour du périmètre d'urbanisation identifiés au plan de zonage permettront d'assurer une telle cohabitation;

- c) Réglementer les élevages porcins selon les dispositions prévues au règlement de zonage. Ces élevages ne seront autorisés que dans la partie de la zone agricole située dans la portion ouest du territoire (voir plan 4).
  - d) Régir les bâtiments existants autres qu'agricoles ou non requis pour l'agriculture. Des dispositions prévues au règlement de zonage permettront un ajout d'usage ou un agrandissement dans le cas des habitations et un changement d'usage dans le cas des commerces, des industries et des institutions selon certaines conditions.
  - e) Restreindre au minimum les autorisations à des fins autres qu'agricoles à l'intérieur de la zone agricole permanente.
  - f) Freiner l'empiètement et l'expansion de l'urbanisation en zone agricole.
- 3) Développer la fonction industrielle de Rigaud en tirant partie de la proximité de Montréal et de l'Ontario et des infrastructures routières.**

L'implantation depuis 1996 d'environ 10 petites et moyennes entreprises industrielles dans les zones industrielles de Rigaud a relancé ici la confiance des investisseurs et positionné la ville parmi les centres industriels de la Montérégie. La disponibilité de plusieurs terrains à l'intérieur de trois (3) zones distinctes, des services municipaux d'aqueduc et d'égout et la présence de l'autoroute 40 en front de ces zones industrielles constituent des facteurs qui militent en faveur du développement industriel.

Les stratégies suivantes sont envisagées pour atteindre cette orientation :

- a) Promouvoir la ville de Rigaud pour le développement de petites et moyennes entreprises en misant non seulement sur les facteurs énumérés ci-haut mais aussi sur la qualité du milieu, sur ses services, ses équipements récréatifs et la diversité des sites résidentiels qu'on y trouve (montagne, bordure du lac et agglomération du village);

- b) Assurer la qualité esthétique des bâtiments industriels et des aménagements extérieurs (affichage, paysagisme, entreposage extérieur) des entreprises qui sont implantées et qui s'implanteront dorénavant dans les zones industrielles;
  - c) Régir l'implantation des entreprises de transport et de transbordement en priorisant celles comprenant des activités à valeur ajoutée et des superficies minimales d'implantation;
  - d) Contrôler les activités industrielles comportant des risques pour l'environnement ou pour la population et favoriser la venue d'entreprises non polluantes telles que des entreprises des secteurs pharmaceutique, de la santé et de la haute technologie, etc.
- 4) **Consolider le rôle de centre de services que joue Rigaud à l'intérieur du territoire de la MRC de Vaudreuil-Soulanges**

Le rôle que joue Rigaud en tant que centre de services est lié à sa fonction commerciale et à sa fonction institutionnelle. Bien que la zone d'influence des commerces et services soit relativement réduite (environ 10 000 ou 12 000 personnes), à l'exception de celles du Collège Bourget et du Centre d'apprentissage de l'Agence des services frontaliers du Canada qui sont de plus grande envergure, il y a lieu de consolider le rôle de Rigaud en tant que centre de services. Les stratégies suivantes sont envisagées :

- a) Limiter le développement commercial aux zones déjà existantes;
- b) Dynamiser le secteur centre-ville en tentant de rapprocher les générateurs d'achalandage, en favorisant l'amélioration de la qualité des structures et des enseignes et en encourageant la création de boutiques spécialisées et de commerces d'ambiance en mettant à profit, si possible, les bâtiments d'intérêt patrimonial;

- c) Accroître la participation des institutions (le Collège Bourget et le Centre d'apprentissage de l'Agence des services frontaliers du Canada en particulier) au développement de l'économie locale;
  - d) Poursuivre la vocation éducative et institutionnelle de Rigaud;
  - e) Accroître les activités et les événements à caractère culturel;
  - f) Prévoir l'implantation de commerces de grandes surfaces (+4 000 m<sup>2</sup> de plancher), d'institutions secondaires et collégiales, d'établissements de la santé, de services gouvernementaux et d'équipements culturels (tels qu'une salle de spectacles) à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Une étude d'implantation<sup>4</sup> devra être déposée au préalable par les promoteurs et approuvée par la Ville.
- 5) **Développer le territoire en ayant soin de respecter les caractéristiques naturelles du milieu et en respectant les principes fondamentaux de développement durable**

Le territoire de Rigaud et plus particulièrement le mont Rigaud et les terres humides riveraines de l'Outaouais ou de la pointe à la Raquette recèlent des ressources écologiques de grande valeur qu'il y a lieu de protéger. La qualité du couvert forestier et la diversité des essences qu'on y trouve ajoutée à la diversité et à la rareté de certaines espaces fauniques, aviennes et halieutiques donne à Rigaud un statut particulier sur le plan écologique. Aussi, apparaît-il important de développer le territoire avec une approche de développement durable qui prône une utilisation judicieuse de l'espace et des ressources qu'il intègre afin de créer un environnement de qualité pour les générations futures.

Pour atteindre cette orientation, les stratégies suivantes sont retenues :

- a) Protéger et mettre en valeur l'ensemble du mont Rigaud tout particulièrement au niveau de ses boisés, de sa faune (notamment le ravage de cerfs de Virginie au moyen de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*), de ses

---

<sup>4</sup> Voir définition à l'annexe 1.

cours d'eau et aires humides, de ses pentes fragiles et de ses paysages naturels.

- b)** Autoriser sur le mont Rigaud les activités et usages ayant des caractéristiques ne permettant pas de se réaliser ailleurs dans la MRC en raisons des conditions que l'on retrouve sur le mont Rigaud. Les usages privilégiés doivent être à caractère récréo-touristique. Des dispositions à cet effet sont prévues au règlement de zonage.
- c)** Autoriser sur le mont Rigaud les habitations de faibles densité adaptées au massif en préservant le caractère naturel selon les dispositions prévues à cet effet au règlement de zonage.
- d)** Déterminer les phases de développement du mont Rigaud, tout particulièrement pour les activités résidentielles, dans le cadre d'un plan particulier d'urbanisme.
- e)** Créer sur le mont Rigaud une aire de conservation de façon à préserver efficacement les caractéristiques naturelles de la montagne et la qualité du paysage.
- f)** Respecter les caractéristiques esthétiques et naturelles du mont Rigaud lors de la modification ou de l'implantation d'infrastructures de transport d'énergie et prévoir des mesures d'insertion adéquates.
- g)** Assurer le maintien d'un réseau routier simple et minimal sur le mont Rigaud.
- h)** Protéger et mettre en valeur les aires humides riveraines de l'Outaouais (baie Brazeau, baie de Rigaud et pointe à la Raquette); affecter à des fins de conservation le projet du Ruisseau à Charrette et la baie Brazeau.
- i)** Protéger le couvert forestier par des dispositions appropriées insérées au règlement de zonage et favoriser le reboisement des aires ayant subi des coupes forestières ainsi que des anciennes sablières-gravières. Rappelons que la majorité des écosystèmes forestiers exceptionnels (EFE) se situent sur le



mont Rigaud où des dispositions particulières sur la coupe des arbres sont prévues au règlement de zonage.

- j) Protéger les rives et littoral des lacs et cours d'eau de façon à assurer la conservation, la qualité et la diversité de ces milieux. Rappelons que Rigaud possède quatre bassins versants ayant plus de 20 km en superficie (la rivière des Outaouais, la rivière à la Raquette, la rivière Rigaud (y compris la rivière à la Graisse) et le ruisseau Cadieux. Ainsi, les dispositions règlementaires relatives au corridor riverain<sup>5</sup> s'appliqueront à une bande de 100 mètres le long de la rivière des Outaouais et le long des branches principales des trois autres cours d'eau.
  - k) Prévoir des règles de contrôle pour tout projet résidentiel, commercial, institutionnel, industriel, agricole ou d'utilité publique susceptible d'empiéter dans une aire protégée ou un site d'intérêt naturel.
  - l) Contrôler l'expansion des carrières et sablières existantes et interdire tout nouveau site d'extraction de sable, de gravier ou de pierre sur le territoire.
- 6) Développer un réseau routier fonctionnel tant au niveau du réseau supérieur qu'au niveau municipal et améliorer la qualité de vie, la sécurité des citoyens et la qualité de l'environnement le long de l'autoroute 40.**

Rigaud est traversé par un important axe routier reliant Montréal aux frontières de l'Ontario et à Ottawa. Les routes 201, 325 et 342 constituent avec cette autoroute l'ossature principale de circulation sur le territoire. Certaines voies de circulation municipales se rattachent à ces voies majeures et jouent un rôle de collectrices. Il s'agit notamment du chemin de la Mairie, du chemin Bourget, du chemin Saint-Georges, du chemin de l'Anse, du chemin de la Grande-Ligne, du chemin Saint-Thomas, du chemin du Petit-Brûlé et du chemin du Haut-de-la-Chute.

---

<sup>5</sup> Voir définition à l'annexe 1.

Tenant compte des lacunes identifiées au chapitre de la problématique et de l'orientation citée précédemment, les stratégies suivantes sont retenues :

- a) Identifier les interventions à réaliser afin d'atténuer les problèmes de circulation au carrefour Saint-Jean-Baptiste Est/ Mairie/ autoroute 40;
- b) Planifier et développer une collectrice secondaire sur le versant nord du mont Rigaud (à l'est du Domaine Mountain Ranches) entre les chemins Saint-Georges et de la Mairie afin de drainer la circulation vers le chemin de la Mairie et faciliter la desserte de ceux-ci par les véhicules d'urgence.
- c) Planifier et développer deux collectrices urbaines l'une est-ouest, formant le prolongement du boulevard Carmen entre le centre de l'agglomération et la voie d'accès à l'autoroute 40 et le centre administratif de la ville et l'autre selon un axe nord-sud dans le futur parc industriel Dr Oscar-Gendron afin de créer un lien direct entre la rue Joly et la voie d'accès à l'autoroute 40/sortie 9. Ces nouvelles voies de circulation permettront de créer un lien fonctionnel entre les différents secteurs de la ville et le centre-ville et l'autoroute 40 et de faciliter la desserte de ceux-ci par les véhicules d'urgence.
- c) Réduire les accès routiers (entrées charretières et rues) sur les routes du réseau supérieur et sur les artères et collectrices municipales;
- d) Prévoir des traverses pour piétons à certains points de la rue Saint-Jean-Baptiste Est et une réduction à ces endroits de la largeur de la chaussée;
- e) Réglementer l'affichage le long de l'autoroute 40 (nombre, hauteur et superficie des enseignes) et interdire tout panneau-réclame le long de cette autoroute. Des dispositions sont prévues à cette fin au règlement de zonage. Il est important de mentionner qu'aucune dérogation mineure ne devra être accordée pour alléger ces dispositions réglementaires.
- f) Réglementer l'entreposage extérieur le long de l'autoroute 40 ainsi que le traitement des murs des entreprises faisant face à cette autoroute. Des dispositions à cet effet sont prévues au règlement de zonage. Le règlement sur

les PIIA assurera aussi un minimum de qualité au niveau de l'architecture des bâtiments industriels et des aménagements extérieurs le long de cette artère de circulation, pour le parc industriel du Docteur-Oscar-Gendron.

- g) Interdire tout nouveau développement résidentiel à proximité de l'autoroute 40 (la zone H-14 identifiée au plan de zonage notamment) et l'implantation de tout autre projet de nature institutionnelle et récréative sur les terrains longeant l'autoroute 40, à moins que des mesures d'atténuation soient prévues de façon à ramener les niveaux sonores le plus près de 55 dBA sur une période de 24 heures. Des dispositions particulières sont prévues à cet effet au règlement de zonage.

## 7) Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial.

La présence de plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial à l'intérieur du noyau villageois mérite que certaines actions soient maintenues ou mises de l'avant pour les protéger et les mettre en valeur tout particulièrement au moment des rénovations et des agrandissements. La présence de plusieurs bâtiments institutionnels d'intérêt dont la vocation pourrait être changée au cours des prochaines années se révèle particulièrement préoccupante. L'identification au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges de six (6) lanières patrimoniales sillonnant le domaine agricole et de trois (3) chemins de paysage méritera qu'on protège le caractère de ces chemins ruraux.

Les stratégies suivantes permettront de répondre à l'orientation retenue :

- a) Revoir le règlement sur les PIIA de manière à créer un chapitre personnalisé pour le secteur centre-ville afin d'encadrer et d'assurer la qualité des interventions dans ce contexte patrimonial ;
- b) Assujettir les lanières patrimoniales et les chemins de paysage identifiés aux plans 3 et 4 au Règlement sur les PIIA ;
- c) Favoriser la protection, la mise en valeur et la restauration des bâtiments d'intérêt patrimonial par des incitatifs financiers.

R.272-08-2016  
2017-02-17

R.272-08-2016  
2017-02-17

- d) Favoriser l'utilisation ou la réaffectation des bâtiments patrimoniaux à des fins résidentielles, publiques, institutionnelles ou commerciales.
  - e) Interdire la démolition de bâtiments et d'espaces d'intérêt patrimonial identifiés en favorisant une réaffectation.
  - f) Préserver l'intégrité des points de vue remarquables identifiés au plans 3 et 4 du plan d'urbanisme.
- 8) Développer le récréotourisme à partir des deux (2) attraits principaux à savoir le mont Rigaud et la rivière des Outaouais et en fonction du bassin de clientèle de la région de Montréal**

Bien que peu développé à l'heure actuelle, le récréotourisme pourrait davantage être exploité surtout à partir des deux (2) ressources que représentent le mont Rigaud et la rivière des Outaouais. Il faudrait viser à ce que Rigaud devienne, à l'intérieur de la région de Montréal, un point de convergence pour les adeptes du plein air et de l'interprétation de la nature. Pour atteindre cet objectif, les orientations et stratégies suivantes sont envisagées :

- a) Parachever le programme d'aménagement des pistes de randonnée prévues sur la montagne et entre celle-ci et la pointe à la Raquette;
- b) Protéger et mettre en valeur certaines parties du mont Rigaud à des fins de récréation extensive et d'interprétation de la nature (le secteur de la Croix et des escarpements notamment);
- c) Promouvoir l'implantation sur le mont Rigaud d'établissements récréatifs et culturels liés à la ressource tels des centres équestres, des centres de ski de fond et de randonnée pédestre, des centres de tir à l'arc, des bases de plein air, des centres d'interprétation de la nature et du patrimoine; promouvoir aussi l'implantation sur le mont Rigaud d'établissements d'hébergement et de restauration intégrés à une activité récréative ou culturelle tels des auberges, des gîtes du passant, des centres de santé, des relais gastronomiques;

- d) Créer une série de pôles récréotouristiques interreliés par des pistes de randonnée ou des pistes cyclables, certains de ces pôles étant appelés à devenir des points de chute. Les pôles suggérés sont la gare, le parc Chartier-De Lotbinière, le Vieux-Moulin, le sanctuaire Notre-Dame-de-Lourdes, le sommet de la croix, la sucrerie de la Montagne, les aires de repos De Lery-MacDonald et la Halte Dragon d'Or et un emplacement situé à la pointe à la Raquette;
  - e) Parachever le réseau cyclable régional (réseau de la Presqu'Île) dans l'axe de la route 342 et se raccordant aux réseaux prévus à Pointe-Fortune et à Hudson et développer un réseau cyclable secondaire empruntant certaines rues de l'agglomération, une partie de l'emprise désaffectée du chemin de fer ou le chemin longeant la rive ouest de la rivière Rigaud (chemin du Haut de la Chute). Le point focal de ces différentes pistes étant l'arrondissement de la gare;
  - f) Promouvoir l'agrotourisme dans la zone agricole et notamment la création de tables champêtres et de séjours à la ferme;
  - g) Aménager des fenêtres vertes sur la rivière Rigaud et sur la rivière des Outaouais et des accès publics à ces cours d'eau. On pourra notamment consolider la vocation nautique du terrain municipal situé à la pointe Séguin et aménager un parc en rive entre la rue Mc Millan et la rivière Rigaud.
- 9) **Assurer la sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des zones présentant des contraintes à l'occupation.**

R.272-10-2017  
2017-11-23

Étant donné que certaines aires de la Ville sont touchées par les crues printanières et que certains escarpements sont sujets à des mouvements de terrain, il s'avère important que des contrôles soient exercés en vue de régir efficacement et/ou de restreindre la construction à l'intérieur de ces secteurs. Afin d'améliorer le niveau de résilience de la collectivité, des dispositions devront être prévues à la réglementation d'urbanisme afin de faciliter l'immunisation des fondations, notamment en ce qui a trait à la hauteur des bâtiments munis d'une fondation immunisée.

On devra aussi s'assurer que les entreprises présentant des risques pour la sécurité publique soient construites à une certaine distance des secteurs résidentiels, institutionnels et récréatifs ainsi que des puits.

Dans cette optique, les stratégies suivantes sont retenues :

- a) Prévoir au règlement de zonage et au règlement des permis et certificats des dispositions relatives aux zones inondables.
- b) Prévoir au règlement de zonage et au règlement des permis et certificats des dispositions relatives aux zones à risques de mouvements de terrain.
- c) N'autoriser aucune dérogation mineure dans une zone inondable ou dans une zone à risques de mouvements de terrain.
- d) Prévoir au règlement de zonage qu'aucune nouvelle source de risques ou de nuisances ne s'implante à proximité d'usages sensibles (résidentiel, institutionnel, récréatif) et des puits et, à l'inverse, que des usages sensibles ne se rapprochent des sources de contrainte existantes ou futures (sites d'enfouissement de déchets dangereux, terrains contaminés, sites de transbordement, d'entreposage et de récupération de matières résiduelles et sites de neiges usées);
- e) Prévoir au règlement de zonage des dispositions particulières dans le calcul de la hauteur d'un bâtiment (en mètre) dans le cas des bâtiments munis d'une fondation immunisée. Ces normes doivent établir le calcul de la hauteur du bâtiment en mètre à partir de la cote de crue à récurrence de 100 ans, lorsque celle-ci est plus élevée que le niveau moyen du sol ou le niveau de la rue en façade du bâtiment. De plus, le règlement de zonage doit prévoir que le calcul de la hauteur d'un bâtiment en étage exclut un sous-sol et une cave.

## 3.2 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Partant des grandes orientations et des stratégies exposées précédemment, on peut exprimer au moyen d'un concept d'organisation spatiale les grandes lignes de l'aménagement et du développement que la Ville devra prioriser au cours des 5 ou 10 prochaines années sur son territoire. C'est à partir de ce concept d'organisation spatiale qu'on pourra préciser ultérieurement les grandes affectations du sol, les aires d'aménagement particulières, les réseaux de circulation ainsi que les moyens de mise en oeuvre devant assurer l'atteinte des objectifs visés.

Présenté au plan 5, le concept retenu est articulé autour des cinq (5) grandes composantes qui caractérisent le territoire de Rigaud, à savoir :

- L'agglomération urbaine;
- Le domaine agricole;
- La montagne;
- Les couloirs riverains;
- Le corridor autoroutier.

Ces composantes sont exprimées au plan 5 présenté ci-après. On donnera ici un aperçu des affectations et des interventions qui devront y prendre place.

### 1° L'agglomération urbaine

L'agglomération urbaine correspond à l'aire d'urbanisation à l'intérieur de laquelle s'inscriront les principales fonctions urbaines de Rigaud, à savoir :

- L'habitation représentée par des aires de basse, moyenne et haute densité desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout.
- Le commerce représenté par l'artère commerciale de la rue Saint-Jean-Baptiste (Est et Ouest) et par le centre-ville intégrant une partie de la rue Saint-Pierre et une partie de la rue Saint-Jean-Baptiste Est. C'est à l'intérieur de ce centre-ville qu'on devra retrouver la plus forte concentration d'établissements commerciaux ainsi que certains équipements communautaires. Compte tenu des problèmes d'affaiblissement qu'a

subis ce secteur, il y aura lieu de prévoir des mesures visant à le revitaliser et à le rendre plus attrayant. La refonte du programme particulier d'urbanisme fixe les lignes directrices et les actions à prévoir selon une échelle de priorité.

- Le communautaire et l'institutionnel représentés par les équipements civiques, culturels, scolaires, hospitaliers, gouvernementaux et récréatifs.
- L'industrie représentée par les petites et moyennes entreprises implantées dans des parcs ou des zones industrielles contiguës à l'autoroute 40.

L'agglomération urbaine intégrera en définitive le village actuel ainsi que les terrains vacants périphériques à celui-ci et qui s'inscrivent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation tel que défini au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

## **2° Le domaine agricole**

Le domaine agricole correspond aux terres agricoles comprises à l'intérieur de la zone agricole telle que définie par la *Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles du Québec*. On distinguera le domaine agricole ouest qui se situe à l'ouest de la rivière Rigaud et le domaine agricole est qui se situe à l'est de cette même rivière. Dans le premier cas, il s'agit d'une aire de grandes cultures et d'élevage réalisée à l'intérieur d'exploitations agricoles relativement grandes tandis que dans le second cas, il s'agit plutôt d'une aire destinée aux grandes cultures et à de petites fermes de type « fermettes ». À noter que le domaine agricole comprend aussi quatre îlots déstructurés qui correspondent à de petites entités presque entièrement occupées par des usages résidentiels ou commerciaux et jugées irrécupérables pour l'agriculture (voir leur situation au plan 4).

## **3° La montagne**

Élément dominant du paysage de Rigaud, le mont Rigaud doit être considéré comme l'une des ressources majeures à préserver et à mettre en valeur. On prévoit ici une triple vocation, l'une résidentielle, l'autre récréotouristique, l'autre encore de conservation. Au niveau résidentiel, il y aura lieu de consolider les noyaux résidentiels existants et de ne permettre aucune ouverture de rue. Les nouvelles habitations ne pourront être implantées



ici que le long des rues publiques existantes. Le reste de la montagne devra être préservé à l'état naturel ou utilisé à des fins récréotouristiques compatibles avec le milieu naturel et plus spécifiquement à des pistes de randonnée (marche, équitation, ski de fond), à des centres équestres, à l'actuel centre de ski alpin, à des centres d'interprétation de la nature et du patrimoine et à des établissements d'hébergement de type auberge, « Bed and breakfast » ou chalets locatifs. On devra de plus encourager ici l'aménagement de plantations ou de fermes sylvicoles permettant d'améliorer et de conserver le couvert forestier de la montagne.

#### 4° **Les couloirs riverains**

La présence de la rivière des Outaouais et des basses terres situées en bordure de ce cours d'eau ainsi que les échancrures qui encadrent les rivières Rigaud et Raquette permettent de distinguer trois (3) couloirs riverains qui mériteront chacun un traitement particulier. Il s'agit :

- du couloir de l'Outaouais;
- du couloir de la rivière Rigaud;
- du couloir de la rivière Raquette.

#### **Le couloir de l'Outaouais**

Les basses terres qui bordent l'Outaouais se situent en grande partie à l'intérieur des plaines d'inondation de récurrence de grand courant (20 ans) et de faible courant (100 ans). Certaines de ces basses terres inondables n'ont pas été aménagées ou artificialisées (la baie Brazeau par exemple) et devront être conservées à l'état naturel ou servir, le cas échéant, à des fins d'interprétation de la nature ou à des fins agricoles. Certaines parties des basses terres inondables ont été aménagées et artificialisées. C'est le cas des développements résidentiels de la baie de Rigaud et du Bas de la rivière. On devra limiter l'expansion de ces développements résidentiels à moins qu'un plan de gestion de la plaine inondable ne vienne garantir la sécurité des biens et des personnes habitant dans ces secteurs et la protection de l'environnement. Quant aux basses terres situées dans le couloir de l'Outaouais et à l'extérieur de la plaine inondable, elles pourront faire l'objet d'aménagements visant à les consolider. Déjà, une bonne partie du territoire situé dans le couloir et de la plaine inondable est développée à des fins résidentielles (Hudson Club).

### **Le couloir de la rivière Rigaud**

Traversant le domaine agricole et l'agglomération urbaine, le couloir de la rivière Rigaud devra être traité en fonction des particularités de ces deux (2) milieux. À l'intérieur du domaine agricole, on devra chercher à préserver les berges et à stabiliser les talus par des politiques de reboisement alors qu'à l'intérieur de l'agglomération, on devra embellir les berges et les rendre accessibles le plus possible à la population. Des interventions au niveau du site du vieux moulin, du terrain du 102 Saint-Pierre, de la bande riveraine de la rue Mc Millan, du parc du Sacré-Coeur et du site de l'ancien garage municipal (rue Saint-Antoine) seront à prioriser. De plus, il sera opportun de favoriser la navigabilité de la rivière Rigaud entre la rue Mc Millan et l'embouchure de ce cours d'eau afin de permettre aux plaisanciers d'accéder directement au centre-ville.

### **Le couloir de la rivière Raquette**

Le couloir de la rivière Raquette devra être considéré comme une aire de conservation assurant le lien entre le mont Rigaud et l'Outaouais. Compte tenu que sa portion inférieure (pointe à la Raquette) se situe à l'intérieur de la plaine inondable et qu'on y retrouve des frayères et des habitats fauniques, on devra n'y autoriser que des aménagements très légers tels des sentiers et un centre d'interprétation de la nature ainsi qu'un sentier de randonnée se raccordant à l'aire de repos (le long de l'autoroute) et au reste du réseau des pistes de randonnée. Une attention particulière devra être apportée dans les secteurs résidentiels de la Poudrière et du Trianon afin d'assurer la continuité du couloir de conservation sur toute sa longueur.

### **5° Le corridor autoroutier**

Traversant le territoire d'est en ouest, le corridor de l'autoroute 40 constitue un élément structurant important à considérer dans la mise en valeur de Rigaud. Il constitue aussi une vitrine sur la ville pour les quelque 17 000 automobilistes qui transitent chaque jour sur cette autoroute. Aussi, apparaît-il important de contrôler l'utilisation du sol de chaque côté de cette autoroute (environ 200 mètres) afin de créer ici une qualité de paysage qui soit représentative des préoccupations environnementales des rigaudiens. On encadrera donc les aires d'entreposage et on évitera les exploitations de sablières et autant que possible les développements domiciliaires à l'intérieur de ce corridor ; on favorisera la plantation d'arbres et la culture des champs et on interdira les enseignes commerciales sauf à l'endroit

des portes d'entrée.

Ces portes d'entrée seront aussi des points stratégiques qu'il faudra contrôler à l'intérieur du corridor autoroutier. Se situant aux quatre (4) échangeurs de l'autoroute, elles devront faire l'objet de mesures d'embellissement, de contrôle de l'utilisation du sol et de l'affichage. Il sera important ici de ne permettre que des aménagements et des enseignes qui cadrent bien avec la vocation récréotouristique et écologique de Rigaud.

## **Plan 5 : Concept d'organisation spatiale**

### 3.3 LES LIEUX D'INTÉRÊT ET LES RÉSEAUX DE RANDONNÉE

Si le concept nous permet d'établir les grandes lignes de l'organisation spatiale du territoire de Rigaud, il s'avère important aussi de préciser les points focaux ou les lieux d'intérêt de même que les réseaux qui permettront de les interrelier. Car le développement récréotouristique de la ville ne pourra être réalisé sans qu'on établisse des noyaux d'attraction et des liens cyclables, pédestres, équestres ou de ski de fond et nautique entre ceux-ci. Plusieurs de ces noyaux ou réseaux sont existants et mériteront d'être consolidés et améliorés. D'autres devront être mis en place progressivement au cours des années de manière à compléter l'armature récréotouristique. Le plan 6 présenté ci-après illustre la localisation de ces lieux d'intérêt et réseaux.

#### **Les lieux d'intérêt**

Douze (12) lieux d'intérêt ou points focaux ont été identifiés et sont représentés sur le plan 6 présenté ci-après. On les décrira ici brièvement.

Le centre-ville qui constituera la plaque tournante de Rigaud; c'est ici qu'on y retrouvera la principale concentration d'établissements commerciaux et plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial. L'amélioration des façades et de l'affichage et l'ouverture de commerces d'ambiance permettront d'accroître son attractivité.

La gare qui constituera le point de ralliement des cyclistes, un centre d'interprétation de l'histoire de Rigaud et possiblement un centre d'information touristique de la ville et de ses environs. La gare, le bâtiment de la coopérative ainsi que la base de l'ancien château d'eau constitueront les principaux éléments de ce point focal. *Un lieu de convergence et de rassemblement culturel.*

Le parc municipal Chartier-De Lotbinière qui continuera de jouer le rôle de lieu de rassemblement pour les événements sportifs et les fêtes populaires et le point de départ de randonnées sur les sentiers de l'Escapade.

Le parc en rive situé le long de la rue Mc Millan permettra, une fois aménagé, de donner accès à la rivière de Rigaud et par la suite à la rivière de l'Outaouais aux plaisanciers et notamment aux adeptes du canot et du kayak ainsi qu'aux pêcheurs.

Le vieux moulin qui avec son barrage, son canal de dérivation et les terrains qui lui sont adjacents pourra devenir un lieu d'interprétation du patrimoine tout en conservant sa fonction de restaurant et de centre de réceptions. Le vieux moulin pourra devenir aussi un point d'intérêt sur le réseau cyclable local en raison de l'intérêt du site au point de vue patrimonial et panoramique.

Le sanctuaire Notre-Dame-de-Lourdes et le champ des Guérets qui continueront de jouer le rôle de centre de pèlerinage pourraient devenir un lieu d'interprétation de la nature tout en servant de point d'accueil pour les excursionnistes accédant aux sentiers de l'Escapade.

Le sommet de la Croix qui pourra devenir un site protégé permettant de conserver et mettre en valeur les aires à haute valeur écologique qui s'y trouvent et de développer des activités récréatives extensives axées sur le plein air, l'interprétation et l'observation de la nature.

Le centre de ski du mont Rigaud qui en plus d'être un centre de ski alpin pourra devenir un point d'accueil pour les excursionnistes utilisant les sentiers pédestres durant les saisons estivale et automnale et pour les amateurs de ski de fond durant la période hivernale.

La Halte de Léry Mac Donald située le long du chemin de la Mairie qui servira de halte aux cyclistes circulant sur le réseau cyclable local et aux adeptes de la randonnée circulant sur les pistes de l'Escapade.

Le centre d'interprétation de la pointe à la Raquette qui permettra de faire découvrir la végétation et la faune des milieux humides et de fournir un accès à la rivière des Outaouais aux amateurs de canot et de kayak.

Le parc (base nautique) de la pointe Séguin qui continuera d'offrir un accès à la rivière des Outaouais aux pêcheurs et aux adeptes de la navigation de plaisance et qui servira d'étape ou de point de départ sur le circuit nautique reliant le parc en rive de la rivière Rigaud, le centre d'interprétation de la pointe à la Raquette et le centre d'interprétation de la baie Brazeau.

Le centre d'interprétation de la baie Brazeau pourra s'intégrer au projet d'intendance privée initié par des citoyens de Pointe-Fortune et de Rigaud et qui vise la conservation et la mise en valeur du ruisseau à Charette et de la baie Brazeau. Accessible par voie d'eau, il permettra de faire découvrir les caractéristiques écologiques de ce milieu très riche et très diversifié au chapitre de la faune, des espèces piscicoles et de la végétation.

### **Les réseaux de randonnée**

La présence du mont Rigaud, des rivières Rigaud, Raquette et des Outaouais, d'infrastructures routières et d'emprises ferroviaires permettra de mettre en place trois (3) catégories de réseaux de randonnée à savoir, un réseau pédestre, équestre et de ski de fond, un réseau cyclable et un réseau nautique. Bien que développés séparément, ces réseaux seront interreliés à l'endroit de certains noyaux. C'est le cas notamment du centre-ville où les trois (3) réseaux s'intégreront. C'est le cas aussi du parc municipal et de l'aire de repos où le réseau cyclable croisera le réseau pédestre. C'est le cas aussi du centre d'interprétation de la pointe à la Raquette où le réseau pédestre croisera le réseau nautique.

Le réseau pédestre, équestre et de ski de fond correspond en grande partie au réseau des sentiers de l'Escapade. Seul un tronçon reliant l'aire de repos à la pointe à la Raquette y est ajouté.

Le réseau cyclable correspond au circuit régional de la Presqu'Île qui suit en grande partie la route 342 reliant Rigaud à Pointe-Fortune et à Hudson; il correspond aussi à un réseau local que la Ville désire aménager à l'intérieur ou en périphérie de l'agglomération de Rigaud.

Quant au réseau nautique destiné aux petites embarcations, il interreliera le parc en rive de la rue Mc Millan, la pointe à la Raquette, le parc (base nautique) de la pointe Séguin et la baie Brazeau.

## **Plan 6 : Les lieux d'intérêt et les réseaux de randonnée**



### 3.4 LES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation permettent de traduire de façon relativement précise les objectifs du plan d'urbanisme, les orientations et stratégies retenues ainsi que le concept d'aménagement proposé. Présentées aux plans 7 et 8, ces grandes affectations viennent préciser la destination future (résidentielle, commerciale, récréative ou autre) des différentes portions du territoire municipal. Ces affectations peuvent correspondre aux utilisations actuelles du sol, mais aussi à des utilisations différentes dans le cas où un changement de vocation apparaît nécessaire. Car en plus de traduire spatialement les grandes orientations et les objectifs retenus, le plan des grandes affectations du sol propose un arrangement harmonieux des différentes utilisations qui prendront place sur le territoire. En ce sens, il tente d'éviter le contact de fonctions ou d'activités incompatibles.

Sans être aussi précis que le plan de zonage qui est intégré au règlement du même nom, le plan des grandes affectations du sol permet de cerner la destination future d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots tout en fournissant, dans le cas des aires réservées à l'habitation, un indice sur la densité d'occupation anticipée (basse, moyenne et haute densité).

On examinera donc chacune des affectations prévues au plan en décrivant d'abord les aires qui leur sont réservées et les usages qui y sont autorisés et en proposant ensuite les moyens de mise en oeuvre qui apparaissent les plus appropriés en vue de leur aménagement.

#### 3.4.1 L'habitation (H)

##### **Les aires d'affectation et les usages autorisés**

Les aires d'affectation prévues pour l'habitation recoupent le tissu résidentiel existant ainsi que les secteurs prévus à des fins de développement futur. Les secteurs résidentiels situés sur le mont Rigaud ne sont pas compris dans cette aire d'affectation.

Les aires d'affectation résidentielle se localisent soit à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, soit en milieu rural. Dans le premier cas, ces aires sont de densité variant, selon le cas, de basse, moyenne à haute densité et sont desservies par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

Dans le second cas, les aires résidentielles sont de très basse densité, la dimension des terrains étant relativement grande et le type d'habitation étant presque exclusivement représenté par l'habitation unifamiliale isolée. De plus, la majorité des aires résidentielles situées en milieu rural ne sont desservies que par un réseau d'aqueduc et dans certains cas par aucun réseau municipal. Seuls les secteurs de la Poudrière et de Hudson Club disposent des deux services d'aqueduc et d'égout.

Les usages autorisés varient selon la densité prévue au plan d'affectation des sols et aussi selon la situation géographique de l'aire. On distinguera quatre (4) niveaux de densité autorisant les usages suivants :

- H1** Correspondant aux aires résidentielles de très basse densité (1 à 2,5 logements à l'hectare). À l'intérieur de ces aires, seules les habitations unifamiliales isolées y sont autorisées. Par ailleurs, certains usages récréatifs tels des marinas, des pourvoiries, des clubs nautiques pourront aussi être autorisés à l'intérieur des aires résidentielles situées dans le couloir de l'Outaouais (secteurs de la baie et du bas de la rivière) à condition que certaines normes de dégagement soient prévues entre ces usages et les terrains résidentiels.
- H2** Correspondant aux aires résidentielles de basse densité (10 à 15 logements à l'hectare) situées en milieu urbain. À l'intérieur de ces aires, seules les habitations unifamiliales isolées et jumelées y sont autorisées.
- H3** Correspondant aux aires résidentielles de moyenne densité (20 à 30 logements à l'hectare). À l'intérieur de ces aires, les habitations de type duplex, triplex, quadruplex ainsi que les maisons en rangée y sont autorisées.
- H4** Correspondant aux aires résidentielles de haute densité (40 à 60 logements à l'hectare). À l'intérieur de ces aires, les habitations multifamiliales (maisons à appartements, conciergeries) y sont autorisées.

### **Les recommandations d'aménagement**

À l'intérieur des aires d'affectation résidentielle ou de certaines d'entre elles, le cas échéant, on s'appliquera à respecter les règles suivantes :

- a) Préserver l'homogénéité des zones ou sous-zones en évitant de mélanger les types d'habitation de densité différentes comme cela s'est produit sur certaines rues de Rigaud. Dans le cas où des habitations différentes densités étaient prévues dans un secteur, il y aura lieu d'assurer une transition progressive passant des habitations de faible densité à des habitations de moyenne densité puis à des habitations de haute densité;
- b) Protéger les habitations présentant un intérêt au point de vue patrimonial par une réglementation particulière sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. Certains bâtiments situés sur les rues Saint-Pierre, Levac, Saint-François et Saint-Anselme mériteront une attention spéciale à ce chapitre.

#### **3.4.2 Le commerce (C)**

R.272-01-2010  
2011-01-21

### **Les aires d'affectation et les usages autorisés**

Cinq (5) aires d'affectation sont prévues pour la fonction commerciale, à savoir :

- C1** Le centre-ville comprenant des parties de la rue Saint-Jean-Baptiste Est et de la rue Saint-Pierre et où devront se retrouver des commerces de détail, des commerces de détail relatif à l'automobile sous certaines conditions, des services administratifs, financiers, culturels, personnels, professionnels, sociaux et communautaires ainsi que des services de restauration et des habitations intégrées ou non à des établissements commerciaux.
- C2** La rue Saint-Jean-Baptiste Ouest ainsi qu'une partie de la rue Saint-Jean-Baptiste Est et du chemin de la Grande-Ligne et où devront se retrouver des commerces de grande surface, des commerces reliés à l'automobile, des restaurants, brasseries et bars ainsi que des habitations intégrées ou non à des établissements commerciaux.

Toutefois, les garderies pourront s'implanter, sous certaines conditions, sur la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest à proximité des aires résidentielles de développement.

R.272-05-2014  
2015-03-03

**C3** Une partie du chemin de la Mairie ainsi qu'une partie de la rue de la Coopérative formant une bande de terrain transversale jusqu'au chemin du Bas-de-la-Rivière où se retrouveront certains commerces reliés à la construction, à des entrepôts et à des commerces de faibles nuisances.

R.272-05-2014  
2015-03-03

**C4** Un carrefour routier de l'autoroute 40 destiné à accueillir des services routiers, des restaurants, des établissements d'hébergement, de même que des services reliés à la protection des incendies dont les dispositions applicables sont mentionnées à la réglementation municipale.

**C5** Certains sites destinés à des services touristiques et culturels tels la gare, le vieux moulin et un secteur de zone situé à l'extrémité Ouest du chemin des Érables face au centre de ski.

### **Les recommandations d'aménagement**

À l'intérieur des aires d'affectation commerciale, on s'appliquera à respecter les règles suivantes afin que les secteurs commerciaux deviennent attrayants et stimulants :

- a) S'assurer que les façades des établissements soient attrayantes, qu'elles respectent l'architecture originale du bâtiment et que des aménagements paysagers soient prévus en cour avant ainsi que dans les cours latérales et arrière.
- b) S'assurer que les matériaux de parement extérieur soient constitués dans une proportion minimum de 75 % de pierre, de brique, d'agrégats, de bois ou de verre. Ceci afin d'éviter les revêtements en tôle ou en vinyle qui sont malheureusement trop répandus et qui ont comme résultat de banaliser les caractéristiques architecturales des bâtiments.
- c) S'assurer que l'affichage soit sobre et de bon goût et adapté au caractère architectural du bâtiment et de la zone dans laquelle il s'inscrit.

### 3.4.3 L'industrie (I)

#### Les aires d'affectation et les usages autorisés

Trois (3) aires d'affectation sont prévues pour la fonction industrielle, à savoir :

R.272-05-2014  
2015-03-03

R.272-07-2016  
2016-07-07

**a)** L'aire industrielle « Parc industriel de la Coopérative » située à l'est de la rivière Rigaud entre la voie ferrée du CP et l'autoroute 40 est destinée à des industries de faibles nuisances (I1), à des entrepôts, à des commerces de faibles ou de moyennes nuisances, ainsi qu'à des équipements publics tels que les usines de traitement des eaux usées, les stations de pompage, les sous-stations électriques, etc. L'entreposage de matériaux ou de produits à l'extérieur sera ici limité. Ainsi, l'entreposage extérieur d'équipement, de matériaux et de produits sera interdit dans les cours arrière adjacentes à l'autoroute 40, excepté pour l'usage écocentre, atelier et garage municipal.

R.272-09-2017  
2017-08-18

**b)** L'aire industrielle de la rue Séguin « Parc industriel J.-Marc-Séguin » comprend les terrains situés entre cette rue et l'autoroute 40 et entre cette rue et la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest. Les usages autorisés à l'intérieur de cette aire sont des industries de moyennes et fortes nuisances, des entrepôts et des commerces de moyennes et fortes nuisances. Des dispositions concernant la cohabitation harmonieuse avec les usages sensibles seront mises en place. Les possibilités d'entreposage de produits et de matériaux à l'extérieur seront limitées.

R.272-09-2017  
2017-08-18

**c)** L'aire industrielle de la rue Agathe « Parc industriel du Docteur-Oscar-Gendron » comprend les terrains situés entre l'ancienne emprise du CP et l'autoroute 40, à l'ouest de l'aire commerciale de la rue Saint-Jean-Baptiste Ouest. À l'intérieur de cette aire, les usages autorisés sont des industries de faibles nuisances et des commerces de faibles et moyennes nuisances. La vision pour ce parc industriel est inspirée d'un développement sous forme d'*écoparc* répondant aux valeurs du développement durable. Afin de préserver les corridors visuels depuis l'autoroute 40 et de favoriser une vitrine architecturale de qualité, les possibilités d'entreposage extérieur seront limitées dans certains secteurs. Des mesures seront également mises en place par le biais de la réglementation afin de créer des bandes tampons pour protéger les usages résidentiels sensibles localisés à proximité.

### **Les recommandations d'aménagement**

Les recommandations suivantes devront être considérées lors de l'aménagement des trois (3) aires industrielles :

- a) Dans la séquence de développement, on devra prioriser la mise en valeur des aires « Parc industriel de la Coopérative » et « Parc industriel J.-Marc Séguin » compte tenu que les services d'aqueduc et d'égout sont déjà disponibles à ces deux (2) endroits et qu'il s'avère relativement facile de desservir les terrains. L'aire industrielle formée du parc industriel Dr Oscar Gendron nécessitera la construction d'infrastructures d'aqueduc et d'égout qui obligera un phasage de son développement.
- b) L'aménagement des aires industrielles devra être réalisé en ayant soin de prévoir des dégagements suffisants entre les terrains industriels et les terrains résidentiels. Dans certains cas, il y aura lieu de prévoir des zones tampons capables d'assurer une transition harmonieuse entre l'aire industrielle et une aire résidentielle adjacente. Une telle zone tampon sera indiquée le long de la limite est de l'aire industrielle du parc industriel J.-Marc Séguin dans l'axe d'un ruisseau existant. Une autre zone tampon sera aussi à prévoir entre l'aire industrielle du parc industriel Dr Oscar Gendron et l'aire résidentielle située au sud dans l'axe de l'ancienne emprise du CP. On sait que cette emprise est envisagée par la Ville pour l'aménagement d'une piste cyclable locale, ce qui assurera sa conversion en corridor paysagé.
- c) Le rôle de vitrine que joueront les trois (3) aires industrielles le long de l'autoroute 40 nécessite que des règles particulières s'appliquent aux terrains adjacents à cette autoroute. Ces règles doivent s'inscrire dans la suite logique de ce qui a été proposé au concept d'aménagement pour le corridor autoroutier, c'est-à-dire d'assurer une qualité de paysage tout au long de celui-ci. C'est ainsi qu'on devra prévoir à l'intérieur de la réglementation de zonage certaines prescriptions visant à régir l'entreposage extérieur le long de l'autoroute, à favoriser le paysagisme des cours adjacentes à celle-ci, à interdire l'affichage commercial et à assurer une certaine qualité des bâtiments et des matériaux de revêtement.

### **3.4.4 Institutionnel et communautaire (P)**

#### **Les aires d'affectation et les usages autorisés**

Ces aires recourent en grande partie les terrains et bâtiments appartenant au gouvernement, à la Ville, à la commission scolaire et à des communautés religieuses et servant à des fins institutionnelles ou communautaires.

Les usages autorisés à l'intérieur de ces aires sont les services gouvernementaux, municipaux, scolaires ainsi que les habitations associées à une communauté religieuse.

#### **Les recommandations d'aménagement**

Certains bâtiments compris dans cette aire d'affectation présentent un intérêt patrimonial et il apparaît important de s'assurer qu'ils ne seront pas transformés de façon disgracieuse ou démolis. Aussi, la Ville aura tout intérêt à citer les bâtiments jugés intéressants par leur architecture et leur valeur architecturale de façon à empêcher leur démolition et à assurer leur entretien. Elle pourra aussi utiliser son règlement sur les PIIA pour contrôler les modifications qui pourraient être apportées aux bâtiments et terrains sur lesquels ils sont construits et pour assurer une réaffectation rationnelle des terrains advenant le cas où leurs propriétaires décidaient de les morceler ou les vendre.

<sup>1</sup> En vertu des articles 70 à 83 de la Loi sur les biens culturels.

### **3.4.5 Aires d'affectation du mont Rigaud (MtR)**

#### **Les aires d'affectation et les usages autorisés**

Sur le mont Rigaud, le présent plan d'urbanisme distingue sept (7) types d'affectations à l'intérieur desquelles les usages suivants sont autorisés :

### **MtR-3**

- Érablière;
- Activités récréo-touristiques thématiques conformément aux stratégies d'aménagement;
- Habitation unifamiliale isolée localisée le long des routes existantes et le développement résidentiel unifamilial conformément aux stratégies d'aménagement;
- Parc et espace vert;
- Puits et infrastructures publiques nécessaires à l'alimentation en eau potable sur les lots numéros 176-13, 175-16, 177-13 (3 607 697 du cadastre rénové) et 177-12 (3 607 701 du cadastre rénové) ainsi que les équipements nécessaires pour le raccordement à la conduite existante sur les lots numéros 158 (3 607 734 du cadastre rénové), 159 (3 607 733 du cadastre rénové) et 160 (3 607 732 du cadastre rénové).

### **MtR-4**

- Habitation unifamiliale isolée localisée le long des routes existantes et le développement résidentiel unifamilial conformément aux stratégies d'aménagement;
- Parc et espace vert;
- Érablière.

### **MtR-5**

- Récréation extensive;
- Habitation unifamiliale;
- Parc et espace vert.

### **MtR-6**

- Parc et espace vert;
- Activités récréo-touristiques thématiques conformément aux stratégies d'aménagement;
- Habitation unifamiliale le long du chemin des Érables sur une bande de 60 mètres de profondeur.

### **MtR-7**

- Activités récréatives extensives;
- Habitation unifamiliale;
- Parc et espace vert.

### **MtR-8**

- Résidence unifamiliale isolée;
- Activités récréo-touristiques thématiques conformément aux stratégies d'aménagement;
- Activités récréatives extensives;
- Parc et espace vert;
- Parc de maisons mobiles existant.



## **MtR-9**

- Agriculture;
- Activités récréo-touristiques thématiques le long des routes existantes conformément aux stratégies d'aménagement;
- Parc et espace vert.

### **Les recommandations d'aménagement**

L'implantation de nouveaux équipements récréotouristiques thématiques sur le mont Rigaud constituera l'un des objectifs importants à réaliser au cours de la prochaine décennie si l'on veut donner à Rigaud une véritable vocation récréotouristique. En plus d'être sélective sur le type d'équipement à autoriser, la Ville devra s'assurer que certains critères de performance environnementale et de qualité de construction soient respectés. Aussi, on ne devra permettre de nouveaux projets récréotouristiques que s'il est démontré que le milieu naturel est préservé et en particulier les zones écologiques fragiles identifiées et que les bâtiments et les aménagements extérieurs s'intègrent bien au site.

Dans le cas des projets d'implantation d'équipements d'hébergement (auberges, chalets loués, centres de santé, etc.), on devra exiger que ceux-ci soient associés à un équipement récréatif. Ceci afin de stimuler l'implantation sur la montagne d'attrait récréatifs ou culturels et d'éviter qu'une série d'établissements d'hébergement ne viennent profiter de la clientèle du mont Rigaud sans y créer de nouveaux attrait.

### **3.4.6 Parcs et espaces verts (Ev)**

#### **Les aires d'affectation et les usages autorisés**

Les aires retenues aux fins de parcs et d'espaces verts chevauchent les parcs municipaux existants, mais aussi certains espaces que la Ville pourrait utiliser à ces fins. Parmi les espaces verts prévus citons le parc en rive situé sur la rue Mc Millan en bordure de la rivière Rigaud, un parc linéaire reliant le parc municipal à la gare (en marge de la rue Jacqueline et de la voie ferrée), le parc linéaire chevauchant une partie de l'emprise de l'ancienne voie ferrée à l'ouest de la rivière Rigaud ainsi que le parc situé en face de l'église. Les usages autorisés à l'intérieur de ces aires sont essentiellement des parcs, terrains de jeux et bâtiments accessoires à ceux-ci.

### **Les recommandations d'aménagement**

La Ville aura intérêt au cours des prochaines années à doter l'agglomération d'un réseau de parcs attrayants et fonctionnels pouvant servir tant aux résidents de Rigaud qu'aux visiteurs et excursionnistes. Qu'il s'agisse de parcs de détente, de terrains de jeux, de pistes cyclables ou de sentiers de randonnée, tous ces équipements créeront un effet d'entraînement sur le développement résidentiel et touristique de la ville.

#### **3.4.7 Rural (Ru)**

##### **L'aire d'affectation et les usages autorisés**

Cette aire recoupe le secteur Trianon où l'on pourra permettre des habitations de très basse densité, certains équipements récréotouristiques tels des centres équestres, des séjours à la ferme, des gîtes du passant, des tables champêtres et des sentiers de randonnée ainsi que des écuries privées, des fermettes et les usages horticoles sous certaines conditions. On sait que ces dernières ne peuvent être permises à l'intérieur de la zone agricole décrétée en raison des interdictions de lotir. On autorisera aussi à l'intérieur de cette aire les usages agricoles sans bâtiment.

Dans le cas du secteur chemin de la Mairie, les habitations de très basse densité, de même que certains équipements récréotouristiques tels les gîtes du passant, les sentiers de randonnée ainsi que des écuries privées sont autorisés.

##### **Les recommandations d'aménagement**

À l'intérieur de l'aire rurale, on devra s'assurer que les normes de distance séparatrices entre les établissements de production animale et les habitations soient respectées. Il sera aussi opportun de limiter le type d'élevage et le nombre d'animaux à l'intérieur des fermettes compte tenu de la proximité des habitations.

### **3.4.8 Agriculture (A)**

#### **Les aires d'affectation et les usages autorisés**

Les aires d'affectation prévues à des fins agricoles chevauchent la zone agricole décrétée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. À l'intérieur de ces aires, on autorisera les usages agricoles et certains usages récréo-touristiques extensifs ainsi que certaines infrastructures publiques. Donc on permettra dans ces aires d'affectation : l'habitation pour producteur agricole, les usages accessoires à l'habitation, les commerces de vente de produits agricoles ; de vente de semences et d'engrais; de vente et de réparation de machinerie agricole, les tables champêtres, gîtes touristiques et autres formes d'agro-tourisme à la condition d'être rattachés à une exploitation agricole, les éleveurs et centres de dressage de chevaux, les chenils aux conditions prescrites au règlement de zonage, les industrie de première transformation de produits agricoles fait par un producteur agricole avec des produits provenant principalement de sa ferme, les meuneries, les équipements publics tels que, les stations de pompage, les puits communautaires et les réseaux d'aqueduc et d'égout, les usines 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, les grandes infrastructures énergétiques, les sentiers récréatifs (marche, piste cyclable, sentier équestre, piste de ski de fond, les sentiers de motoneige et de VTT) et les sentiers d'interprétation, les bâtiments non agricoles ou non requis pour l'agriculture, existants à la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (25 octobre 2004) et les tours de communication de nature communautaire dans l'îlot déstructuré no 4 seulement. Les seules sablières-gravières autorisées seront celles détenant des droits acquis.

#### **Les recommandations d'aménagement**

La protection et la mise en valeur du domaine agricole de Rigaud concernent non seulement les agriculteurs et les résidants de cette partie de territoire, mais aussi toute la collectivité de Rigaud. Aussi, s'avère-t-il important que la Ville s'implique directement en :

- a) Exerçant un contrôle serré des usages et des activités qui y sont pratiqués au moyen du règlement de zonage. On devra porter une attention toute particulière à l'affichage le long des routes rurales et de l'autoroute 40 afin que le cadre champêtre

- soit conservé de façon intégrale et aux distances séparatrices exigées au pourtour des établissements d'élevage.
- b) Interdisant toute ouverture de rue à l'intérieur de l'aire d'affectation agricole. Toutefois, un rond-point de virage pourra être autorisé dans certains cas exceptionnels pour des raisons de sécurité ou de santé publique à condition qu'il soit approuvé par le Comité consultatif agricole de la MRC.
  - c) Faisant valoir auprès des instances gouvernementales (MAPAQ et CPTAQ) et municipales (MRC de Vaudreuil-Soulanges et comité consultatif sur l'agriculture de la MRC) l'intérêt d'autoriser des fermettes tout particulièrement dans la partie est du territoire agricole de Rigaud. Une telle autorisation permettrait de remettre en valeur certaines terres et ainsi de dynamiser l'agriculture dans ce secteur de la ville.
  - d) En limitant les autorisations à des fins autres que l'agriculture qui sont acheminées à la CPTAQ.

### 3.4.9 Conservation (Cons)

#### **Les aires d'affectation et les usages autorisés**

Les aires d'affectation aux fins de conservation chevauchent les secteurs humides du territoire et plus particulièrement ceux qui sont riverains de l'Outaouais (aire comprise entre Pointe-Fortune et la Pointe-Séguin, aire de la baie de Rigaud et aire de la Pointe-à-la-Raquette). D'autres aires aux fins de conservation ponctuelle s'insèrent dans le périmètre d'urbanisation intégré au secteur en développement près de cours d'eau. Ces aires sont destinées à la protection d'un milieu qui est fragile, inapte pour la construction et qui offre habituellement un potentiel pour la reproduction de la faune et de la flore. Les usages autorisés à l'intérieur de ces aires se limitent aux centres et sentiers d'interprétation de la nature, aux aménagements fauniques et sylvicoles et aux activités agricoles ne portant pas atteinte aux écosystèmes dans certains cas. L'aire de conservation de la Pointe-à-la-Raquette prohibe l'usage habitation. Cependant, l'usage autorisé sur les quatre (4) îles sur la rivière des Outaouais se limite à la conservation et la protection du milieu.

### **Les recommandations d'aménagement**

La protection des milieux humides compris dans les aires de conservation suppose que la Ville exerce un contrôle relativement serré sur les usages et les activités qui pourraient y prendre place et qu'elle participe avec les organismes de protection de l'environnement (Canards Illimités, le Comité des citoyens de Pointe-Fortune et autres) à des projets visant leur protection et leur mise en valeur.

#### **3.4.10 L'affectation Transport**

Cette aire d'affectation recoupe les terrains constituant l'emprise de l'autoroute 40 et appartenant au ministère des Transports du Québec. Y sont autorisés les infrastructures de transport et les usages de l'aire d'affectation « Agriculture ».

#### **3.4.11 Les îlots déstructurés**

Les usages autorisés à l'intérieur des quatre îlots déstructurés apparaissant aux plans 7 et 8 (affectations du sol et densités d'occupation) sont les suivants :

##### **Îlot 1 : (chemin de la Baie)**

- Habitation unifamiliale

##### **Îlot 2 : (rue Colette-Sud)**

- Habitation unifamiliale

##### **Îlot 3 : (sortie autoroute 40 angle route 342)**

- Commerce de restauration et d'hébergement

##### **Îlot 4 : (montée Lavigne (route 201) angle autoroute 40)**

- Commerce de restauration, d'hébergement et de services routiers

## **Plan 7 : les affectations du sol et les densités d'occupation (l'agglomération)**

R.272-01-2010  
2011-01-21

R.272-03-2013  
2013-08-22

R.272-05-2014  
2015-03-03

R.272-06-2015  
2015-06-19

R.272-08-2016  
2017-02-17

R.272-09-2017  
2017-08-18

## **Plan 8 : les affectations du sol et les densités d'occupation (milieu rural)**

R.272-04-2014  
2014-10-09

### **3.5 LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION**

Tel que mentionné au chapitre des orientations d'aménagement, il y aura lieu de planifier une collectrice secondaire entre le chemin de la Mairie et le chemin Saint-Georges afin d'assurer un meilleur drainage des véhicules vers le chemin de la Mairie. La mise en place de cette collectrice devra être réalisée par phase au cours des huit à dix prochaines années. La prolongation du boulevard Carmen jusqu'à la rue de la Mairie ainsi que la création d'une collectrice urbaine dans le parc industriel Dr Oscar-Gendron doivent aussi être envisagées afin d'assurer une meilleure desserte entre le cœur de l'agglomération, les développements domiciliaires et les entrées de l'autoroute 40 ainsi que le centre administratif de la ville.

Par ailleurs, certaines améliorations mériteront d'être apportées sur le réseau des collectrices et notamment à l'intersection du chemin de l'Anse et du chemin des Prairies. On sait que cette intersection ne répond pas aux normes actuelles de design de routes et qu'elle peut être considérée comme dangereuse pour les automobilistes.

### **3.6 LES AIRES FAISANT OU DEVANT FAIRE L'OBJET D'INTERVENTIONS PARTICULIÈRES**

On reconnaît depuis plusieurs années que le secteur centre-ville de Rigaud présente certains symptômes de léthargie et de déstructuration, et ce, malgré sa situation stratégique au cœur de l'agglomération et la présence d'éléments naturels et patrimoniaux intéressants. Jadis considéré comme le point focal principal du village au point de vue commercial et des services, le centre-ville a perdu certains de ses éléments moteurs qui ont soit déménagé au carrefour Saint-Jean-Baptiste Est/autoroute 40, soit fermé leurs portes suite aux forces du marché.

R.272-08-2016  
2017-02-17

Face à ces enjeux, le programme particulier d'urbanisme servira de guide aux actions de dynamisation et de restauration qui devront être entreprises par la Ville, les gens d'affaires et les résidents du secteur.



Certaines zones sont assujetties depuis quelques années au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), notamment les zones présentant un intérêt au niveau patrimonial (tronçons des rues Saint-Pierre et Saint-Jean-Baptiste Est) et les zones commerciales situées au carrefour Saint-Jean-Baptiste Est/autoroute 40. Il y aura lieu de maintenir ces dispositions réglementaires spéciales afin, dans le premier cas, de préserver le cachet architectural du secteur patrimonial et, dans le deuxième cas, d'assurer un contrôle sur l'architecture et les aménagements extérieurs des bâtiments qui y seront érigés. Par ailleurs, de nouvelles dispositions ont été ajoutées au règlement sur les PIIA afin de préserver le caractère des lanières patrimoniales et des chemins de paysage.

R.272-08-2016  
2017-02-17

Notons enfin qu'un secteur adjacent au chemin Saint-Georges sur le mont Rigaud est assujetti au Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE). Ce règlement devra être maintenu afin d'assurer le développement rationnel de ce secteur résidentiel et la protection du milieu naturel qui l'encadre. Pour assurer un contrôle sur la protection de la forêt et les aménagements extérieurs des bâtiments, de nouvelles dispositions relatives aux PIIA s'appliqueront sur le mont Rigaud.

## **CONCLUSION**

Le plan d'urbanisme ne devra pas être considéré comme immuable, certaines circonstances imprévues pouvant justifier des modifications. Celles-ci ne devraient toutefois pas remettre en question les objectifs et orientations retenus et devraient n'être que des ajustements de parcours.

Il sera important pour les autorités municipales de vérifier, lors de tout amendement à son règlement de zonage en particulier, la conformité de celui-ci avec le présent Plan d'urbanisme. Dans le cas où il y aurait contradiction entre le projet d'amendement et le Plan d'urbanisme, il sera opportun ou bien de remettre en question le projet d'amendement ou bien d'apporter aussi un amendement au Plan d'urbanisme.

## **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Ce règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté par le conseil de la ville de Rigaud au cours de la séance tenue  
le.....2010

---

Maire

---

Greffier

## ANNEXE 1 : DÉFINITIONS

<b>ACTIVITÉS RÉCRÉOTOURISTIQUES THÉMATIQUES :</b>	<p>Les activités récréotouristiques thématiques sont des activités permettant de mettre en valeur le potentiel récréotouristique de la région. Il s'agit des activités dont le thème principal est compatible avec la vocation récréative du massif, et dont l'exercice permet la mise en valeur des ressources en place.</p> <p>Ces activités sont donc associées aux ressources naturelles du Mont-Rigaud. À titre d'exemple, voici une liste d'activités potentielles : base de plein air, centre de ski de fond, auberge, érablière, centre d'hébergement (toute catégorie).</p>
<b>AGRICULTURE :</b>	<p>La culture du sol et des végétaux, le fait de laisser le sol sous couverture végétale ou de l'utiliser à des fins sylvicoles, l'élevage des animaux et des insectes et, à ces fins, la confection, la construction ou l'utilisation de travaux, ouvrages ou bâtiments à l'exception des résidences.</p>
<b>CORRIDOR RIVERAIN :</b>	<p>Espace compris dans les premiers 100 mètres à partir de la ligne des hautes eaux de la branche principale d'un bassin versant de 20 km<sup>2</sup> et plus incluant la rivière des Outaouais et dans les premiers 300 mètres à partir de la ligne des hautes eaux d'un lac.</p>
<b>DENSITÉ BRUTE :</b>	<p>Espace développable incluant les rues, parcs, sentiers et espaces libres.</p>
<b>DENSITÉ NETTE :</b>	<p>Espace bâtissable excluant les rues, parcs sentiers et espaces libres.</p>
<b>ÉTUDE D'IMPLANTATION :</b>	<p>Étude comprenant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Une description des activités de transport inhérentes à l'exploitation du projet;</li><li>b) Les mesures de sécurité de l'exploitant;</li><li>c) Les besoins en service d'incendie nécessaires en cas de sinistre;</li><li>d) Les implications sur le plan d'urgence de la ville;</li><li>e) Une description du niveau de bruit, des odeurs, de la poussière et des vibrations produits par l'exploitation du projet;</li><li>f) Les mesures d'insertion visuelle du projet dans le milieu;</li><li>g) Les avantages et les inconvénients de la localisation du site du projet à l'échelle du territoire de la MRC et de la ville.</li><li>h) Tout autre élément que la MRC juge pertinent selon la nature du projet.</li></ul>

<p><b>HAUTEUR D'UN BÂTIMENT (EN ÉTAGE) :</b></p> <p>R.272-10-2017 2017-11-23</p>	<p>Nombre d'étages compris entre le plancher du premier étage et le plafond de l'étage le plus élevé.</p> <p>Aux fins d'application du présent règlement, le calcul de la hauteur d'un bâtiment en étage exclut un sous-sol et une cave.</p>
<p><b>HAUTEUR D'UN BÂTIMENT (EN MÈTRE) :</b></p> <p>R.272-10-2017 2017-11-23</p>	<p>Distance perpendiculaire, mesurée à partir du niveau de la rue en façade du bâtiment jusqu'au plus haut point du toit. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau moyen du sol en façade du bâtiment jusqu'au plus haut point du toit.</p> <p>Lorsqu'un bâtiment est muni d'une fondation immunisée, conforme aux dispositions du présent règlement, et que le niveau moyen du sol ou le niveau de la rue en façade du bâtiment est plus bas que la cote de crue à récurrence de 100 ans (identifiée à l'annexe A du présent règlement); la hauteur du bâtiment correspond à la distance perpendiculaire, mesurée à partir de la cote de crue à récurrence de 100 ans (identifiée à l'annexe A du présent règlement), jusqu'au plus haut point du toit.</p> <p>Toutefois, lorsqu'un bâtiment est muni d'une fondation immunisée, conforme aux dispositions du présent règlement, et que le niveau moyen du sol ou le niveau de la rue en façade du bâtiment est plus élevé que la cote de crue à récurrence de 100 ans (identifiée à l'annexe A du présent règlement); la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus élevé entre le niveau moyen du sol et le niveau de la rue en façade du bâtiment, jusqu'au plus haut point du toit.</p>
<p><b>USAGE RÉCRÉATIF LÉGER :</b></p>	<p>Comprend les équipements de plein air ne requérant pas des interventions importantes sur le milieu naturel ni de bâtiments de grande superficie. Les sentiers de randonnée, les sentiers de ski de fond, les pistes cyclables, les sentiers équestres, les sentiers de motoneige et de VTT, les aires de pique-nique, les aires d'interprétation de la nature et autres équipements similaires se rangent dans cette catégorie.</p>
<p><b>USAGE RÉCRÉATIF EXTENSIF :</b></p>	<p>Comprend les équipements de plein air requérant des interventions importantes sur le milieu naturel, des superficies importantes de terrain et des bâtiments de grande superficie. Les terrains de golf, les terrains de camping, les centres de ski alpin et autres équipements similaires se rangent dans cette catégorie.</p>

## ANNEXE 2 : RÉPERTOIRE DES TERRAINS CONTAMINÉS<sup>6</sup>

Caisse populaire Desjardins Rigaud	2, rue Saint-Jean-Baptiste	Éthylbenzène, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50 Toluène, Xylènes	ouvert	Plage B-C
Collège Douanes et accises PP + Gouvernement Fédéral	475, chemin de la Grande-Ligne	Hydrocarbures pétroliers C10 à C-50	ouvert	Non déterminé
Construction Desourdy Inc.	Rang 1 Raquette	Produits pétroliers	ouvert	Non déterminé
Garage Réjeau Trottier PPP	31 rue Saint-Jean-Baptiste	Éthylbenzène, Toluène, Xylènes	ouvert	>C
Georges Larocque PP+ Jacques Larocque	400, rue Rigaud	Hydrocarbures pétroliers C10 à C-50	ouvert	Non déterminé
Hamelin Mario, Perreault Nathalie PPP	De la Baie (lot 538)	Hydrocarbures pétroliers C10 à C-50	ouvert	Non déterminé
Joseph Élie Itée PP+ Delta Deli Food	26, rue Séguin	Hydrocarbures pétroliers C10 à C-50	ouvert	Non déterminé
Legault Chevrolet Olsmobile inc. PP+ Entraide communautaire de la Presqu'île	24, rue Saint-Jean-Baptiste	Huiles usées	ouvert	Non déterminé
Monsieur Dismat PP+ Boyer, Claude	30, Sainte-Madeleine	Hydrocarbures pétroliers C10 à C-50	ouvert	Non déterminé
Station-service Shell PP+ Immeubles Pierre Léger Inc.	401, chemin de la Mairie	BTEX	ouvert	Plage B-C
Sonoco station-service PP+ Ultramar Canada	44, rue Saint-Jean-Baptiste	BTEX Hydrocarbures légers	ouvert	>C
Transport Y.N. Gonthier Inc. PP+ Ministère des Transports du Québec	Autoroute 40 Ouest près enseigne (1,5 km sortie Rigaud)	Hydrocarbures pétroliers C10 à C-50	ouvert	Non déterminé

<sup>6</sup> Source: Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

### **ANNEXE 3 : PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU CENTRE-VILLE**

R.272-08-2016  
2017-02-17