

RECOMMANDATIONS DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME ÉLARGI
AU CONSEIL MUNICIPAL DE PIEDMONT CONCERNANT
LE SITE DES ANCIENNES CASCADES D'EAU (ZONE P-5-263)

Membres du Comité consultatif d'urbanisme élargi (CCUÉ):

Mme Pascale Auger – CCU et CCUÉ,
M. Jean Beauchamp, président – CCU et CCUÉ,
M. Simon Beaulne – CCUÉ,
M. Léo Bourget – CCUÉ (a remis sa démission au début de la séance du 17 décembre),
M. Jean-Marie Constantineau – CCU et CCUÉ,
Mme Francine Dubeau – CCU et CCUÉ,
M. Ronald Fortin – CCU et CCUÉ,
Mme Louise Gingras – CCUÉ,
M. Jacques Grilli – CCUÉ,
M. Daniel Houde – CCU et CCUÉ,
Mme Suzanne Rabeau – CCU et CCUÉ,
Mme Élisabeth Vézina – CCUÉ,
M. Gilbert Aubin – directeur général (personne-ressource), secrétaire du CCUÉ,
M. Johann Da Sylva – directeur de l'urbanisme et de l'environnement (personne-ressource).

Dates des séances de travail du CCUÉ : les 8 et 18 novembre, les 6, 9 et 17 décembre 2013 et le 7 janvier 2014.

CONSIDÉRANT que :

- la compagnie Water World Hot Springs Ltd a acquis, au début des années '80, les terrains situés au sud de la sortie 58 de l'autoroute des Laurentides ;
- ladite compagnie a opéré un site de glissades d'eau à partir de 1982 ;
- dans les années '80, le zonage dudit site était « récréatif extensif » ;
- ladite compagnie a vendu en 2001 ledit site à Mont Saint-Sauveur International (MSSI) ;
- MSSI a opéré le site jusqu'à la fin de l'été 2010 ;
- MSSI avait approché par lettre la Municipalité de Piedmont en 2011 pour modifier le zonage dudit site pour des activités commerciales et résidentielles à l'exclusion des activités de glissages d'eau et d'hiver ainsi que des activités industrielles, mais sans déposer une demande officielle à cet effet ;

- suite à la demande de MSSSI, la Municipalité a adopté un règlement portant le numéro 814-12 sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE), règlement établissant des normes spécifiques pour le développement éventuel du site, ainsi qu'un règlement portant le numéro 761-05-12 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) affectant ledit site, lesquels règlements sont entrés en vigueur le 28 novembre 2012 quant au règlement #814-12 et le 12 décembre 2012 quant au règlement #761-05-12;
- MSSSI a vendu ledit site à la fin du mois d'avril 2013 à « Les Développement 58 sur Piedmont S.E.C. », conservant ainsi le caractère privé du site ;
- la Municipalité se devait de modifier son plan d'urbanisme avant de procéder à quelques modifications que ce soit à son règlement de zonage ;
- la Municipalité a adopté un projet de règlement portant le numéro 756-02-13 le 3 juin 2013 et qui avait pour but de modifier son plan d'urbanisme quant à l'ancien secteur des Cascades d'eau;
- la Municipalité a tenu au moins deux (2) assemblées d'information et de consultation relativement audit projet de règlement, soit le 7 août et le 9 septembre 2013 ;
- le Conseil municipal de Piedmont (CmP) a publié un avis public daté du 13 septembre 2013 informant les résidents de Piedmont qu'un Comité consultatif d'urbanisme élargi (CCUÉ) serait mis sur pied en vue d'étudier plus en profondeur le dossier du changement d'affectation de la zone P-5-263, communément désignée par «le site des anciennes cascades d'eau» ;
- le CmP a confié à son Comité consultatif d'urbanisme (CCU) le mandat de s'adjoindre au plus cinq (5) citoyens intéressés de Piedmont pour constituer ce nouveau Comité ;
- plusieurs personnes ont manifesté le désir de participer au CCUÉ ;
- le président du CCU, le directeur général et le directeur de l'urbanisme et de l'environnement de la Municipalité (cf. résolution du CmP du 1^{er} octobre 2013), ont tenu un comité de sélection les 17, 18 et 21 octobre 2013 pour choisir les cinq (5) personnes devant compléter le CCUÉ ;
- les membres du CCUÉ, dès la première rencontre du Comité le 8 novembre, ont eu l'occasion de visiter en long et en large le site à étudier ;
- les nombreuses interventions faites, notamment à la troisième et à la quatrième rencontres du Comité (le 6 et le 9 décembre), oralement ou par écrit, où les citoyens intéressés pouvaient partager leurs idées, suggestions, recommandations, appréhensions, questionnements, etc. ont été reçus et considérés par les membres du Comité (cf. documents joints en annexe) ;
- les rencontres du CCUÉ se sont déroulées dans un climat d'ouverture et de respect, où toutes les opinions ont pu être exprimées ;

- la Municipalité, en introduction de son Plan d'urbanisme révisé en novembre 2007, précise sa volonté « de choisir une approche urbanistique sensible aux caractéristiques d'un environnement complexe et en changement » et « favorise la planification de projets réalisables au profit de projets utopiques » ;
- le site considéré est abandonné depuis que MSSI a cessé l'exploitation des Cascades d'eau en 2010 ;
- les installations sur le site abandonné sont l'objet de vandalisme et d'activités illicites inquiétantes pour les résidents du voisinage, particulièrement depuis l'été 2013 ;
- l'importance pour Piedmont et ses résidents d'assurer un développement raisonnable de son espace urbain, sans altérer son caractère champêtre ;
- l'affectation actuelle "récréative" a déjà créé des complications judiciaires et occasionné des dépenses importantes pour la Municipalité qui a dû se défendre en cour pour éviter l'implantation d'installations non-désirées pour la quiétude du voisinage et l'aspect environnemental de la zone ;
- il n'est pas approprié de permettre la construction de résidences près d'une autoroute, compte tenu des problèmes de bruit et de l'aspect peu agréable sur le plan environnemental et visuel d'un mur anti-bruit ;
- la Municipalité a le devoir de recevoir et d'étudier toute demande de permis de construction pouvant lui être déposée par un promoteur et de lui donner une réponse justifiée en se basant sur la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande ;
- aucun projet de redéveloppement du site n'a été déposé au conseil par les nouveaux propriétaires du site, contrairement à ce que laissait entendre le projet de règlement #756-02-13 dans le préambule dudit règlement ;
- il est préférable que la Municipalité établisse ses critères d'aménagement avant qu'un promoteur dépose un projet de développement ;
- si l'on devait aménager sur ledit site tout ce que certains citoyens pourraient souhaiter au plan communautaire (aréna, centre multifonctionnel, école, centre d'interprétation de la nature, etc.), la Municipalité se devrait d'acheter le terrain, ce qui pourrait entraîner des coûts prohibitifs pour les citoyens de Piedmont ;
- la Municipalité a déjà adopté un règlement portant le numéro 646-03 en 2003 stipulant que les infrastructures de tout projet de développement sont entièrement aux frais du promoteur ;
- les infrastructures existantes peuvent facilement répondre aux besoins de développement du site considéré, sans hypothéquer tout autre développement futur prévisible ;

- les règlements d'urbanisme en vigueur contiennent des normes sévères concernant le bruit, les odeurs, l'affichage, l'éclairage, etc. ;
- le CCUÉ doit faire ses recommandations au CmpP.

EN CONSÉQUENCE, le CCUÉ recommande majoritairement au CmpP :

- de modifier l'affectation actuelle de la zone P-5-263, abandonnant l'appellation "récréative", pour la remplacer par une appellation pouvant convenir à de la construction résidentielle, commerciale et industrielle de prestige, tel que précisé ci-après,
- de privilégier la construction résidentielle à proximité de la route 117 et la construction commerciale près de l'autoroute A-15,

Le volet commercial comprendrait des entreprises de quartier et de voisinage, auxquelles pourraient se greffer les usages tels que les restaurants (en limitant le nombre et les dimensions) et les magasins de vente au détail, en excluant tous les usages reliés à l'automobile, aux commerces d'atelier mécanique de tout genre, que ce soit pour la vente ou la réparation de motorisés (bateaux, motoneiges, motocyclettes, etc.), à l'hébergement hôtelier et aux magasins à très grande surface de plus de 2000 m² de superficie locative. L'entreposage extérieur serait interdit, de même que toutes activités pouvant causer des nuisances.

Les bâtiments industriels de prestige abritant des entreprises informatiques et pharmaceutiques pourraient être aussi permis.

Les secteurs affectés à ces commerces seraient généralement situés à proximité de l'autoroute des Laurentides (A-15).

Le volet résidentiel comprendrait principalement des résidences unifamiliales et bi-familiales.

Les bâtiments seraient isolés. Les infrastructures d'aqueduc et d'égout devront être présentes.

La densité résidentielle sera de moyenne densité et sera établie à un maximum de 10 logements à l'hectare avec une occupation au sol maximale de 40%.

Les secteurs affectés au volet résidentiel devraient se situer généralement près du boulevard des Laurentides (route 117).

Il serait aussi possible de trouver un secteur où des commerces de quartier seraient intégrés au volet résidentiel, plus précisément en bordure du Chemin du Moulin, à proximité de la sortie 58 de l'A-15.

Il serait primordial de séparer les secteurs commerciaux des secteurs résidentiels, existants ou à venir, par des zones tampons végétalisées de 20 m de largeur qui minimiseraient les impacts sonores et visuels à longueur d'année, par l'utilisation de résineux dans une proportion d'au moins 75%. Le remplacement d'arbres morts le long de l'A-15 permettrait aussi d'améliorer la situation actuelle.

La qualité de l'architecture et de l'aménagement paysager serait un point important à cette affectation. L'image du secteur devrait être à la hauteur des attentes des citoyens et des utilisateurs. La bonification du P.I.I.A. actuel serait un outil de choix par la création de nouveaux objectifs et critères d'évaluation personnalisés au secteur.

Le chapitre 10 du PIIA actuel devra être bonifié (ou validé) en ce qui concerne le contrôle de l'éclairage, du bruit, des odeurs, des installations des ordures, de l'affichage et de la non-visibilité des équipements mécaniques, de même que de l'harmonisation des types de matériaux et des couleurs des bâtiments sur l'ensemble du site.

L'utilisation d'un recouvrement des cases de stationnement des commerces en pavé uni troué devrait être envisagée pour éviter le ruissellement de l'eau sur de grandes surfaces asphaltées.

La protection de l'environnement est un enjeu important. Des normes sévères devront être mises en place afin de protéger le milieu naturel et même de le bonifier. La qualité environnementale des bâtiments et des infrastructures devra être favorisée par la mise en place de standards élevés de construction en s'inspirant de normes environnementales en vigueur.

Il serait aussi opportun de débiter la modification à la réglementation d'urbanisme en même temps pour s'assurer de la superficie des bâtiments, des normes sur les odeurs (restaurants), de la distance entre les bâtiments, etc.

Nous recommandons que des sentiers pédestres soient aménagés sur le site, reliant notamment la portion résidentielle à la partie commerciale, mais sans permettre la circulation automobile entre les deux secteurs. Il serait souhaitable que l'aménagement d'une piste cyclable soit prévue sur l'ensemble du site, rendant ainsi possible un lien avec la piste cyclable existante.

Une préoccupation devrait être apportée à la gestion des déchets sur l'ensemble du site.

La bretelle d'accès à l'A-15 Nord prévue devrait être exigée avant le début des travaux d'aménagement du site, afin que les camions et les équipements de construction n'aient pas à circuler sur le Chemin du Moulin.

Avant d'accepter tout projet de développement sur ce site, une étude portant sur l'impact environnemental et sur la viabilité économique du projet devrait être exigée du promoteur pour s'assurer d'un développement durable pour Piedmont. La Municipalité devra faire valider par une firme indépendante l'étude déposée par le promoteur si cette dernière lui semble incomplète ou irréaliste.

Il y aura lieu de modifier le règlement du PAE portant le numéro 814-12, afin d'y inclure les recommandations du CCUÉ, lequel est inclus au présent document comme « Annexe A ».

Une surveillance constante pendant toute la durée des travaux d'aménagement du site devrait être assurée par une personne qui veillerait à l'intérêt de Piedmont et au respect des conditions contenues dans la réglementation en vigueur.

Nous recommandons au CmP de communiquer à la population toute l'information disponible, au fur et à mesure du déroulement des procédures de modifications à ses règlements pouvant toucher au site susmentionné, afin de contrer les rumeurs et les demi-vérités qui circulent inévitablement quand les citoyens ne sont pas informés adéquatement par les personnes compétentes.

CONCLUSION :

En cette dernière session de travail du 7 janvier 2014, les membres du CCUÉ estiment avoir complété le mandat confié par le CmP, conscients de ne pas être des experts en la matière, mais ayant tenté de rassembler le maximum d'informations, de mises en garde et de recommandations émanant de nos membres et des citoyens qui ont bien voulu faire valoir leur point de vue. Les membres se disent majoritairement en accord avec les recommandations du présent rapport :

Jean Beauchamp, président
Comité consultatif d'urbanisme élargi

- (1) Tous les documents qui nous ont été remis durant nos travaux sont joints au présent rapport comme « Annexe B ».
- (2) Les membres du CCUÉ tiennent à souligner l'apport important et l'entière collaboration tout au long de nos travaux par les deux gestionnaires de la Municipalité, MM. Gilbert Aubin et Yohann Da Sylva.