

PLAN D'URBANISME
MUNICIPALITÉ DE PIEDMONT

Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Piedmont.

Remplacement de règlement

Le présent règlement, quant au plan d'urbanisme numéro 756-07 de la municipalité de Piedmont, abroge et remplace, à toutes fins que de droit, le règlement du plan d'urbanisme numéro 305-90 de la municipalité de Piedmont ainsi que tous ses amendements.

PRÉFACE

Le premier plan d'urbanisme de la municipalité de Piedmont a été adopté en 1990. Ce deuxième plan d'urbanisme se veut un document plus actuel mais aussi un guide pour le conseil municipal en regard à leur vision stratégique de l'aménagement du territoire de Piedmont. Les orientations et les objectifs définis s'appuient sur le caractère social et environnemental particulier de la municipalité. Par conséquent, ce deuxième plan d'urbanisme est beaucoup plus dynamique et plus précis au niveau des orientations, des objectifs d'aménagement et des moyens mis de l'avant.

La révision du plan d'urbanisme a permis aux citoyens et aux membres du conseil de participer activement à des ateliers d'étude afin de définir l'orientation générale de la municipalité de Piedmont et les orientations sectorielles présentant des problématiques d'aménagement, que ce soit au niveau des bâtiments ou de l'environnement. D'ailleurs, la Municipalité tient à remercier tous les participants qui ont collaboré de près ou de loin à ces ateliers et qui ont aidé à la réflexion des enjeux et des orientations de la municipalité.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION		1
CHAPITRE 1	LA VISION	3
1.1	Piedmont : image de « ville-verte » et d'éléments Naturels de qualité	4
1.1.1	Le terrain	4
1.1.2	L'eau	5
1.1.3	Le paysage	8
1.2	Piedmont : soucieuse des générations actuelles et futures	11
1.3	Piedmont : lieu où se marie habitation et milieu naturel	13
1.3.1	Habitation de l'époque	13
1.3.2	Habitation actuelle	16
1.3.3	Habitation du futur	17
1.4	Piedmont : visibilité indéniable	20
1.5	Piedmont : municipalité touristique et commerciale	22
1.6	Piedmont : harmonie entre résidentiel et autres activités	25
1.6.1	Résidentiel versus touristique	25
1.6.2	Résidentiel versus commercial/industriel	27
CHAPITRE 2	LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ	28
2.1	Volet résidentiel	29
2.2	Volet milieu naturel/environnement	33
2.3	Volet commercial/industriel	36
CHAPITRE 3	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIAL	39
CHAPITRE 4	LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉ DE SON OCCUPATION	41
4.1	Affectation résidentielle et de villégiature	46

4.2	Affectation récréatives	46
4.3	Affectation récréative et de conservation	47
4.4	Affectation urbaine	47
4.4.1	Affectation résidentielle de moyenne densité	47
4.4.2	Affectation résidentielle de haute densité	48
4.4.3	Affectation commerciale	48
4.4.3.1	Affectation commerciale intermédiaire	48
4.4.4	Affectation industrielle	50
CHAPITRE 5	LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION Et DES RÉSEAUX DE TRANSPORT	51
5.1	Les différentes voies principales	51
5.2	Le tracé projeté	53
5.3	Les réseaux de transport	54
CHAPITRE 6	LE PLAN D'ACTION – CONCLUSION	56

INTRODUCTION

L'urbanisme d'aujourd'hui doit répondre aux enjeux d'un développement durable et d'une planification stratégique du territoire. De plus, il faut tenir compte des attentes de la population et trouver un consensus entre les différentes parties concernées pour une croissance et un épanouissement de notre belle région. Évidemment, ce plan d'urbanisme et les règlements qui en découlent doivent être conformes au nouveau schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté des Pays-d'en-Haut (MRC).

Le positionnement de la municipalité de Piedmont par rapport à la région est très avantageux. Celle-ci est desservie par deux accès routiers régionaux du sud au nord. Par contre, ils créent une forte pression pour le développement résidentiel et commercial qui est de plus en plus présent dans la région. Autre enjeu important est la présence d'un environnement naturel particulier qui compose une grande partie du territoire. En effet, les falaises faisant partie de la vallée suspendue des quatre sœurs, sont des éléments particuliers de la région dont une protection est nécessaire.

Le plan d'urbanisme a pour défi de définir des orientations et des objectifs répondant à de nombreux enjeux, de façon à conserver un milieu de vie de qualité recherché par les citoyens présents et futurs. Par conséquent, les résidents et les commerçants devront respecter des dispositions réglementaires davantage exigeantes pour la construction ou la modification de leur bâtiment afin d'obtenir un environnement naturel semblable et même supérieur à celui existant. Finalement, la protection de caractéristiques naturelles tels les sommets, les milieux humides et les cours d'eau doivent être protégées par la municipalité. La faune et la flore sont des éléments protégés par le domaine provincial.

Les moyens et les paramètres proposés traduisent la volonté de la Municipalité de choisir une approche urbanistique sensible aux caractéristiques d'un environnement complexe et en changement. Nous savons que la planification de l'aménagement d'un territoire exige de la part du conseil des actions concrètes afin de motiver et d'entraîner la population vers leur volonté d'action. Par conséquent, la Municipalité favorise la planification de projets réalisables au détriment de rêves utopiques.

CHAPITRE 1 LA VISION

La méthode utilisée par la Municipalité pour élaborer le plan d'urbanisme permet d'étudier et d'analyser davantage le territoire pour ainsi traduire plus fidèlement ses besoins en dispositions réglementaires. Cette démarche favorise aussi la traduction d'une vision globale du territoire qui se veut respectueuse des citoyens, des milieux fragiles et de toutes les occupations actuelles.

La vision est énoncée comme suit :

« La Municipalité veut maintenir son image de « ville verte » tout en offrant aux résidents présents et futurs des habitations de qualité dans un environnement agréable, sécuritaire et paisible où les éléments naturels sont omniprésents, préservés et disponibles pour les générations d'aujourd'hui et de demain.

Piedmont, petite municipalité, favorisée par une grande visibilité des équipements et des structures publics présents et reconnue pour ses paysages majestueux, a su se faire une place au niveau touristique et commercial, ce qui en fait un endroit recherché par la population et les promoteurs, dont l'harmonie est prioritaire et essentielle. »

1.1 Piedmont : image de « ville-verte » et d'éléments naturels de qualité

1.1.1 Le terrain

Le territoire de Piedmont, relativement petit avec ses 24 km², bénéficie d'un milieu naturel de grande qualité. En effet, le relief très accidenté comprenant de nombreuses montagnes et des falaises lui confère un paysage remarquable et de magnifiques panoramas. Cette chaîne de montagne varie de 100 à 455 mètres d'altitude. De plus, la composition du sol constitue des contraintes majeures lors de construction. En effet, la présence du roc en surface ou à proximité, du till morainique ainsi que de l'argile rend difficile l'installation des systèmes d'épurations des eaux usées, ce qui crée plusieurs secteurs dont le développement est limité. Ces contraintes du sol engendrent des zones d'éboulement, d'érosion, de glissement de terrain et des secteurs à fortes pentes.



1.1.2 L'eau

Le réseau hydrographique comprend des rivières soit les rivières du Nord et à Simon et de nombreux ruisseaux. Le plus important cours d'eau est la rivière du Nord qui traverse le territoire sur toute sa largeur sur une distance de plus de neuf kilomètres. Même si cette rivière est utilisée fréquemment pour des activités récréatives, aucun accès aménagé n'est présent actuellement. De plus, la qualité de l'eau commence tout juste à s'améliorer. En effet, au milieu des années '80, la pollution d'origine résidentielle et industrielle était la principale cause de la mauvaise qualité de l'eau. Cependant, depuis les années '90 plusieurs stations d'épuration des eaux usées ont été construites faisant passer la qualité de l'eau de douteuse à satisfaisante. La Municipalité entend poursuivre son programme de sensibilisation et assurer un suivi rigoureux des installations sanitaires. Bornant la limite nord de la municipalité, on trouve la rivière à Simon qui est également un important cours d'eau.



C'est le long de ces deux principaux cours d'eau, rivière du Nord et rivière à Simon, que l'on trouve les plaines inondables de récurrence 0-20 ans et 0-100 ans. Les secteurs inondables de la rivière du Nord sont identifiés à l'aide de cotes d'élévation déterminées par le Ministère du développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Ces cotes d'élévation sont les suivantes :

Cotes d'élévation rivière du Nord		
N° du Site	Cote 20 ans	Cote 100 ans
1	157,10 m	157,50 m
2	157,25 m	157,68 m
3	157,36 m	157,79 m
4	157,43 m	157,84 m
5	157,59 m	158,02 m
6	157,90 m	158,34 m
7	158,10 m	158,53 m
8	158,51 m	158,93 m
9	158,68 m	159,13 m
10	158,76 m	159,20 m
11	158,76 m	159,20 m
12	158,79 m	159,23 m
13	158,80 m	159,24 m
14	158,88 m	159,33 m
15	158,97 m	159,42 m
16	159,13 m	159,60 m
17	159,19 m	159,66 m
18	159,21 m	159,68 m
19	159,33 m	159,80 m

Dans les plaines inondables, des restrictions pour la construction assurent la sécurité des citoyens et des biens.

Le relief et la composition des bandes riveraines le long des deux rivières engendrent des problématiques pour leur aménagement. En effet, les pentes très abruptes le long de ces cours d'eau occasionnent des zones d'érosion et de glissement, dangereuses pour la construction. La composition du sol de ces bandes riveraines est en général du sable et de l'argile qui est très instable et fragile. Le territoire de la municipalité comprend aussi de nombreux petits cours d'eau qui sont à protéger à l'aide des normes de protection des rives et du littoral. Finalement, deux importants marécages situés au sud-est et au nord-est de la municipalité (marécage du Boy's Farm et l'autre sur les lots 10 et 11 rang VIII) méritent une protection propre étant donné l'importante étendue qu'ils occupent.



1.1.3 Le paysage

Piedmont offre un paysage patrimonial qui mérite une attention particulière. En effet, les éléments distinctifs de Piedmont tels les falaises, les milieux boisés de qualité, la rivière du Nord, font partie du paysage que les citoyens de la région voient pratiquement tous les jours. Certains déboisements, effectués pour la construction résidentielle, ont été excessifs et ont détruit une partie du paysage laissant un environnement tout autre que celui originalement. À l'inverse, certaines parties du territoire en culture qui étaient déboisées ont été laissées à l'abandon, ce qui laisse place à de jeunes peuplements d'arbres ayant peu de valeur. En effet, dans ces lieux, les essences d'arbres ayant de la facilité à pousser sont en général peu intéressants tels les peupliers et les trembles.

Les paysages particuliers de la région sont une préoccupation pour la MRC des Pays-d'en-Haut. Cette dernière entend bien préserver les éléments qui caractérisent le territoire des Laurentides. Pour se faire, elle devient cosignataire de la Charte des paysages naturels et bâtis des Laurentides et adhère à la « Charte des paysages québécois » afin de préserver ses paysages, d'éviter toute transformation des caractéristiques propres de la région et de respecter les principes du développement durable.



Par la suite, la Municipalité a adhéré à ces principes et prévoit des développements soucieux de son milieu bâti ainsi que de son milieu naturel. Pour le volet du milieu naturel, l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale déterminera, pour toute nouvelle construction ou nouveau développement, des critères d'aménagement. Ces critères généraux dictés par la MRC devront traiter des éléments suivants :

- *« L'orientation des rues en fonction de la morphologie et de la topographie naturelle;*
- *La morphologie, la topographie, la végétation et les perspectives visuelles;*
- *La volumétrie, l'échelle, la forme et l'implantation des bâtiments en fonction des éléments naturels environnants;*
- *Le respect de l'architecture du noyau villageois dans un style contemporain, et non en tant que copie ou imitation;*
- *L'homogénéité des styles architecturaux;*
- *Les matériaux de revêtement et les couleurs utilisés, leur nombre et leur proportion;*
- *Le gabarit et la forme des toitures;*
- *La disposition et la forme des ouvertures et de l'ornementation;*
- *Le traitement architectural trois ou quatre façades, en fonction de la visibilité;*
- *La disposition des espaces extérieurs;*
- *L'emplacement des stationnements hors façade;*
- *L'aménagement paysager fait à partir de végétaux autochtones;*
- *Les écrans visuels architecturaux ou paysagers afin de camoufler les équipements extérieurs : antennes paraboliques et autres ».¹*

¹ Schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut, entrée en vigueur octobre 2005, pages 149-150

Pour élaborer ce règlement, la Municipalité travaille conjointement avec la MRC des Pays-d'en-Haut et le Conseil régional de l'environnement des Laurentides. Un relevé complet des caractéristiques physiques et patrimoniales est effectué dans la partie est du territoire afin d'élaborer un plan d'implantation et d'intégration architecturale qui sera avant-gardiste et un exemple pour la région des Laurentides au niveau de l'harmonisation « habitat-paysage ». Les territoires naturels touchés par ce projet sont, entre autres, la vallée suspendue des quatre sœurs, les deux grands marécages cités précédemment et le site du sanctuaire d'oiseau Kelly. Évidemment, quant on parle de protéger le paysage on parle aussi des coupes d'arbres en fonction de la régénération et du respect des boisés de qualité.

Le défi de la Municipalité est de préserver cette image de « ville-verte » et les différentes caractéristiques du territoire dans le but d'assurer la sécurité de la population de Piedmont dans les zones de contraintes.



1.2 Piedmont : Soucieuse des générations actuelles et futures

Le profil démographique nous permet de connaître l'évolution de la population pour ainsi prendre conscience des forces et des faiblesses de la société qui compose le territoire Piedmontais. Cette analyse contribue à prendre une prise de position éclairée permettant l'élaboration d'un plan d'action efficace concernant le développement résidentiel et économique des 10 prochaines années.

De 1996 à 2001, la population a augmenté de 14%, et de 2001 à 2006 de 12%, ce qui est très élevé comparativement à l'ensemble du Québec qui est de 1,4% et de 4,3% de 2001 à 2006. Cette augmentation totalise une population de 2 386 habitants. Lors du recensement de 2001, le groupe des 25-44 ans était le plus important représentant 26% de la population et celui des 65 ans et plus, représentait 17%. Cependant, avec le recensement de 2006, la population la plus représentative est devenue le groupe des 44-65 ans, soit 39%. Les tranches d'âge 0-25 ans, 25-44 ans et 65 ans et plus sont équivalentes et représentent chacune 20%. Le vieillissement de la population amène un enjeu majeur. Déjà la Municipalité se prépare avec une « politique familiale » qui sera définie cet automne. Cette politique devra évoluer et être revue tous les trois ans afin de s'adapter à la réalité de la population vieillissante qui ne peut être évitée. Il est important de souligner que même si la population vieillit, elle est par contre en meilleure forme physique et pratique de plus en plus de sports. Pour ces raisons, le plan d'urbanisme doit tenir compte de ces réalités et prévoir des orientations d'aménagement et de planification adéquates pour desservir cette population.

Au niveau de la projection de la population dans la région, le schéma d'aménagement de la MRC prévoit une augmentation de 8% d'ici 2011 et une seconde augmentation de 7% de 2011 à 2016. Si l'on projette ces pourcentages pour la municipalité de Piedmont, une augmentation de 433 habitants est prévue d'ici 2016, soit environ 250 résidences de plus qui seront nécessaires pour accueillir ces nouveaux résidents.

Le défi de la Municipalité est d'offrir une variété d'habitations et de services pour la demande, mais aussi pour toutes les générations, afin d'assurer une satisfaction de la population et de tendre vers un équilibre démographique.



1.3 Piedmont : lieu où se marie habitation et milieu naturel

1.3.1 Habitation de l'époque

Le développement du territoire et l'évolution de la population de la région expliquent en grande partie la progression du marché de la construction à Piedmont. Avec la venue du P'tit train du Nord à la fin des années '30, plusieurs villégiateurs venaient pratiquer le ski de fond dans les montagnes de la partie est (réseau de ski de fond Wizzard). Par la suite, la route 117 et l'autoroute 15 ont favorisé l'expansion de l'usage résidentiel.

Un nombre important de résidences s'est construit dans les années '50-'60. Les résidences se sont implantées en grand nombre dans la partie basse de la municipalité entre l'autoroute 15 et le boulevard des Laurentides, ainsi que de part et d'autre de ce dernier. À cette époque, ces résidences comprises dans le périmètre d'urbanisation étaient en majorité de style « chalet suisse ».



Les condos sont apparus dans les années '80 et ont été construits près du centre de ski Mont Avila et de l'autoroute des Laurentides dans le but d'accueillir les utilisateurs des centres touristiques. En effet, avant 1985, Piedmont comprenait en majorité des résidences unifamiliales ou bifamiliales. Au début des années '80 le développement économique de la ville de Saint-Sauveur a prospéré et la proximité des centres de ski a favorisé la construction de nombreux « condos » utilisés par les touristes. À cette époque, plus de 500 unités de condos ont vu le jour à Piedmont. Depuis l'année 2000, cette vague revient de façon modeste avec plus de 150 unités construites. Cependant, ce ne sont plus les touristes qui en jouissent, mais la population de la région de Montréal qui désire vivre de plus en plus dans les Laurentides en raison de l'accessibilité directe et facile vers le Sud.



La municipalité de Piedmont comprend aussi quelques bâtiments de valeur patrimoniale. Une étude réalisée en 1994, identifie 75 bâtiments présentant un potentiel architectural. Cependant, plusieurs ont subi des modifications importantes et la pertinence de les protéger est douteuse. Pour cette raison, un premier travail a été effectué afin d'actualiser l'étude de 1994. Les bâtiments sont en majorité concentrés sur le chemin de la Montagne, dans le secteur du chemin de la Gare et de la rue Principale. Sur le chemin de la Montagne se trouvent quelques résidences ou vestiges qui nécessitent une protection minimale afin d'assurer leur conservation. Dans le secteur du chemin de la Gare, se trouvent plusieurs résidences et un paysage qui sont particuliers. En effet, les résidences du chemin de la Gare, du chemin Trottier et au début du chemin de la Rivière sont en général de petit gabarit et sont entourés par des éléments importants tels la rivière du Nord, la piste cyclable le P'tit Train du Nord, la Gare et la Croix de chemin. Ce secteur demande une analyse plus approfondie afin d'assurer une protection et une intégration harmonieuse des nouveaux bâtiments ou des nouvelles constructions. Il y a aussi les bâtiments du Centre de jeunesse Shawbridge et le pont Gagliosi qui sont des constructions représentatives de l'histoire de Piedmont.



1.3.2 Habitation actuelle

Tel que mentionné précédemment, le secteur résidentiel prédomine sur le territoire de la municipalité. La conjoncture immobilière des Laurentides fait en sorte que les promoteurs de projets résidentiels, de même que les futurs résidents, s'intéressent de plus en plus aux secteurs offrant des paysages naturels remarquables tout en étant près des activités récréatives et économiques (services). Cependant, ces paysages fragiles et parfois sensibles aux perturbations doivent être protégés afin d'assurer leur conservation. Depuis 1992, plus de 400 permis à des fins résidentielles ont été accordés. Actuellement, on trouve sur le territoire 1 603 bâtiments résidentiels, dont 1 400 sont des résidences permanentes. La répartition des catégories résidentielles est composée principalement de maisons unifamiliales (38%), de condos (34%) et de chalets (11%). Le rôle d'évaluation triennal 2007-2009 montre une valeur imposable des immeubles résidentiels de 82% soit 313 376 780 \$.

Au fil du temps, des maisons de styles différents se sont implantées transformant parfois le paysage propre de la région. Comme mentionné au schéma d'aménagement, le paysage bâti devient extrêmement hétéroclite et on remarque un manque d'homogénéité et d'intégration avec l'environnement naturel.

Par conséquent, il est important d'apporter une attention particulière à ce volet de plus en plus en demande malgré la hausse constante de l'évaluation des propriétés. Le prix élevé des résidences amène une autre problématique étant donnée que les jeunes familles ne peuvent payer le coût de telles habitations. Ceci est une des principales raisons qui explique le nombre peu élevé de ces familles à Piedmont.

1.3.3 Habitation du futur

Actuellement, le périmètre d'urbanisation permet d'accueillir plusieurs résidences. Excluant les développements gérés par des promoteurs, on dénombre quelques 65 terrains vacants pouvant recevoir des résidences unifamiliales. De nombreux développements résidentiels sont approuvés par la municipalité et certains terrains attendent d'être construits.

A l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les projets autorisés ou en attente d'autorisation sont les suivants:

- Projet Nord Vallée: environ 100 maisons de ville à construire;
- Projet Boisé du Nordais : 24 unités de condos et 12 maisons de ville à construire;
- Projet à l'est de la Gare (lot 25) : environ 20 résidences unifamiliales à construire (en attente d'approbation début 2009);
- Projet Il Sole : continuité du projet actuel, environ 72 unités de condos (en attente d'approbation début 2008).

A l'extérieur du périmètre d'urbanisation, trois projets de développement sont en cours:

- Projet Vallée des Pins : 96 unités de condos à construire (en attente d'approbation à partir de 2008);
- Secteur chemin des Mésanges / Chouettes : sept résidences unifamiliales à construire;
- Secteur chemin des Neiges : huit résidences unifamiliales à construire.

Ces données représentent un total de 404 unités résidentielles supplémentaires prévues à partir de l'année 2008. Depuis les quatre dernières années, une moyenne de plus de 40 unités résidentielles par année a été construite sur tout le territoire de la municipalité. On constate que la Municipalité ne peut accueillir de nouvelles résidences que pour les 10 prochaines années. De plus, les projets prévus comprennent majoritairement des unités de « condos ». Il est donc important de voir à offrir une gamme de produits diversifiée aux futurs résidents afin d'attirer différents groupes d'âge de population. De plus, certains développements ci-haut mentionnés peuvent ne pas voir le jour ou simplement être interrompus pour des raisons inconnues. Tel que mentionné dans le schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut « ...il ne faut pas oublier que ce qui attire ces personnes, ce sont en tout premier lieu les éléments naturels du milieu : forêt, plans d'eau, montagnes, etc. Or, si la MRC des Pays-d'en-Haut décidait, au nom d'une saine gestion de l'urbanisation, de limiter le développement résidentiel aux seuls périmètres d'urbanisation, elle déciderait par le fait même, et à toute fin pratique, de tuer le développement sur son territoire, ce qui est indiscutablement à rejeter ».

Le périmètre d'urbanisation est desservi par le réseau d'aqueduc et partiellement par le réseau d'égout. Ce réseau d'aqueduc longe le boulevard des Laurentides vers le nord à l'extérieur du périmètre et le chemin de la Rivière jusqu'au chemin des Albatros inclusivement. Pour alimenter le réseau d'aqueduc, la Municipalité possède deux sources d'approvisionnement. Actuellement, il existe certaines mesures de protection pour ces sites qui seront reconduites dans la nouvelle réglementation. Pour ce qui est du réseau d'égout, celui-ci est présent le long du boulevard des Laurentides au centre de la ville, sur la rue Principale et le chemin Hervé, ainsi que dans le secteur ouest de l'autoroute des Laurentides et le secteur du Mont Olympia.

Le défi de la Municipalité est d'offrir et d'assurer une intégrité adéquate des habitations futures afin de préserver l'environnement naturel qui attire de nombreux citoyens d'année en année. De plus, certaines parties du territoire présentent des particularités historiques et doivent être préservées à travers tout développement qui peut avoir lieu. On pense entre autres aux maisons ancestrales le long du chemin de la Montagne, aux paysages vallonnés du chemin de la Rivière, etc. Un travail conjoint avec les promoteurs et les futurs résidents doit être effectué afin de les sensibiliser aux caractéristiques particulières de la municipalité et afin de préserver une intégration harmonieuse des nouvelles résidences avec notre riche milieu.



1.4 Piedmont : visibilité indéniable

La municipalité de Piedmont est avantageusement située au niveau du positionnement régional et de l'accessibilité. En effet, elle est située au sud-est de la MRC des Pays-d'en-Haut, au cœur de la région des Laurentides à 45 minutes de Montréal. D'importants pôles d'emplois et des centres de service d'envergure tels Saint-Jérôme et Saint-Sauveur sont à proximité. L'autoroute des Laurentides et le boulevard des Laurentides contribuent à donner une importante visibilité à Piedmont. Ces artères privilégient grandement la municipalité et ont amené la formation d'un noyau composé majoritairement de résidences. Ceci permet aux citoyens d'habiter dans un endroit calme sans les inconvénients engendrés par les zones commerciales.



À un autre niveau, ces deux artères régionales peuvent créer des contraintes de bruit pour les résidents vivant à proximité. Dans le nouveau schéma d'aménagement de la MRC, les abords de ces deux artères sont définis comme des lieux de contraintes au niveau du bruit. Des bandes de protection longeant les routes régionales interdisent la construction de résidences. En effet, le seuil de tolérance pour le bruit d'une habitation résidentielle est de 55 dBA_{Leq24h}. Au-delà de ce seuil, aucune résidence ne peut être construite. Par conséquent, la Municipalité doit prévoir d'autres usages qui peuvent être implantés dans ces bandes « tampons ».

Le Ministère des transports prévoit déposer à l'automne 2007 une simulation qui déterminera la délimitation du 55 dBA_{Leq24h}. Un délai jusqu'au mois d'avril 2008 est accordé aux municipalités touchées par ces contraintes afin de rendre conforme le plan et les règlements d'urbanisme aux nouvelles dispositions. Par conséquent, des mesures d'atténuation du bruit, prescrites à l'aide d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, réglera l'implantation de nouvelles constructions dans la bande où le seuil excède 55 dBA_{Leq24h} dans le cas où un droit acquis à la construction est prescrit. Les éléments touchés par le PIIA concernent : l'aménagement des terrains (superficie, orientation, aménagement) et la construction des bâtiments (orientation des chambres, insonorisation, localisation et orientation des ouvertures).



1.5 Piedmont : municipalité touristique et commerciale

Dans un contexte régional où l'économie est fortement axée sur l'activité récréotouristique, la municipalité de Piedmont offre un secteur d'emploi secondaire (22%) relativement supérieur aux autres municipalités de la MRC des Pays-d'en-Haut. Toutefois, c'est le secteur tertiaire qui procure le plus d'emploi (78%).

Les activités commerciales et industrielles sont réparties sur le territoire de la façon suivante:

- le boulevard des Laurentides (34%);
- le chemin Jean Adam (23%);
- la rue Principale (8%);
- le chemin Avila (6%).

Les usages sont en général des commerces de détail et de service professionnel et personnel. Les commerces lourds et industriels occupent une place importante sur la route 117. Pour les commerces reliés à la santé, la Municipalité dépend des deux grands centres, Saint-Sauveur et Saint-Jérôme. Il est important d'assurer certains de ces services à proximité de la communauté de plus en plus vieillissante.



Les commerces lourds, d'hébergement et ceux qui sont reliés au loisir régional génèrent le plus d'activités dans la municipalité. Celles-ci génèrent aussi des nuisances à différents niveaux, soient le trafic lourd, l'intrusion dans le paysage naturel, le trafic dans les rues locales, etc. Lorsque possible, la Municipalité s'implique afin de réduire au minimum ces nuisances. D'ailleurs, elle a prévu pour l'année 2008, le réaménagement du secteur Jean-Adam / Hironnelles / Avila, afin de l'embellir et de faciliter l'accès aux piétons.

Les commerces reliés au tourisme sont omniprésents dans la municipalité. En effet, on trouve sur le territoire deux centres de ski, des glissages sur tube, des glissades d'eau, un théâtre, un golf et un centre de santé. La Municipalité désire s'impliquer afin d'effectuer un travail de partenariat avec les propriétaires pour développer des échanges de services et ainsi améliorer la visibilité des différents sites. D'autres projets d'activités récréatives sont à développer dans des lieux appropriés pour les jeunes en collaboration avec les commerces existants.

Finalement, l'affichage qui est un élément important et aussi visible que le commerce, est très déstructuré et dégage une mauvaise gestion et structuration des dispositions réglementaires. Un plan d'implantation et d'intégration architecturale a été adopté récemment afin de régir adéquatement les enseignes et d'assurer une meilleure intégration de celles-ci dans le paysage et avec les bâtiments. La Municipalité doit s'impliquer davantage afin de sensibiliser les commerçants à cette problématique et ainsi travailler en collaboration.

Un grand défi attend la Municipalité dans les prochaines années pour les volets touristique et commercial. Un embellissement de la route 117 doit être entrepris en collaboration avec les commerçants afin d'améliorer cette artère commerciale. Ce projet favorise autant la Municipalité que les commerçants et permet de développer une « image de marque » pour les deux parties. Cette « image de marque » doit être définie bien sûr avec ces commerçants et doit être réalisable et être véhiculée par divers canaux de communication afin de la concrétiser à moyen terme. De plus, la Municipalité a la chance d'avoir une variété de commerces récréatifs. Par conséquent, une collaboration dynamique permettrait de développer davantage les produits offerts et être plus concurrentiel face aux villes avoisinantes.



1.6 Piedmont : harmonie entre résidentiel et autres activités

1.6.1 Résidentiel versus touristique

Plusieurs activités récréatives et touristiques intéressantes sont offertes sur le territoire de la municipalité. Longeant le boulevard des Laurentides, on trouve la piste cyclable ainsi que la rivière du Nord qui offrent un potentiel pour certaines activités. La MRC des Pays-d'en-Haut prévoit un corridor aérobique reliant cette piste cyclable au chemin Avila. De plus, avec les différents centres de ski, de part et d'autre du territoire, et les sentiers de pistes de ski de fond, la Municipalité offre un éventail d'activités très intéressantes pour attirer les touristes.

Pour les années à venir, la Municipalité désire développer davantage les attraits naturels (rivière, piste cyclable, piste de ski de fond et sentier pédestre). Le réseau de ski de fond Wizzard est un élément de l'histoire de Piedmont qui se doit d'être connu autant par les adeptes de ski que d'histoire. Une partie de ce sentier, par le chemin de la Rivière, est officielle et est entretenue par la Municipalité. De plus, différents sites dont entre autres la vallée suspendue des quatre sœurs, le sanctuaire d'oiseaux Kelly, la montagne de la « Croix » sont des endroits très prisés par les inconditionnels de la marche. Malheureusement, de nombreux sentiers se créent un peu partout amenant de la confusion par les utilisateurs, une mauvaise gestion et un manque de respect des caractéristiques naturelles. Finalement, les terrains dans la municipalité de Piedmont sont tous privés. Par conséquent, les sentiers doivent être légalisés par des servitudes ou des acquisitions afin de les rendre public.

Le défi de la Municipalité est de développer ces activités tout en étant en harmonie avec l'implantation de futures résidences. La Municipalité entend bien privilégier le développement de ces biens et de ces réseaux pour nos citoyens et surtout la jeune génération, en collaboration bien sûr, avec les propriétaires concernés.



1.6.2 Résidentiel versus commercial / industriel

Les zones commerciales et industrielles du territoire sont concentrées en général sur la route 117 et le secteur Jean-Adam/Avila. Certaines zones génèrent davantage de nuisances et sont situées plus près des secteurs résidentiels. De plus, certains commerces sont exercés sans autorisation et sans aucun respect des règlements en vigueur ou en modifient l'usage qui leur est autorisé.

Le défi de la Municipalité est d'assurer une protection adéquate des zones résidentielles par rapport aux zones créant des nuisances dans le but de donner à la population un environnement paisible et sécuritaire. De plus, elle doit effectuer un suivi rigoureux du territoire afin d'éviter l'implantation de commerces non conformes aux usages autorisés.

CHAPITRE 2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DE LA MUNICIPALITÉ DE PIEDMONT

La Municipalité a défini une vision qui doit se traduire en règlement. Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, article 83, le plan d'urbanisme doit déterminer ses orientations d'aménagement qui sont définis par des objectifs et différents moyens. Pour Piedmont, il est important que ses moyens soient réalistes et qu'ils soient facilement applicables à court et moyen termes afin d'apporter des résultats visibles et intéressants.

Dans l'élaboration de ses orientations, de ses objectifs et de ses moyens, la Municipalité doit s'assurer d'une conformité avec les grandes orientations de l'aménagement du territoire, ainsi qu'avec les normes du document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC des Pays-d'en-Haut. Ces orientations ont été définies en trois volets : résidentiel, milieu naturel/environnement et commercial/industriel. Pour chaque orientation se trouvent les objectifs et les moyens s'y rattachant.

2.1 Volet résidentiel

Orientation 1

Assurer une saine gestion du développement résidentiel à l'extérieur du périmètre d'urbanisation

Objectifs

- Limiter le développement à certains endroits présentant du potentiel afin d'accueillir de nouvelles résidences.
- Protéger les éléments naturels présentant un attrait important pour la municipalité.
- Prévoir des développements générant le moins possible de dépense pour la municipalité.
- Promouvoir et proposer des développements générant le moins de nuisance pour l'environnement.

Moyens

- Adopter un PIIA afin de favoriser les développements dans des endroits propices.
- Adopter un PIIA et des normes de zonage qui favorisent les développements à l'extérieur des endroits fragiles.
- Favoriser les projets intégrés dont les rues sont privées et qui exigent l'enfouissement des services d'utilité publique.
- Prévoir des normes au plan et au règlement d'urbanisme concernant la protection des éléments naturels présentant un attrait pour la municipalité.
- Obtenir des garanties financières pour chaque projet.

Orientation 2

Consolider la vocation résidentielle dans le périmètre d'urbanisation et dans les secteurs desservis et partiellement desservis afin d'assurer une utilisation optimale des services

Objectifs

- Favoriser le développement résidentiel du secteur urbanisé où les services d'aqueduc et/ou d'égout sont présents.
- Assurer un contrôle des développements résidentiels à l'extérieur du périmètre d'urbanisation.
- Privilégier une densité plus élevée dans le périmètre urbain.

Moyens

- Maintenir les surtaxes sur les terrains desservis et non construits.
- Réglementer adéquatement, à l'aide du règlement de zonage, les densités permises (faible densité à l'extérieur du périmètre).
- Réglementer adéquatement, à l'aide du règlement de zonage, les densités permises.

Orientation 3

Préserver les caractéristiques naturelles du milieu dans les secteurs résidentiels

Objectifs

- Permettre une faible densité d'occupation au sol dans les secteurs plus sensibles.
- Développer des liens entre les secteurs résidentiels et les attraits naturels.
- Prévoir une architecture se mariant avec le milieu naturel.
- Favoriser une intégration du bâtiment avec le milieu naturel.

Moyens

- Prévoir au règlement de zonage une densité plus faible ainsi que des projets intégrés afin de protéger davantage les éléments naturels.
- Élaborer des normes pour protéger les éléments naturels présentant des caractéristiques particulières de la région (montagne, falaise, boisé, cours d'eau).
- Obtenir des servitudes ou acquérir des terrains lors d'opération cadastrale pour la préservation d'espaces naturels (art. 117.1 L.A.U.).
- Élaborer un PIIA concernant les couleurs et les matériaux utilisés ainsi que la coupe d'arbres et le lotissement.

Orientation 4

Assurer une cohabitation des secteurs résidentiels avec les autres usages

Objectifs

- Protéger les secteurs résidentiels, de certains secteurs pouvant présenter des nuisances ou des contraintes.

Moyens

- Exiger une bande tampon entre les usages résidentiels et les usages commerciaux/industriels.
- Élaborer des normes pour contrôler l'éclairage, l'entreposage et le déboisement.

Orientation 5

Assurer une homogénéité dans le cadre bâti des résidences à l'ensemble du territoire

Objectifs

- Favoriser une architecture typique de la région autant dans le périmètre d'urbanisation qu'à l'extérieur.
- Maintenir une dominance d'usages résidentiels unifamilial et bifamilial.
- Maintenir une qualité de construction des bâtiments.
- Préserver les bâtiments patrimoniaux de grande valeur.

Moyens

- Identifier les éléments caractérisant l'architecture typique de Piedmont.
- Élaborer un PIIA afin d'obtenir une architecture typique de la région et un respect des éléments et des caractéristiques naturelles du terrain.
- Réglementer adéquatement, à l'aide du règlement de zonage, les différents usages permis.
- Réglementer adéquatement à l'aide du Code national du bâtiment.
- Identifier les bâtiments patrimoniaux de qualité et les protéger par PIIA ou autres règlement pertinents.

2.2 Volet milieu naturel / environnement

Orientation 1

Promouvoir son image de « ville-verte »

Objectifs

- Développer le volet pédagogique du potentiel naturel du secteur.
- Développer des liens pour les activités physiques.
- Favoriser la création d'espaces publics avec les terrains non constructibles.
- Sensibiliser la population au respect des normes.
- Mettre en valeur les berges de la rivière du Nord.

Moyens

- Prévoir le développement d'activités récréatives avec le service des loisirs.
- Préparer des documents et des dépliants d'information.
- Adopter un PIIA et des normes de zonage qui favorisent les développements à l'extérieur des endroits fragiles.
- Ouvrir des percées visuelles le long de la rivière du Nord.
- Planifier adéquatement l'application du règlement concernant le pourcentage de fonds de parc et d'espaces naturels de 10%.
- Préparer des dépliants et des documents d'information.
- Obtenir des garanties financières pour chaque projet.
- Continuer le programme de nettoyage des berges.
- Instaurer un programme de vidange des fosses septiques.
- Continuer le programme de vérification des installations sanitaires.
- Développer des accès à la rivière.

Orientation 2

Conserver un cadre de vie de qualité

Objectifs

- Protéger les paysages d'intérêt.
- Assurer la protection des personnes et des biens dans les zones de contraintes naturelles en privilégiant la construction sur des territoires moins sensibles aux perturbations.
- Conserver un important boisé sur le territoire.

Moyens

- Adopter une faible densité d'occupation au sol.
- Identifier, avec la collaboration de la MRC et du CRE des Laurentides, les paysages d'intérêt et prévoir des dispositions au règlement de zonage et un PIA pour leur protection.
- Adopter des dispositions spéciales pour les zones de contraintes (éboulement, inondable, glissement de terrain) et les espaces fragiles (falaise, marécage, sommet, boisé de grande valeur).
- Favoriser les projets intégrés dont les rues sont privées et moins larges.
- Adopter une faible densité d'occupation au sol.
- Adopter des dispositions plus restrictives pour l'abattage d'arbre et voir à l'application des règlements.
- Sensibiliser et informer la population de l'importance de conserver les boisés à l'aide de dépliants d'information.

Orientation 3

Préserver un environnement naturel de qualité

Objectifs

- Protéger les écosystèmes fragiles et de grande valeur.

Moyens

- Permettre une faible densité d'occupation au sol.
- Créer un PIIA pour la construction en milieu non urbanisé afin d'assurer un meilleur contrôle.
- Identifier clairement au plan de zonage les zones sensibles.
- Adopter des normes de protection des rives et du littoral, des zones de glissement de terrain, d'érosion, inondation, de protection des falaises et des sommets de montagne.
- Demander la construction de bassin de sédimentation lors de la construction de rue.

2.3 Volet commercial/industriel

Orientation 1

Concentrer les activités commerciales sur les voies de circulation bénéficiant d'une certaine visibilité

Objectifs

- Favoriser l'établissement des commerces dans des secteurs propices.
- Aider les nouveaux commerçants à se situer sur le territoire.
- Éviter l'étalement des commerces sur le territoire.

Moyens

- Localiser stratégiquement les différents types de zones commerciales.
- Définir la vocation des secteurs commerciaux.
- Définir des usages compatibles dans une zone commerciale.
- Élaborer des dépliants détaillés sur nos zones commerciales et les terrains vacants à développer.
- Appliquer les règlements d'urbanisme de façon rigoureuse afin d'éviter l'implantation d'un nouveau commerce sans permis.

Orientation 2

Limiter l'expansion industrielle sur le territoire à des industries non polluantes et ne nécessitant pas d'espace d'entreposage

Objectifs

- Réduire les impacts négatifs des industries et des commerces lourds.

Moyens

- Adopter des normes d'entreposage limité dans les cours latérales ou arrière.
- Réduire la superficie des zones qui permet des usages lourds nécessitant de l'entreposage.
- Adopter et appliquer des normes de stationnement plus sévères en cour avant des terrains.

Orientation 3

Améliorer l'aspect visuel des zones commerciales

Objectifs

- Obtenir une meilleure intégration des zones commerciales avec le milieu touristique et de villégiature.
- Favoriser l'épanouissement des zones commerciales homogènes.

Moyens

- Initier un programme d'embellissement de la route 117.
- Appliquer des normes d'aménagement de façon plus rigoureuse.
- Élaborer un PIIA pour l'architecture des commerces et leur implantation sur le terrain.
- Éviter d'intégrer une trop grande diversification des commerces dans une même zone pour prévenir une incompatibilité.

Orientation 4

Soutenir le développement et l'essor de nos commerces

Objectifs

- Aider les commerçants à se donner une image de marque.
- Favoriser l'achat local.

Moyens

- Éduquer les commerçants de l'importance d'une belle image par des documents explicatifs et des rencontres de sensibilisation.
- Favoriser un programme d'achat local des entreprises et des services locaux à l'aide d'un bottin.
- Favoriser un programme d'échange de clientèle entre les commerçants.
- Adopter une politique d'achat local pour la municipalité.

CHAPITRE 3 LE CONCEPT D'ORGANISATION SPATIAL

Le concept d'organisation spatiale consiste en une représentation schématique des grandes orientations. Il permet de visualiser les éléments déterminants et les enjeux afin de comprendre l'interaction entre eux.

De plus, l'illustration des principaux secteurs d'activités nous permet de mieux comprendre l'organisation du territoire municipal. Il s'agit d'un territoire fonctionnellement divisé par l'autoroute des Laurentides, le boulevard des Laurentides, la rivière du Nord et le parc linéaire (ancienne voie ferrée du Canadien Pacifique) qui ont favorisé l'éclosion de secteurs résidentiels distincts et détachés entre eux. Le relief montagneux et accidenté a aussi favorisé un tel développement tout en donnant le cachet et les paysages que l'on connaît.

Le boulevard des Laurentides a joué un rôle prédominant dans le développement de la communauté. Par contre, la venue de l'autoroute et l'expansion de la diversité des formules d'hébergement a fait en sorte que la vocation de cet axe a évolué et est devenue tel qu'on la connaît aujourd'hui.

La Municipalité compte trois principaux secteurs résidentiels :

- Le secteur « Terzi » est composé d'établissements résidentiels, dont quelques-uns sont encore loués à la saison en raison de la proximité du Mont-Olympia et dont certains jouissent aussi de la vue sur le golf de Piedmont. Ce secteur est circonscrit entre le golf, le centre de ski et les collines. La présence plus récente du parc linéaire est venue renforcer ce secteur résidentiel;
- Le secteur « Avila » et « mont Belvédère » blotti entre l'autoroute et le boulevard des Laurentides représente le plus important secteur résidentiel. La vue et la proximité des centres de ski Avila et St-Sauveur et la facilité de desserte à partir de l'autoroute ont même favorisé l'implantation de plusieurs centaines d'unités résidentielles en copropriétés. Il s'agit du secteur résidentiel le plus influencé par la vocation récréo-touristique de la vallée;

- Le secteur « chemin de la Rivière » est à la fois le plus vieux et le plus récent des secteurs résidentiels. En effet, le secteur recèle autant de modestes chalets que de récentes résidences cossues. Ces chalets sont transformés au fil du temps en résidences principales.

Dans les prochaines années, la Municipalité désire rétablir une harmonie entre le milieu naturel existant et les futures résidences qui pourraient s'implanter. Pour ce faire, une bonne compréhension et connaissance du milieu naturel existant sont primordiales pour assurer une saine gestion des éléments de grande valeur. La partie est du territoire regorge d'éléments naturels de grande qualité qui doivent être protégés par la municipalité. Une harmonie doit aussi être développée entre le milieu résidentiel et les différents milieux commerciaux et axes routiers. Les nuisances engendrées par les commerces et les axes doivent être diminuées au minimum pour assurer une qualité de vie des résidents.

CHAPITRE 4 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

Découlant des enjeux et des orientations définis précédemment, la carte d'affectation du sol exprime la vocation souhaitée dans les secteurs à construire, et confirme ou transforme la vocation, dans les secteurs déjà établis. Les catégories d'affectation traduisent la nature générale des milieux. Elles favorisent la mixité et le regroupement d'une variété d'activités pouvant avoir cours au sein d'une même aire d'affectation.

Il va s'en dire que les grandes affectations du sol de la municipalité de Piedmont doivent être conformes aux grandes affectations établies par le schéma d'aménagement. Dans cet ordre d'idée, il est pertinent d'élaborer sur les affectations que la MRC des Pays-d'en-Haut a adopté pour Piedmont.

La majorité du territoire de la municipalité fait partie de l'affectation résidentielle et de villégiature. Dans cette affectation, les activités permises au schéma d'aménagement sont :

- Agriculture : Activité reliée à toutes formes d'agriculture, d'élevage et d'agrotourisme;
- Commerce récréatif : Activité orientée vers la desserte de biens et de services reliés au domaine de la récréation, tels les hôtels, les complexes récréatifs et autres;
- Habitation (faible densité) : Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel. Les zones de faible densité comportent moins de trois logements à l'hectare;
- Exploitation forestière : Activité orientée vers la coupe forestière et visant une exploitation industrielle ou commerciale de la matière ligneuse, soit plus de dix pour cent des arbres commercialisables sur une même propriété foncière d'un demi hectare ou plus;
- Parc régional : Lieu de récréation ou de conservation dont l'objectif prioritaire est d'assurer la protection d'un territoire naturel exceptionnel tout en le rendant accessible au public;

- Récréation extensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une forte consommation d'espace (exemple : réseau de sentiers récréatifs);
- Récréation intensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une faible consommation d'espace (exemple : centre de ski alpin);
- Projet intégré pour développement résidentiel de moyenne densité.

Les secteurs du Mont-Olympia et du Mont-Avila sont compris dans l'affectation récréative. Dans cette affectation, les activités permises au schéma d'aménagement sont :

- Commerce récréatif : Activité orientée vers la desserte de biens et de services reliés au domaine de la récréation, tels les hôtels, les complexes récréatifs et autres;
- Exploitation forestière : Activité orientée vers la coupe forestière et visant une exploitation industrielle ou commerciale de la matière ligneuse, soit plus de dix pour cent des arbres commercialisables sur une même propriété foncière d'un demi hectare ou plus;
- Habitation (faible densité) : Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel. Les zones de faible densité comportent moins de trois logements à l'hectare;
- Habitation (moyenne densité) : Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel. Les zones de moyenne densité comportent de quatre à six logements à l'hectare;
- Projet intégré pour développement résidentiel de haute densité;
- Parc régional : Lieu de récréation ou de conservation dont l'objectif prioritaire est d'assurer la protection d'un territoire naturel exceptionnel tout en le rendant accessible au public;
- Récréation extensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une forte consommation d'espace (exemple : réseau de sentiers récréatifs);
- Récréation intensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une faible consommation d'espace (exemple : centre de ski alpin).

La piste cyclable du P'tit train du Nord, se situe dans l'affectation récréative et de conservation et les activités permises *et obligatoires par le* schéma d'aménagement sont :

- *Équipement collectif : local ou installation d'une administration publique nécessaire au bien-être de la collectivité tel que bibliothèque, centre communautaire, centre culturel ou sportif, etc.;²*
- Agriculture : Activité reliée à toutes formes d'agriculture, d'élevage et d'agrotourisme;
- Exploitation forestière : Activité orientée vers la coupe forestière et visant une exploitation industrielle ou commerciale de la matière ligneuse, soit plus de dix pour cent des arbres commercialisables sur une même propriété foncière d'un demi hectare ou plus;
- Parc régional : Lieu de récréation ou de conservation dont l'objectif prioritaire est d'assurer la protection d'un territoire naturel exceptionnel tout en le rendant accessible au public;
- Récréation extensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une forte consommation d'espace (exemple : réseau de sentiers récréatifs);
- Récréation intensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une faible consommation d'espace (exemple : centre de ski alpin).

Finalement, le périmètre d'urbanisation délimité au schéma est inclus dans l'affectation urbaine et comprend les activités suivantes :

- Commerce : Activité orientée vers la vente au détail de biens ou de services;
- Équipement collectif : Local ou installation d'une administration publique nécessaire au bien-être de la collectivité tels que bibliothèque, centre communautaire; centre culturel ou sportif, etc.;
- Habitation (haute densité) : Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel. Les zones de haute densité comportent plus de sept logements à l'hectare ;
- Commerce récréatif : Activité orientée vers la desserte de biens et de services reliés au domaine de la récréation, tels les hôtels, les complexes récréatifs et autres;
- Industrie légère : Activité orientée vers la transformation ou la fabrication de biens manufacturiers n'ayant aucune incidence sur la qualité de l'environnement et la qualité du milieu de vie environnant;
- Parc régional : Lieu de récréation ou de conservation dont l'objectif prioritaire est d'assurer la protection d'un territoire naturel exceptionnel tout en le rendant accessible au public;

² Ajouté par le règlement #756-01-09 du 25-09-2009

- Récréation extensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une forte consommation d'espace (exemple : réseau de sentiers récréatifs);
- Récréation intensive : Activité orientée vers la récréation et caractérisée par une faible consommation d'espace (exemple : centre de ski alpin).

Les paramètres de densité d'occupation permettent de déterminer l'intensité des activités sur les différentes portions du territoire. Pour chacun des secteurs à construire ou à modifier, les paramètres énoncés traduisent les intentions quant au caractère souhaité :

- Superficie;
- Implantation;
- Densité;
- Occupation du terrain par le bâtiment.

Par conséquent, à chaque affectation est prévue une densité d'occupation du sol spécifique aux particularités du secteur concerné. Ainsi, la détermination des densités doit être représentative du milieu actuel développé ou à développer. Dans le tableau qui suit, on trouve les six affectations déterminées pour la municipalité de Piedmont. Pour chaque affectation sont définis les usages autorisés (compatibles).

Activités	Affectations					
	Résidentielle & Villégiature	Récréative	Récréative & conservation	Urbaine		
				Habitation	Industrielle	Commerciale
Agriculture	1 ²	0	1 ³	0	0	0
Commerce	0	0	0	1	1	1
Commerce récréatif	1	1	0	1	1	1
Équipement collectif	0	0	1	1	1	1
Exploitation forestière	1	1	1	0	0	0
Habitation faible densité	1	1	0	0	0	0
Habitation moyenne densité	0 ³	1	0	1	0	1
Habitation haute densité	0	0 ³	0	1	0	1
Industrie légère	0	0	0	0	1	1
Parc régional	1	1	1	1	1	1
Récréation extensive	1	1	1	1	1	1
Récréation intensive	1	1	1	1	1	1

0 : usage non compatible (non autorisé dans l'affectation);

1 : usage compatible (autorisé dans l'affectation);

2 : pour un maximum de deux (2) unités animales permises;

3 : à l'exception des projets intégrés d'habitation.

³ Modifié par le règlement #756-09-09 25 septembre 2009

4.1 Affectation résidentielle et de villégiature

Cette affectation favorise le développement d'aménagement intégrant l'habitation et diverses activités complémentaires. Ainsi, certaines activités touristiques complémentaires à l'habitation peuvent être autorisées au règlement de zonage tels les gîtes et les auberges. Les usages sylvicoles et agricoles non commerciaux peuvent aussi être autorisés. Cette affectation doit aussi favoriser le développement et l'aménagement du caractère champêtre du territoire tels les anciennes vallées agricoles du chemin de la Rivière et les abords de certains chemins de colonisation (chemin de la Rivière, chemin de la Montagne). Finalement, cette affectation doit contribuer à la préservation écologique et paysagère du milieu et des sites fragiles tels les milieux humides, les berges, les sommets de montagnes, les falaises, etc. Le développement de sentiers récréatifs est privilégié au détriment d'activités récréatives intensives qui nécessitent des équipements mécaniques.

Dans cette affectation, l'objectif d'intégrer les usages avec le milieu naturel prend tout son sens. La Municipalité doit accorder une grande attention lors de l'implantation de nouveaux bâtiments ou construction sur le territoire. Un ajustement, au fil du temps, peut être nécessaire afin de corriger les imprévus qui peuvent survenir. Cette démarche fait partie de toute bonne planification. La densité de cette affectation est faible et représente moins de trois logements à l'hectare. L'occupation au sol varie de 20 à 30% maximum. Ceci signifie que 70% du terrain doit être aménagé d'espace vert.

4.2 Affectation récréative

Cette affectation comprend les équipements récréo-touristiques importants. Elle diffère de l'affectation récréative et de conservation dans la mesure où il s'agit d'entreprises relativement lourdes générant plus de nuisance pour l'environnement naturel. On y trouve les centres de ski alpin, les cascades d'eau et les glissades sur neige. Les activités de plein-air reliées à la santé et à l'activité physique sont aussi privilégiées. L'occupation au sol maximale se situe à 20%.

Dans l'élaboration de ces orientations, la MRC restreint les activités récréatives «lourdes» nécessitant des équipements mécaniques afin de consolider davantage les activités récréatives légères qui s'intègrent mieux dans le paysage naturel du territoire. Par conséquent, les secteurs autorisant les équipements mécaniques doivent être réduits au minimum.

4.3 Affectation récréative et de conservation

Cette affectation comprend *des activités communautaires et culturelles et des activités récréatives légères dont le corridor du parc linéaire ainsi que des activités d'interprétation de la nature, culturelle, de randonnée, de canotage, de vélo et de ski de randonnée. L'occupation au sol est de 10% maximum.*⁴

4.4 Affectation urbaine

Il s'agit de l'affectation couvrant le périmètre d'urbanisation et ayant la caractéristique de regrouper plusieurs usages relativement distincts les uns des autres. Ainsi quatre affectations secondaires s'y retrouvent et incluent en grande partie les services disponibles aux résidents et aux visiteurs.

4.4.1 Affectation résidentielle de moyenne densité

On y trouve principalement des résidences unifamiliales et bifamiliales. Ces zones se trouvent dans le cœur de Piedmont, de part et d'autre de la route 117. Le service d'aqueduc est toujours présent alors que le service d'égout ne s'y trouve que partiellement. La densité résidentielle maximale s'établit à 12 logements à l'hectare pour chaque terrain, alors que l'occupation au sol ne dépasse pas 40%. Par conséquent, 60% du terrain doit être aménagé en espace vert.

⁴ Modifié par le règlement #756-01-09 du 25-09-2009

4.4.2 Affectation résidentielle de haute densité

Dans cette catégorie, on trouve principalement les résidences multi familiales, mais aussi les résidences unifamiliales jumelées ou contiguës (avec un maximum de quatre unités). Les infrastructures d'aqueduc et d'égout sont présentes et les projets sont en grande majorité développés sous forme de « projet intégré ». Les immeubles résidentiels de cette catégorie correspondent principalement aux différents projets de copropriété et se trouvent majoritairement à proximité des équipements récréo-touristiques ou de l'autoroute des Laurentides. Dans la plupart des cas, il s'agit d'immeubles comportant de trois à neuf logements. La densité résidentielle s'établit entre 12 à 30 logements à l'hectare avec une occupation au sol maximale variant de 30% à 80%.

4.4.3 Affectation commerciale

Cette catégorie comprend en premier lieu, les entreprises commerciales de voisinage et de quartier. Ces catégories d'usage englobent les commerces de service professionnel et personnel. La mixité avec l'habitation est possible. L'occupation des terrains est limitée à 60%.

On trouve aussi les entreprises commerciales nécessitant de grandes superficies. La clientèle de ces établissements utilise l'automobile de par la nature des produits et des services rendus. Le boulevard des Laurentides et le chemin Jean-Adam accueillent ces entreprises. Les commerces de voisinage et de quartier sont compatibles à celles-ci.

4.4.3.1 Affectation commerciale intermédiaire

L'affectation « commerciale intermédiaire » autorise les usages commerciaux de voisinage, de quartier et certains usages commerciaux de type régional.

Les usages commerciaux de type régional autorisés excluent spécifiquement les usages suivants :

- *Les usages reliés à la vente et à l'entretien des automobiles, camions et véhicules récréatifs (à l'exception des stations-service);*
- *La vente de matériaux de construction et les dépôts de camionnage;*
- *L'hébergement hôtelier;*
- *Les parcs de stationnement;*
- *Tout autre usage nécessitant de l'entreposage extérieur.*

Dans tous les cas, la superficie des bâtiments ne devra pas excéder 2000m² et l'occupation au sol est limitée à 20%.

En raison de leur emplacement et la nature des produits et services, l'utilisation d'Une automobile est nécessaire.⁵

Des efforts doivent être faits afin que l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains contribuent à développer une image distinctive et positive des lieux. Ainsi, un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) doit être élaboré afin de contrôler, tant l'architecture que l'implantation, l'affichage, les espaces de stationnement et le respect des milieux naturels et boisés.

Finalement, cette catégorie englobe aussi les commerces lourds. Ces commerces diffèrent des autres de par la superficie d'entreposage engendrée par les opérations. Le boulevard des Laurentides en est le principal berceau et son rôle ne fera que s'accroître avec le développement. Des efforts doivent être effectués afin que l'architecture des bâtiments et l'aménagement des terrains contribuent à développer une image distinctive et positive des lieux. Ainsi, un PIIA doit être élaboré afin de contrôler tant l'architecture que les implantations, la superficie et la localisation de l'entreposage extérieur et le lotissement. L'occupation au sol des bâtiments est de 60% maximum. Les industries légères sont compatibles avec cette catégorie.

⁵ Ajouté par le règlement 756-03-14 – 13 août 2014

4.4.4 Affectation industrielle

Cette fonction, déjà présente sur le territoire, est circonscrite au centre du boulevard des Laurentides. On y trouve tous les usages industriels de la Municipalité. Au niveau du schéma d'aménagement de la MRC, l'affectation industrielle lourde est concentrée strictement sur les lots P-19B, P-20A, P-20B, P-20C, 21-A et 21B-2 du rang X du canton Abercrombie de la paroisse de Sainte-Adèle. Par conséquent, toute nouvelle industrie lourde doit être orientée vers cette Ville. Ceci limite l'expansion de notre zone industrielle lourde sur le territoire. De plus, l'état actuel d'avancement de la sablière à Piedmont, la localisation à proximité des puits municipaux, la présence de la rivière et du parc linéaire et la position stratégique par rapport au centre de la municipalité en ferait un endroit par excellence de redéveloppement. La municipalité devra redéfinir ce secteur afin d'y trouver une nouvelle vocation.

Un autre point important, la qualité de l'architecture et des aménagements paysagers sont d'une grande importance pour cette route dont l'image se doit d'être à la hauteur des aspirations et des attentes des citoyens et des touristes. Localisés le long du boulevard des Laurentides, les espaces non développés feront l'objet de projets examinés en fonction de critères d'évaluation de PIIA relativement en ce qui a trait à l'architecture et à l'aménagement.

CHAPITRE 5 LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

5.1 Les différentes voies principales

Les grands axes de l'autoroute 15, de la route 117 ainsi que du P'tit Train du Nord ont joué un rôle majeur dans le développement de la municipalité de Piedmont et ce, à différentes époques. A la fin des années '30, nombreux sont ceux qui venaient à Piedmont par le train, pour pratiquer le ski de fond dans ce vaste espace pittoresque. La construction de la route 117 et la venue de l'autoroute ont permis un développement du territoire qui, au départ, était principalement de villégiature. Dans ce développement, de nombreuses rues sinueuses s'adaptant au relief et au sol difficile ont vu le jour, pour trouver le cœur de Piedmont tel qu'il est aujourd'hui. Depuis les dernières années, de nombreuses petites rues locales se sont développées, souvent en cul de sac, sans planification étant donné qu'elles ont été développées par le propriétaire du petit lopin de terre. Ces culs-de-sac amènent des coûts plus élevés pour l'entretien. Également, la topographie très accidentée empêche d'effectuer des liens entre ces rues.

Depuis quelques années, la Municipalité a permis des développements en projet intégré desservis strictement par des rues privées d'une largeur de six mètres. La Municipalité se dégage ainsi de l'entretien de ces rues. Cependant, aucun suivi n'est effectué au niveau de la construction des dites rues et aucune disposition particulière n'est demandée. La construction de ces rues peut engendrer à long terme des réparations majeures dû au fait que la municipalité n'a aucun regard lors de leur construction. Par conséquent, elle ne devra pas céder aux pressions des citoyens ou des promoteurs pour reprendre ces chemins afin de les municipaliser. De plus, il serait pertinent d'instaurer un minimum de normes afin d'assurer des développements de qualité.

Dans un autre ordre d'idée, on trouve des réseaux récréatifs qui sont très intéressants et qui méritent une attention particulière de la part de la Municipalité. En effet, ces réseaux comprennent la rivière du Nord, utilisée par de nombreux canotiers en saison estivale, le P'tit Train du Nord, utilisé autant pas les vélos, les piétons et les skieurs et les sentiers piétonniers qui rejoignent la montagne de la « Croix » et dont plusieurs ramifications non officielles s'y sont jointes.

Ces différents sentiers engendrent des difficultés pour l'aménagement et le développement du territoire à divers niveaux. De part et d'autre de l'autoroute 15 et de la route 117, le schéma d'aménagement exige une zone de contraintes anthropiques sur le bruit. Actuellement, cette zone est définie par une bande de 300 mètres de chaque côté de l'autoroute et par une bande de 80 mètres à 100 mètres de chaque côté de la route 117. Dans la zone de contrainte, la construction d'usage résidentiel ou institutionnel est interdite lorsque le niveau sonore excède 55 dBA_{Leq24h}. Comme mentionné auparavant, cette bande sera davantage définie par le Ministère des transports au courant de l'automne 2007. Les municipalités concernées doivent modifier leur règlement d'urbanisme afin de limiter les usages dans ces zones et définir des critères de construction et d'aménagement des terrains à l'aide d'un PIIA.

Au niveau du secteur Jean-Adam/Avila, une problématique d'accessibilité piétonnière est apparue avec la venue de nombreux commerces de détail. La Municipalité a prévu des travaux de réaménagement de ce secteur dans l'emprise publique afin d'améliorer la circulation piétonnière et en même temps améliorer l'aspect visuel des lieux.

5.2 Le tracé projeté

Peu de nouvelles rues sont projetées dans la Municipalité. Dans le cas des rues privées, une rue sera construite pour le projet Vallée des Pins, une rue pour le projet Il Sole ainsi que deux rues pour le projet Nord Vallée. Ces rues privées sont desservies par les services d'aqueduc et d'égout.

Une rue municipalisée est prévue à l'est de la Gare. Celle-ci doit recevoir les approbations du Ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Cette rue sera desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout. Le plan d'une rue en cul de sac desservant cinq terrains au bout du chemin de la Montagne a été déposé à la Municipalité, mais le projet semble en suspens. Le Ministère des transports prévoit à court terme des travaux de réalignement de la bretelle Robert/Jean-Adam à la limite de Saint-Sauveur.

Au niveau des réseaux récréatifs, la MRC des Pays-d'en-Haut désire relier la piste cyclable le P'tit train du Nord avec le corridor aérobique. Ce tracé emprunterait les chemins du Moulin et Avila. Ce projet nécessite une traverse souterraine pour contourner la route 117. Par conséquent, cette partie du tronçon implique des frais importants. Par contre, ce projet doit être planifié régionalement de même que les frais. Finalement, la Municipalité désire accroître le nombre de sentiers pédestres situé à l'est de son territoire. Actuellement, seuls les sentiers officiels « La Wizzard » et « La Passe » sont aménagés et balisés. Une collaboration avec la ville de Sainte-Adèle et la MRC des Pays-d'en-Haut est nécessaire afin d'offrir des liens régionaux dans la MRC. La Municipalité doit aussi s'associer avec les propriétaires dans ce projet et prendre des ententes officielles pour ainsi donner l'accès aux résidents et aux touristes intéressés à explorer le vaste territoire de Piedmont.

5.3 Les réseaux de transport

Le réseau de camionnage est assez vaste dans la municipalité. Seuls quelques chemins interdisent le camionnage : du Bois, Gérard, des Épinettes, Terzi et la rue Principale. Se faisant, d'autres chemins sont automatiquement non accessibles. Par exemple, l'interdiction sur la rue Principale et le chemin du Bois empêche l'accès aux chemins de la Corniche, du Cap, Beausoleil, des Érables, de l'Hôtel de ville etc. Bien sûr, la livraison locale est permise.

La municipalité est desservie par le transport collectif inter municipal Laurentides. Deux points de service sont existants à savoir: au coin de la route 117 et du chemin de la Gare et au coin des chemins Avila et des Éperviers. Le service offert est situé entre Mont-Tremblant et Saint-Jérôme tous les jours de la semaine. Reliées à ce service, plusieurs lignes de « taxibus » sont présentes. De plus, les allés-arrivés sont de quatre fois par jour. Actuellement, ce service de transport est très peu utilisé par les citoyens de Piedmont. Ceux-ci étant très autonomes, utilisent plutôt l'automobile. Pour un travailleur ça peut devenir relativement long se rendre à un endroit particulier et très coûteux s'il doit transférer avec un autre moyen de transport tel le « taxibus ». Par contre, pour les écoliers, ce service est utilisé et a facilité grandement leur déplacement dans la région. Bien sûr, ce service ne peut être comparé à un service de transport en commun d'une région urbanisée étant donné les coûts très élevés s'y rattachant. Beaucoup de gens militent en faveur de l'utilisation du transport en commun pour réduire les émissions à effet de serre. La participation de Piedmont dans ce dossier se fait à un autre niveau, en conservant des espaces verts d'envergure et de qualité.



Notre réseau de sentiers récréatifs est composé de sentiers officiels, soit le sentier pédestre la « Wizzard » et la piste cyclable le « P'tit train du Nord » et de sentiers non officiels, tels que la « Moc », la « Olympia-Moc » et la « Sigouin ». Comme mentionné auparavant, les sentiers non officiels doivent être analysés avec plusieurs partenaires pour assurer un développement adéquat.



CHAPITRE 6 PLAN D'ACTION – CONCLUSION

Le plan d'urbanisme de la Municipalité de Piedmont se veut d'être un outil dynamique pour répondre aux demandes des différents citoyens habitant et travaillant à Piedmont, ainsi que des utilisateurs de nos nombreux services. Le tout dans le respect d'un développement durable adapté à Piedmont, lequel doit rencontrer les objectifs suivants :

- Permettre tous les usages possibles pour assurer une variété d'occupations et une économie diversifiée, mais dans un respect mutuel. Effectivement, les usagers générant des nuisances doivent être responsables des impacts de leurs activités sur l'environnement, sur la population et sur les ressources et ces usagers doivent travailler à réduire celles-ci au minimum;
- Faciliter l'intégration de toute la population en comblant dans la mesure du possible leurs besoins au niveau des différents services;
- Valoriser le patrimoine bâti et naturel et le préserver pour le futur;
- Utiliser adéquatement les ressources et protéger davantage celles qui sont plus sensibles aux perturbations;
- S'assurer d'une protection des personnes et des biens vis-à-vis certains lieux ou sites pouvant provoquer des dommages et des pertes irréversibles;
- Gérer de façon efficace et responsable le territoire et ses usages;
- Favoriser une participation active et un engagement de la population.

Lors de l'élaboration des orientations et des objectifs, la Municipalité a déterminé des moyens de mise en œuvre à différents niveaux : politiques, programmes, règlements, actions concrètes de la municipalité, etc.

Afin de guider la population, la composition d'un plan d'action est nécessaire pour identifier les phases de réalisation et définir davantage les projets à réaliser afin de répondre aux orientations fixées.

Bien sûr, ce plan d'action aide le Conseil à prendre des décisions éclairées et à l'orienter au cours des dix prochaines années. Ces actions ne sont pas obligatoires et ce sera au Conseil de juger de la pertinence d'aller de l'avant avec un projet déterminé. De plus, des évènements particuliers ou de nouveaux projets peuvent susciter et obliger une modification du plan d'urbanisme afin de s'assurer du respect de la vision et des orientations fixées. Il incombera à la Municipalité d'être vigilante et de faire une évaluation régulière des règlements versus l'application sur le territoire, afin de s'assurer que concrètement tous les projets répondent aux orientations et aux objectifs fixés.

VOLET RÉSIDENTIEL

ACTIONS	TERME COURT 0 À 3 ANS	TERME LONG 4 À 7 ANS	COMMENTAIRES
Obtenir des garanties financières lors de l'approbation d'un PIIA et lors d'entente de travaux municipaux (règlement 646-03) afin d'assurer des développements de qualité et d'apporter des correctifs s'il y a lieu.	X	X	Modifier les règlements afin d'avoir la possibilité d'obtenir des garanties financières.
Créer un PIIA adapté à la partie est en collaboration avec la MRC et le CRE des Laurentides.	X		Compléter les dispositions du règlement de zonage concernant la protection des éléments naturels.
Améliorer l'information transmise de la réglementation par le site « Internet » et par des documents d'information.	X	X	Mettre à jour régulièrement les informations afin de transmettre des règlements à jour.
Analyser le cadre bâti actuel dans le périmètre d'urbanisation afin de créer un PIIA pour les nouvelles constructions et assurer une intégration adéquate.		X	Modifier le règlement sur les PIIA.
Compléter l'étude des bâtiments patrimoniaux.	X		Modifier le règlement sur les PIIA, le plan d'urbanisme ou adopter d'autres règlements pertinents.
Promouvoir et rendre plus officiel le concours d'embellissement « Villes et villages fleuris » et faire deux volets : Résidentiel et commercial.	X	X	Structurer le concours d'embellissement, créer les étapes de réalisation, préparer des dépliants d'information.
Créer un calendrier des activités du département de l'urbanisme sur « Internet » et dans le « Piémontais ».	X	X	Transmettre l'information tous les six mois.
Préparer un programme de sensibilisation pour les coupes d'arbres.	X		

VOLET COMMERCIAL

ACTIONS	TERME	TERME	COMMENTAIRES
	COURT	LONG	
	0 À 3 ANS	4 À 7 ANS	
Créer un comité de gens d'affaires afin de les impliquer dans les décisions urbanistiques.	X	X	Le Comité doit œuvrer à long terme pour réaliser les projets.
Améliorer l'image de l'entrée/sortie de la route 117 et les autres axes routiers touristiques.	X		
Améliorer les aménagements paysagers sur les terrains de la Municipalité.	X		
Créer une carte routière avec les cartes d'affaires des commerçants.	X		Distribuer la carte et mettre à jour tous les trois ans.
Utiliser le journal le « Piémontais » pour faire une page commerciale afin de promouvoir les « bons coups ».	X	X	Préparer cette page quatre fois par an.
Inviter des conférenciers afin d'aider les commerçants à se donner une image de marque ou discuter de d'autres problématiques.	X	X	

VOLET MILIEU NATUREL/ENVIRONNEMENT

ACTIONS	TERME	TERME	COMMENTAIRES
	COURT	LONG	
	0 À 3 ANS	4 À 7 ANS	
Développer des liens récréatifs.	X	X	Effectuer l'échéance sur plusieurs années. En partenariat avec les propriétaires de terrain, les promoteurs, la Ville de Sainte-Adèle et la MRC.
Identifier les attraits, les sentiers, les points de vue intéressants avec la collaboration de la MRC des Pays-d'en-Haut et le CRE des Laurentides.	X		Modifier les règlements d'urbanisme en conséquence.
Sensibiliser la population à la surconsommation de l'eau et à la pollution des cours d'eau.	X		Élaborer des dépliants d'information à chaque printemps et mettre à jour le site « Internet ». Éviter les plantations d'arbres, d'arbustes, de pelouse de juin à août inclusivement. Programme de sensibilisation pour la renaturation des bandes riveraines.
Donner un second souffle à la Foire de l'environnement.	X		Rejoindre la population avec des activités diverses et novatrices.
Créer des liens directs avec la rivière du Nord.	X		
Nettoyer les berges de la rivière du Nord.	X		Effectuer tous les ans.
Vérifier la conformité des installations sanitaires et instaurer un programme de vidange des fosses septiques.	X		Effectuer tous les étés afin de s'assurer d'un environnement de qualité et une rivière en santé.