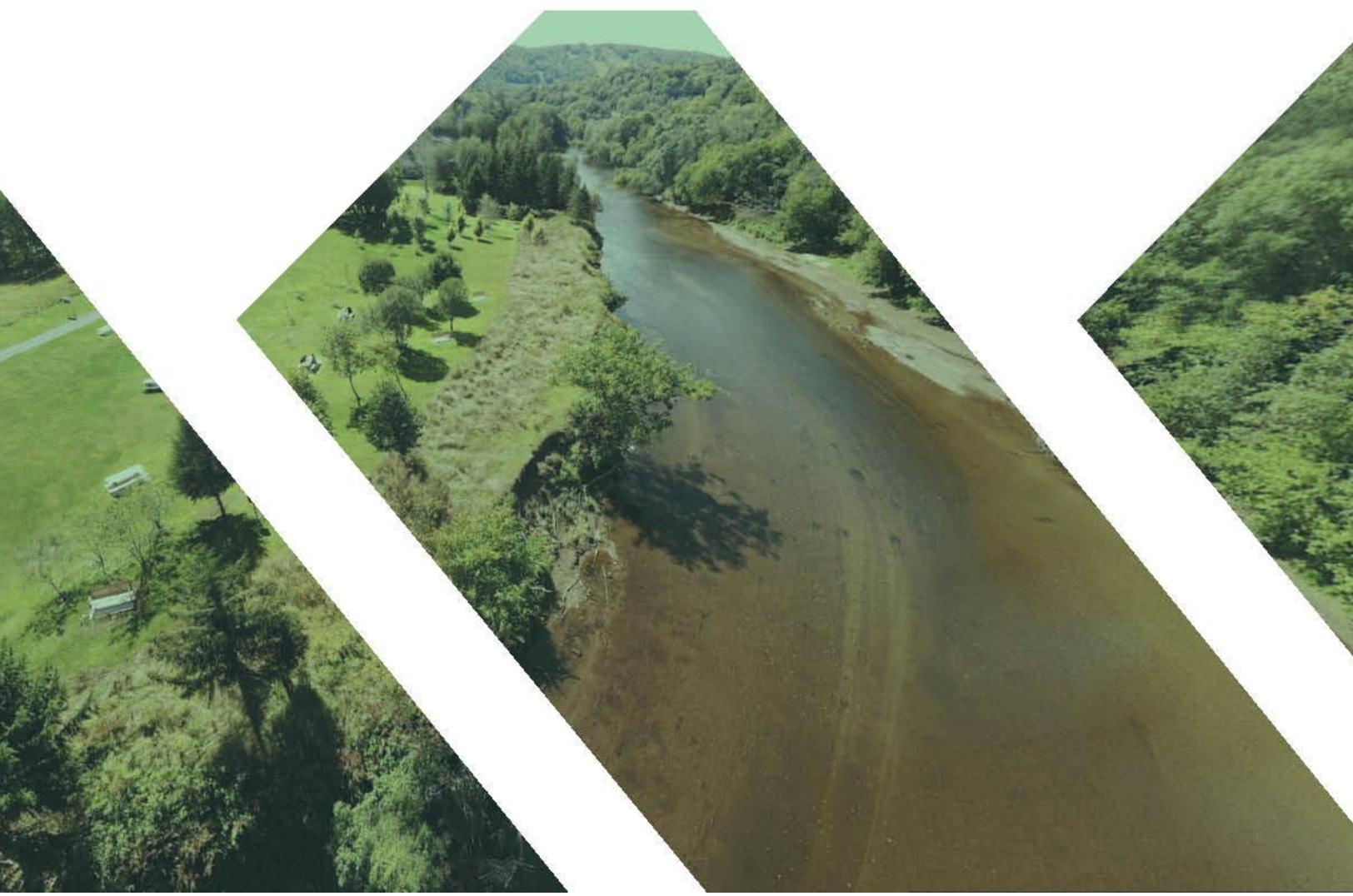




**Plan d'urbanisme**  
*Règlement numéro 930-25*



PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT  
MUNICIPALITÉ DE PIEDMONT

*Projet de règlement du plan d'urbanisme numéro 930-25*

## Atelier Urbain

### Municipalité de Piedmont

Les membres du Conseil municipal

Julien Bourgon, urbaniste, Directeur du service de l'urbanisme et de l'environnement

Benoit Fugère, Conseiller spécial du service de l'urbanisme et de l'environnement

Samuel Henri, Conseiller en urbanisme

Avis de motion le : 20 mai 2025

Règlement adopté le : 2 septembre 2025

Entrée en vigueur le :

Dernière mise à jour le :

Les règlements d'amendement suivants sont venus modifier le présent règlement :

Numéro du règlement	Objets du règlement	Date de l'avis de motion	Date d'entrée en vigueur

## Mot du maire

Chères citoyennes, chers citoyens de Piedmont,

C'est avec fierté que nous vous présentons ce plan d'urbanisme, fruit d'un travail collectif auquel vous avez contribué. Ce document est bien plus qu'une simple feuille de route : il représente notre engagement envers la préservation de notre environnement naturel exceptionnel, l'amélioration de notre qualité de vie et la pérennité de notre patrimoine.

Parmi nos priorités, la protection des sites écologiquement sensibles occupe une place prépondérante. Nos espaces naturels sont notre plus grande richesse, et il est essentiel d'en préserver la biodiversité et la beauté pour les générations futures. De même, nous nous engageons à protéger nos sources d'eau potable, un bien précieux et vital que nous devons préserver avec le plus grand soin.



Afin de répondre aux besoins pressants en matière de logement tout en respectant l'identité de notre municipalité, une planification rigoureuse sera mise en place afin de diversifier l'offre résidentielle. Celle-ci visera à proposer des solutions adaptées à la crise du logement, en favorisant des projets qui s'harmonisent avec les valeurs de Piedmont, notamment en ce qui a trait à la typologie des bâtiments, à la protection des paysages et à la capacité d'accueil du territoire. De plus, les nouveaux aménagements devront intégrer les meilleures pratiques en matière de gestion des eaux de ruissellement et de maintien de la canopée, assurant ainsi une cohabitation durable entre développement et respect de l'environnement.

Ce plan s'inscrit également dans une perspective durable, favorisant le transport actif au sein de notre municipalité. Nous avons à cœur d'encourager les déplacements qui réduisent notre empreinte carbone tout en offrant à nos citoyens des moyens de transport sûrs et accessibles.

Ce projet n'aurait pas vu le jour sans le dévouement de notre équipe municipale, ainsi que l'appui précieux de nos consultants. Un sondage et un atelier de consultation ont également permis de recueillir les points de vue de nos citoyens, enrichissant ainsi ce plan d'urbanisme de leur vision et de leurs préoccupations.

Merci à toutes et tous pour votre engagement et votre collaboration dans ce projet ambitieux. Ensemble, continuons de faire de Piedmont un endroit où il fait bon vivre, aujourd'hui et pour les années à venir.

  
Martin NADON  
Maire

<b>1. Démarche de révision du plan d'urbanisme .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1 Qu'est-ce que le plan d'urbanisme ?.....</b>	<b>2</b>
1.1.1 Une réglementation pour maintenir la qualité de vie et le paysage de Piedmont .....	2
<b>1.2 Contexte de la révision du plan d'urbanisme .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Portrait de Piedmont.....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 Localisation de Piedmont .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 Histoire de Piedmont .....</b>	<b>7</b>
2.2.1 Avant l'arrivée des colons.....	7
2.2.2 Colonisation et constitution.....	7
2.2.3 Du tourisme à la <i>villégiaturbanisation</i> .....	8
2.2.4 D'une population saisonnière à une population permanente .....	8
<b>2.3 Population de Piedmont .....</b>	<b>9</b>
2.3.1 Faits saillants.....	9
2.3.2 Une évolution constante de la population.....	10
2.3.3 Une population plus âgée que la moyenne québécoise .....	11
2.3.4 Des ménages de petites tailles, majoritairement sans enfants.....	12
2.3.5 Des revenus mieux répartis que la moyenne québécoise .....	13
2.3.6 Une population moins active et un chômage plus élevé.....	13
2.3.7 Une population généralement scolarisée.....	14
<b>3. Énoncé de vision .....</b>	<b>15</b>
<b>3.1 Une vision optimiste et équilibrée pour l'avenir de Piedmont.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Planification du territoire .....</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Les changements climatiques, un enjeu transversal .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2 Nature et paysage .....</b>	<b>19</b>
4.2.1 Diagnostic.....	19
4.2.2 Résumé des enjeux : Nature et paysage.....	27
4.2.3 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre .....	28
<b>4.3 Milieux de vie durables .....</b>	<b>30</b>
4.3.1 Diagnostic.....	31
4.3.2 Résumé des enjeux : Milieux de vie durables.....	40
4.3.3 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre .....	41
<b>4.4 Économie.....</b>	<b>44</b>
4.4.1 Diagnostic.....	44
4.4.2 Résumé des enjeux : Économie .....	48
4.4.3 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre .....	49

<b>4.5</b>	<b>Mobilité active et transport .....</b>	<b>50</b>
4.5.1	Diagnostic.....	50
4.5.2	Résumé des enjeux : Mobilité active et transport .....	54
4.5.3	Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre.....	55
<b>5.</b>	<b>Affectation et gestion de l'urbanisation.....</b>	<b>57</b>
<b>5.1</b>	<b>Les affectations du sol .....</b>	<b>58</b>
5.1.1	Lexique des activités pouvant être autorisées dans les affectations .....	58
5.1.2	Descriptions des affectations .....	59
<b>5.2</b>	<b>Gestion de l'urbanisation .....</b>	<b>65</b>
5.2.1	État des infrastructures.....	65
5.2.2	Contraintes anthropiques.....	67
5.2.3	Contraintes naturelles.....	68
<b>6.</b>	<b>Plan d'action .....</b>	<b>71</b>
<b>6.1</b>	<b>Dispositions réglementaires .....</b>	<b>72</b>
<b>6.2</b>	<b>Politiques, engagements, programmes et études .....</b>	<b>76</b>
<b>6.3</b>	<b>Immobilisation.....</b>	<b>80</b>
<b>7.</b>	<b>Annexes .....</b>	<b>81</b>

ADOPTÉ - NON EN VIGUEUR



## 1. Démarche de révision du plan d'urbanisme



## 1.1 Qu'est-ce que le plan d'urbanisme ?

Un plan d'urbanisme est l'outil par lequel une communauté locale établit la vision souhaitée pour l'aménagement de son territoire. Ce document est donc la base sur laquelle la Municipalité de Piedmont désire s'appuyer pour préserver la qualité de ses milieux de vie et protéger la richesse de son paysage. Ce document doit ainsi guider ses interventions dans un mouvement cohérent et réfléchi à travers les années et les enjeux quotidiens. Il est aussi un outil de transparence et de prévisibilité qui permet à la population actuelle et future de Piedmont de connaître la direction souhaitée. Enfin, le plan d'urbanisme constitue le cadre dans lequel s'insèrent la réglementation d'urbanisme et les plans, les politiques ou les programmes qui doivent guider l'évolution du territoire.

Ce plan d'urbanisme propose en premier lieu un portrait de la Municipalité de Piedmont, pour bien comprendre la réalité et les tendances de son territoire et de sa population. À partir de cet état des lieux, un énoncé de vision est établi afin d'identifier les grands chantiers relatifs à l'aménagement du territoire qui constitueront les quatre grandes thématiques du présent document :

- ◆ Nature et paysage;
- ◆ Milieux de vie durables;
- ◆ Économie;
- ◆ Mobilité active et transport.

Chaque thématique comprend un diagnostic identifiant les enjeux, les forces et les faiblesses de Piedmont dans ce domaine. Il en découle enfin plusieurs orientations d'aménagement, mais aussi un ensemble d'objectifs et de moyens de mise en œuvre afin de guider la concrétisation des intentions ainsi énoncées.

### 1.1.1 Une réglementation pour maintenir la qualité de vie et le paysage de Piedmont

La qualité des paysages et des espaces naturels propres aux activités diverses de plein air, à travers toutes saisons, constitue la base sur laquelle Piedmont appuie son identité et le caractère de ses milieux de vie. Cependant, les besoins en logement et l'augmentation des prix de l'immobilier constituent une pression au développement constante sur les milieux naturels qui assurent la beauté des paysages et l'attrait principal des personnes ayant choisi Piedmont comme lieu de vie.

La Municipalité de Piedmont inscrit donc la révision de son plan d'urbanisme et de sa réglementation d'urbanisme dans la recherche d'un équilibre entre l'encadrement de l'évolution territoriale et le maintien des milieux naturels. D'une part, une certaine transformation des milieux de vie est ainsi nécessaire afin de répondre aux besoins de la population et de maintenir l'équilibre fiscal de la Municipalité, mais à condition que ces changements soient de qualité et bien ciblées dans certains secteurs. D'autre part, puisque la valeur de Piedmont réside dans ses paysages, la mise en place d'une meilleure protection des grands milieux naturels et l'adoption de pratiques plus durables dans les milieux habités apparaissent vitales pour que les générations futures profitent d'un Piedmont agréable.

## 1.2 Contexte de la révision du plan d'urbanisme

La Municipalité de Piedmont a adopté son premier plan d'urbanisme en 1990 et l'a remplacé en 2007 afin d'adapter son cadre urbanistique aux réalités changeantes de son territoire. Quinze ans plus tard, il apparaît de nouveau nécessaire d'adopter un plan d'urbanisme à jour afin de prendre en compte de nombreux enjeux contemporains et de réviser les stratégies visant des enjeux connus à l'époque, mais dont les contours ont depuis changé, tels que le vieillissement de la population, l'hébergement de tourisme et de villégiature et le maintien d'activités économiques et de services de proximité.

Parce qu'il constitue un document fondamental et important, la réalisation du plan d'urbanisme a été propulsée par la mobilisation de divers acteurs de la communauté, à travers de multiples rencontres de travail entre élus, fonctionnaires et experts, par un questionnaire en ligne et par un processus de consultation de la population. Cette démarche s'est ainsi déroulée à travers les grandes étapes suivantes :

- ◆ **Ateliers de vision avec l'équipe municipale et le Conseil (14 novembre 2022)**

- ◆ **Questionnaire en ligne (du 20 décembre 2022 au 22 janvier 2023)**

Comprenant une vingtaine de questions, le questionnaire visait à connaître les préférences et besoins de la population. Il ne s'agissait cependant pas d'un exercice scientifique, mais plutôt d'un premier coup de sonde de la population et une introduction à l'exercice de planification en cours. Le questionnaire a été entamé par 295 Piedmontais et Piedmontaises et terminé par 215 personnes;

- ◆ **Questionnaire en ligne destiné aux jeunes de moins de 15 ans (à partir du 20 décembre 2022)**

Ce questionnaire dynamique et composé d'éléments visuels avait pour objectif de faire participer les jeunes en tant qu'experts de leur milieu de vie.

- ◆ **Atelier de consultation publique (16 mars 2023 au Club de golf de Piedmont)**

L'atelier de consultation publique organisé en deux parties, avec une portion de 18 h à 19 h dédiée à un espace de portes ouvertes et une portion de 19 h à 20 h 45 de discussions sous forme de tables rondes et d'une brève plénière. L'exercice a permis aux personnes participantes de :

- s'informer sur le projet de refonte;
- d'échanger avec les membres du Conseil municipal, les professionnels de la Municipalité et les experts-conseils responsables de la préparation du plan d'urbanisme;
- de participer à de petits groupes de discussion afin d'approfondir certains sujets en fonctions de quatre grandes thématiques.

L'atelier a permis de rejoindre 70 personnes et un compte-rendu des faits saillants de la soirée a été remis à la Municipalité.

- ◆ **Multiplés ateliers de travail avec l'équipe municipale et le Conseil (2023-2024)**

- ◆ **Assemblée publique (10 juillet 2025) :**

L'assemblée publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* a permis de présenter le projet de plan d'urbanisme découlant des démarches présentées ci-dessus.



## 2. Portrait de Piedmont



## 2.1 Localisation de Piedmont

S'étendant sur une superficie de 24,67 km<sup>2</sup>, la municipalité de Piedmont se situe dans la portion est de la Municipalité régionale de comté (MRC) des Pays-d'en-Haut et est adjacent à la MRC de la Rivière-du-Nord, dans la région administrative des Laurentides. Piedmont est ainsi encadrée par la Ville de Prévost et la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs au sud, la Municipalité de Sainte-Hyppolyte à l'est, la Ville de Sainte-Adèle au nord et la Ville de Saint-Sauveur à l'ouest. La municipalité de Piedmont se trouve à une quinzaine de kilomètres au nord de la Ville de Saint-Jérôme et à une soixantaine de kilomètres du centre-ville de Montréal.

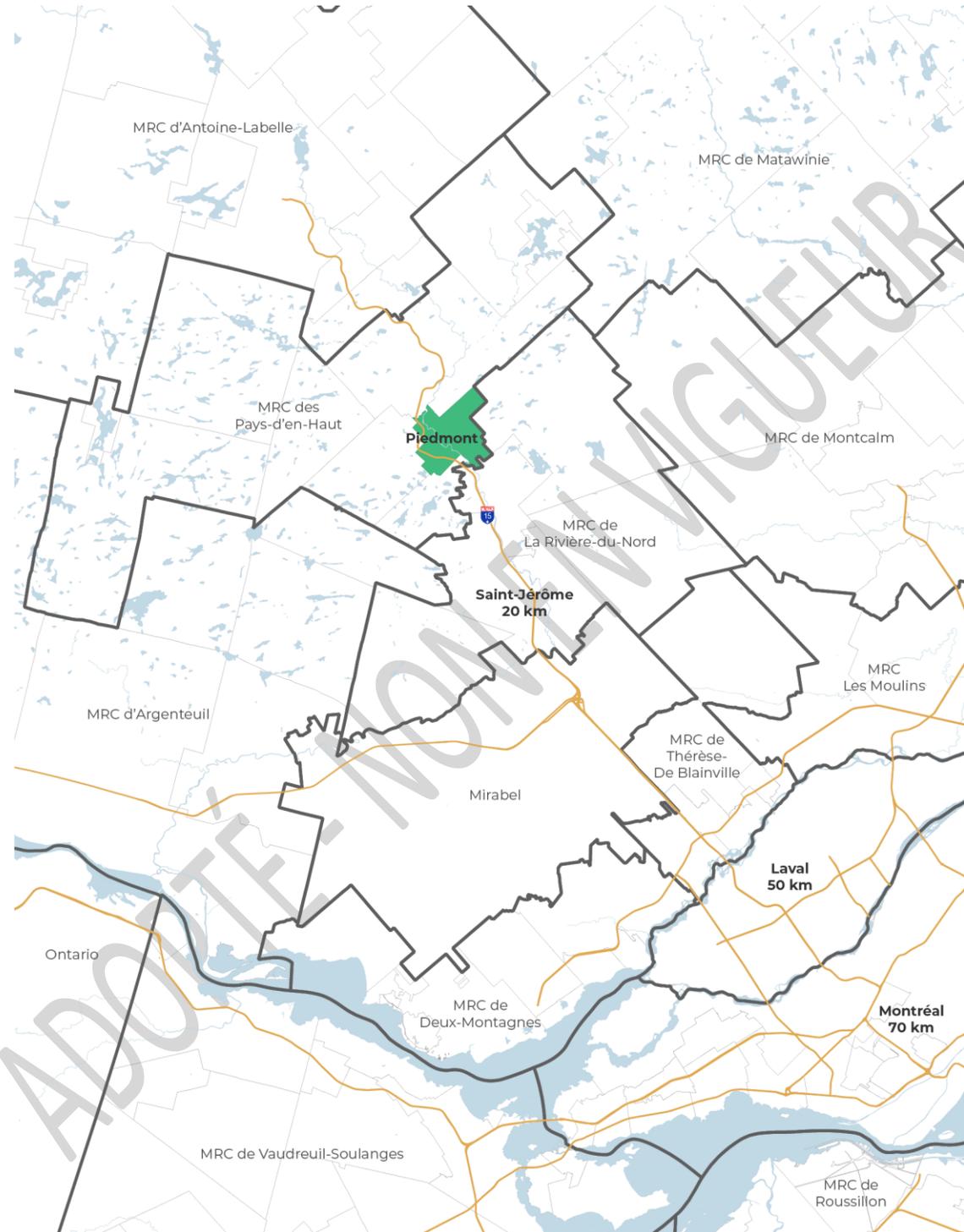
Bien que l'autoroute 15 passe entre Piedmont et Saint-Sauveur, elle ne correspond pas exactement à leur frontière administrative. En conséquence, la distinction physique entre les deux entités municipales est parfois brouillée, en particulier à proximité de la sortie d'autoroute numéro 60. En effet, une partie de Piedmont se trouve séparée du reste de la Municipalité par l'autoroute et s'inscrit en continuité avec le tissu urbain de Saint-Sauveur.

La Municipalité de Piedmont tire son nom du relief accidenté de la région et du fait qu'elle s'étend aux pieds des monts Avila, Molson et Olympia. Par ailleurs, au cœur de son territoire coule la rivière du Nord, un cours d'eau qui prend sa source dans le lac Brûlé, près de Sainte-Agathe-des-Monts, et qui traverse les Laurentides dans un axe nord-nord-ouest pour se jeter dans la rivière des Outaouais, près du lac des Deux-Montagnes. Cette rivière a non seulement joué un rôle important dans la colonisation de la région au 19<sup>e</sup> siècle, mais elle constitue également un attrait paysager, naturel et touristique d'importance<sup>1</sup>.

---

1. Commission de toponymie du Québec, Rivière du Nord, repéré à <https://toponymie.gouv.qc.ca/>

Figure 1 - Localisation de Piedmont



## 2.2 Histoire de Piedmont

### 2.2.1 Avant l'arrivée des colons

Il est généralement difficile de connaître exactement la répartition géographique des nations qui peuplaient le territoire que représente aujourd'hui le Québec avant sa colonisation par les arrivants d'Europe et leurs descendants. Cependant, si les territoires traditionnels de plusieurs nations se sont croisés autour de ce que constitue aujourd'hui Piedmont, les informations disponibles indiquent que l'espace était majoritairement habité par des nations des familles iroquoises et algonquines à l'arrivée des colons au 19<sup>e</sup> siècle. La Municipalité de Piedmont reconnaît donc que l'histoire humaine des lieux a commencé bien avant l'arrivée de colons et le lotissement des terres.

### 2.2.2 Colonisation et constitution

À l'origine, l'agriculture constituait l'activité principale des colons venus du « sud » sur la rivière du Nord, en particulier depuis les régions de Terrebonne et Deux-Montagnes, qui quittaient les seigneuries saturées pour trouver de nouvelles terres à labourer<sup>2</sup>. Cependant, les sols marqués par le relief important, la présence de pierre et le manque d'humidité<sup>3</sup> rendent la culture de végétaux difficile et limitent même la possibilité d'élevage dans plusieurs secteurs de la Municipalité. Le moteur économique s'est alors lentement éloigné de l'agriculture pour se diriger vers le tourisme sportif et naturel, avec une accélération au cours des années 1920. C'est dans ce contexte que la Municipalité de Piedmont a été constituée en septembre 1923, lors de son détachement de la Municipalité de paroisse de Saint-Sauveur<sup>4</sup>.

---

2. Ibid.

3. Selon les données de la Classification du potentiel agricole de l'Inventaire des terres du Canada établi par le gouvernement fédéral, tel que représentée sur la cartographie en ligne de la Commission de protection du territoire agricole du Québec : [cpta.q.gouv.qc.ca](http://cpta.q.gouv.qc.ca)

4. Archives municipales de Piedmont

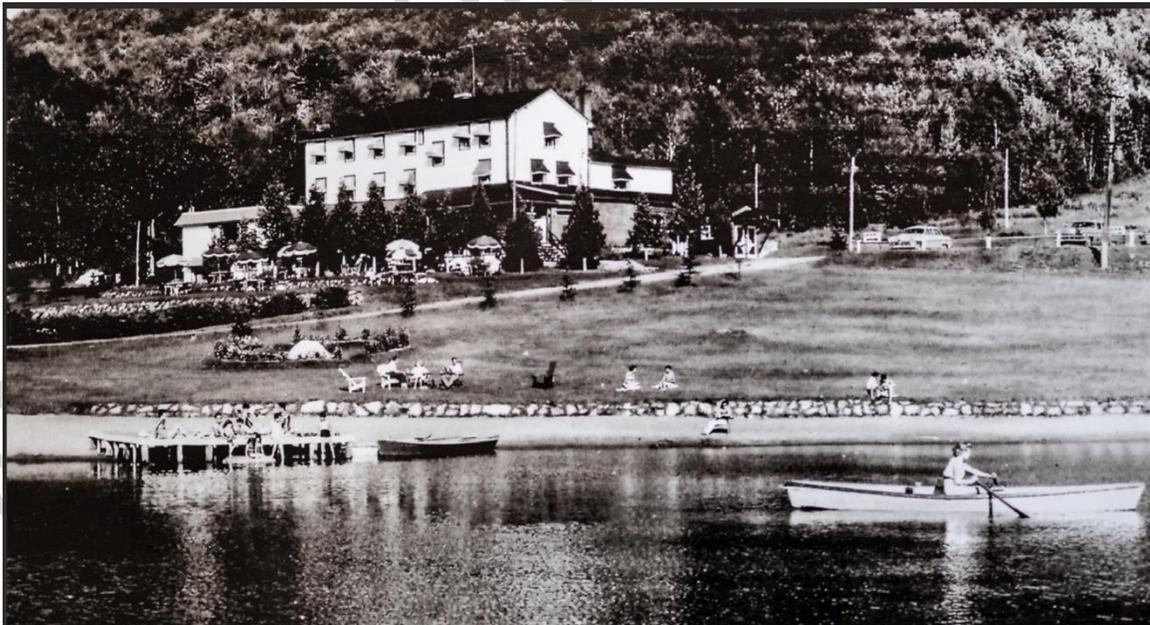
### 2.2.3 Du tourisme à la villégiaturbanisation

La transition d'une économie agroforestière à une économie du tourisme s'est faite au cours de la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle. En particulier, le tourisme hivernal, qui demeure un des principaux attraits de la région, se développe rapidement avec le P'tit train du Nord et la création de plusieurs clubs de ski entre les années 1910 et 1930<sup>5</sup>. Cette offre en sports hivernaux, combinée aux paysages de qualité et à la présence de lacs et de forêts propices aux activités de chasse et de pêche, attire de plus en plus de tourisme, jusqu'à ce que des résidences secondaires commencent à se construire. C'est ce que l'historien Serge Laurin appelle le phénomène de « villégiaturbanisation »<sup>6</sup>, qui désigne une urbanisation diffuse du territoire à partir des années 1950 afin de desservir une population saisonnière grandissante.

### 2.2.4 D'une population saisonnière à une population permanente

Comme le remarque la MRC des Pays-d'en-Haut dans son *Schéma d'aménagement et de développement* adopté en 2005, une partie de la population saisonnière s'est « sédentarisée » dans la région entre les années 1980 et le début des années 2000. Piedmont, comme le reste de la MRC, dessert ainsi deux vocations, avec une population permanente majoritaire qui demande des services et des activités tout au long de l'année et une population saisonnière minoritaire, mais proportionnellement importante, représentant un bassin limité et ponctuel de travailleurs et de consommateurs pour l'économie locale.

Le Piedmont County Lodge (Sommet Olympia)



Source : Don de la famille Terzi

5. MRC des Pays-d'en-Haut, *Schéma d'aménagement et de développement* [SAD], aux pp.19-20

6. Serge Laurin (1989), *Histoire des Laurentides*, Québec, IQRC : Coll. « Les Régions du Québec », no 3, 892 p., tel que cité dans le SAD, op. cit., à la p.20

## 2.3 Population de Piedmont

La présente section présente un bref survol des résultats du recensement de Statistiques Canada mené en 2021, alors qu'un tri partiel a été mené pour extraire les données les plus représentatives de la réalité de Piedmont et les plus pertinentes dans le cadre d'un exercice de planification et de réglementation en urbanisme. À noter que l'interprétation des statistiques se limite principalement à une description factuelle des tendances observables sans proposer des explications détaillées, puisque les mouvements démographiques nécessitent une analyse fine qui n'est pas l'objet du présent exercice.

### 2.3.1 Faits saillants

- ◆ Piedmont a connu une croissance constante et importante dans les dernières décennies. Bien que la vitesse de croissance devrait ralentir, cette pression devrait se poursuivre dans les prochaines années.
- ◆ La Municipalité de Piedmont est marquée par le phénomène du vieillissement de la population observée à l'échelle de la province et cette tendance lourde devrait se poursuivre.
- ◆ Les ménages avec enfants sont largement sous-représentés à Piedmont, proportionnellement parlant, en comparaison avec les moyennes québécoises, même si la réalité locale se rapproche de celle de la MRC des Pays-d'en-Haut.
- ◆ Le niveau des revenus des ménages piedmontais est généralement plus homogène que ceux des ménages de la MRC et du Québec.
- ◆ La population de Piedmont affiche à la fois un taux d'inactivité et un taux de chômage plutôt élevé.
- ◆ La population de Piedmont est en moyenne plus scolarisée que celles de la MRC et de la province.

ADOPTÉ - NOVEMBRE 2021

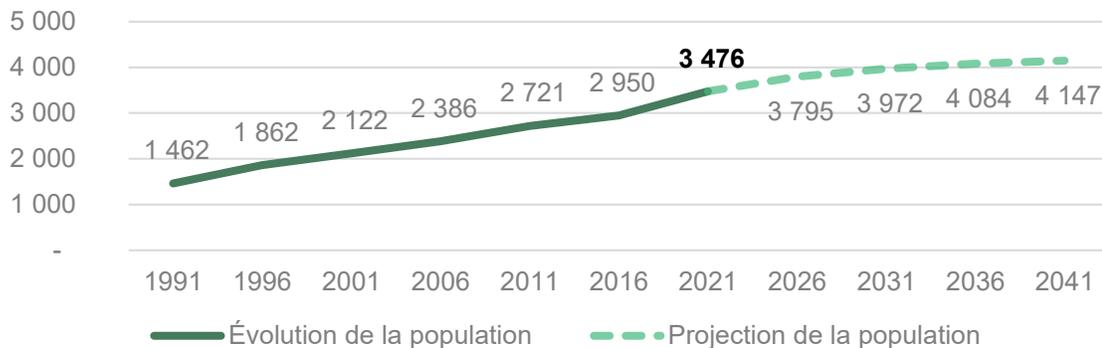
### 2.3.2 Une évolution constante de la population

Lors du recensement fédéral de 2021, la Municipalité de Piedmont comptait une population permanente de 3 476 personnes, représentant une densité d'environ 145 personnes par kilomètre carré, ou 1,5 personne par hectare.

Depuis 1991, la population de Piedmont augmente constamment et à un niveau supérieur à celui du Québec. Entre 1991 et 1996, Piedmont a connu une croissance marquée, passant de 1462 à 1862 habitants, soit une augmentation de 27 %. Entre 1996 et 2011, l'évolution de la population a été plutôt stable, avec une variation à la hausse de la population s'établissant entre 12 % et 14 % entre chaque recensement mené en 1996, 2001, 2006 et 2011. Entre 2011 et 2016, cette augmentation a diminué à 8,4 %, mais un rattrapage a été effectué entre 2016 et 2021, avec une variation à la hausse de 17,8 %.

Selon les projections de Statistiques Canada, la vitesse de croissance démographique de la Municipalité de Piedmont devrait néanmoins diminuer, même si le taux de variation devrait s'élever à environ 19 % pour les vingt prochaines années. En conséquence, selon ces données, Piedmont pourrait accueillir 670 nouvelles personnes d'ici 2041, pour atteindre une population d'environ 4 150 personnes. Cette augmentation dépendra néanmoins de la capacité réelle du territoire à accueillir de nouveaux ménages.

Figure 2. Évolution de la population (1991 à 2021) et projection de la population (2021 à 2041)

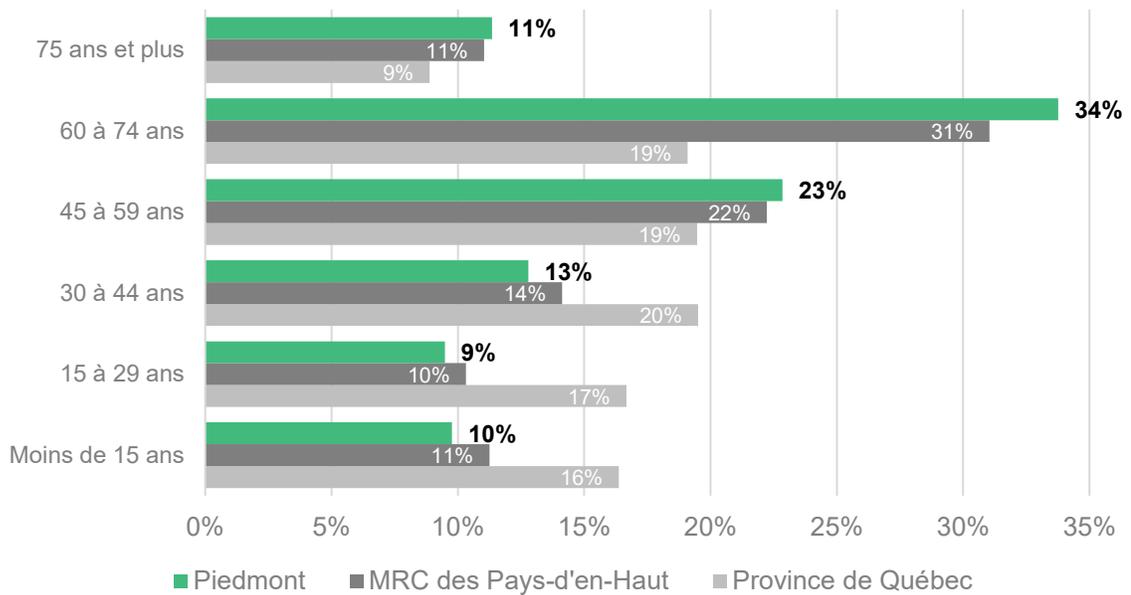


Source: Statistiques Canada. (2022). *Recensement de la population 2021*. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

### 2.3.3 Une population plus âgée que la moyenne québécoise

Comparativement au reste du Québec, Piedmont présente une très forte proportion de personnes âgées, alors que 45 % de la population a plus de 60 ans. Par ailleurs, la Municipalité présente une proportion de personnes de 29 ans et moins nettement plus basse que le reste du Québec. En général, comme le démontre la figure 2, Piedmont s'inscrit dans les mêmes tendances que le reste de la MRC des Pays-d'en-Haut, même si elle a une population de 45 ans et plus légèrement plus nombreuse et une population plus jeune (45 ans et moins) légèrement moins importante.

Figure 3. Répartition de la population selon la tranche d'âge (2021)



Source : Statistiques Canada. (2022). *Recensement de la population 2021*. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

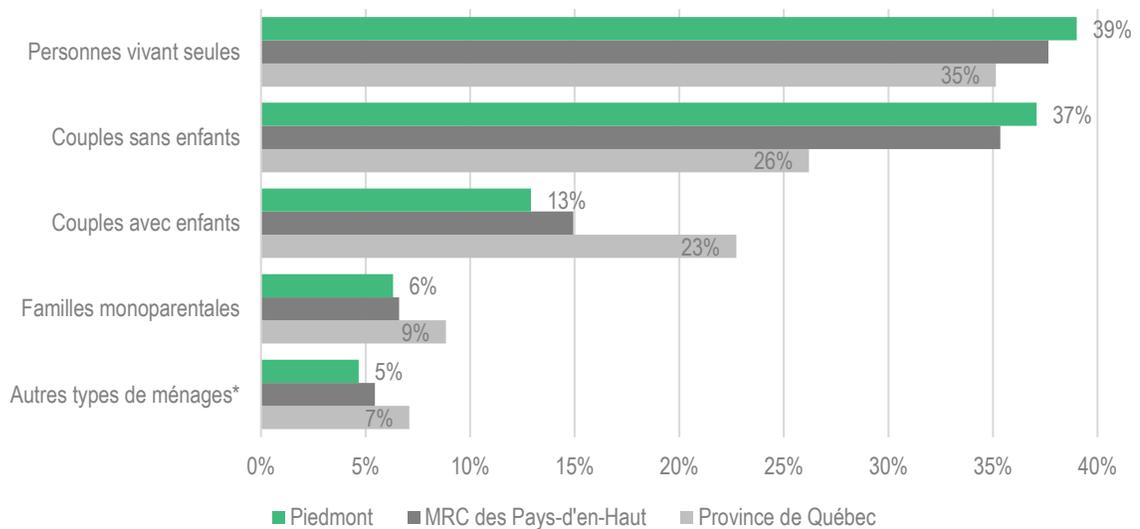
Selon les projections de Statistiques Canada, le vieillissement de la population observée à l'échelle du Québec devrait se poursuivre dans les prochaines décennies. À Piedmont, les personnes de 60 ans et plus pourraient représenter jusqu'à 60 % de la population d'ici 2041, alors que la proportion des personnes de moins de 45 ans devrait demeurer au niveau actuel.

### 2.3.4 Des ménages de petite taille, majoritairement sans enfants

Lors du recensement de 2021, 1 820 ménages ont été identifiés à Piedmont, dont la majorité est constituée d'une personne vivant seule (39 %) ou d'un couple sans enfant (37 %). Ces données sont cohérentes avec la proportion importante de personnes âgées mentionnée à la section précédente, puisque ces dernières ont tendance à vivre seule(s) et sans enfant. À titre de comparaison, les ménages incluant un couple sans enfant constituent 26 % du total à l'échelle provinciale.

De leur côté, les couples avec enfants et les familles monoparentales représentent seulement 19 % des ménages piedmontais, alors qu'ils forment pourtant 32 % de l'ensemble des ménages québécois. Encore une fois, ces tendances convergent avec celles observées à l'échelle de la MRC des Pays-d'en-Haut, même si la réalité de Piedmont se distingue plus clairement de la situation provinciale.

Figure 4. Répartition des ménages selon leur composition (2021)

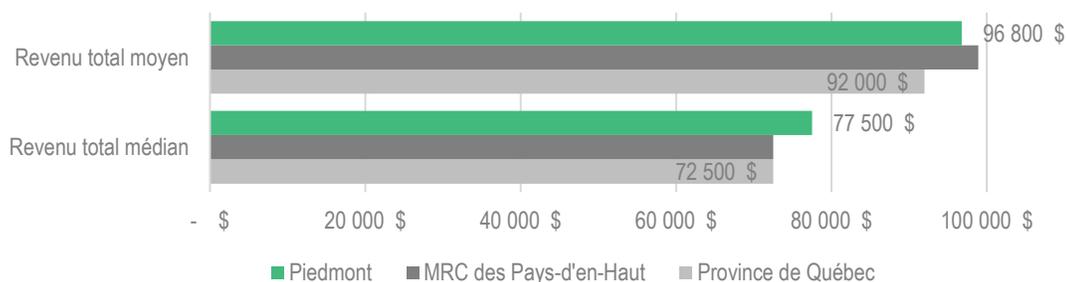


Source : Statistiques Canada. (2022). *Recensement de la population 2021*. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

### 2.3.5 Des revenus mieux répartis que la moyenne québécoise

Les ménages de Piedmont gagnent en moyenne 96 800 \$, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne de la MRC des Pays-d'en-Haut, mais légèrement supérieur à la moyenne québécoise. À noter en revanche que le revenu médian par ménage est supérieur au revenu médian de la MRC et de la province. La combinaison de ces deux données indique que l'écart de richesse est probablement plus bas, et que les revenus des ménages de Piedmont sont généralement plus homogènes que ceux des ménages de la MRC et du Québec.

Figure 5. Revenu moyen et médian des ménages (2021)



Source : Statistiques Canada. (2022). *Recensement de la population 2021*. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

### 2.3.6 Une population moins active et un chômage plus élevé

La population de Piedmont affiche un taux d'activité nettement inférieur à celui de la province, mais proche de celui de la MRC. Cet état de fait concorde avec un taux d'emploi plutôt bas, alors que seulement 50,1 % de la population totale âgée de 15 ans et plus avait un emploi durant la période de recensement de 2021, contre un taux d'emploi de 59,3 % au niveau provincial. Par ailleurs, le taux de chômage de 11,7 % pour Piedmont est plus haut que le taux correspondant de la MRC (9,1 %) ou de la province de Québec (7,6 %). L'ensemble de ces données indiquent donc que la proportion de la population inactive (ex. retraités, étudiants, personne ne cherchant pas d'emploi) est plus grande à Piedmont que dans le reste de la province, même si elle est similaire à celle de la MRC et que, malgré une population active moins nombreuse, le nombre de personnes au chômage est proportionnellement supérieur à celui de la MRC et de la province.

Tableau 1. Taux d'activité, d'emploi et de chômage (2021)

Échelle	Taux d'activité <sup>1</sup> (%)	Taux d'emploi <sup>2</sup> (%)	Taux de chômage <sup>3</sup> (%)
<b>Piedmont</b>	56,7	50,1	11,7
<b>MRC des Pays-d'en-Haut</b>	56,4	51,3	9,1
<b>Province du Québec</b>	64,1	59,3	7,6

1. Pourcentage de la population active (personne occupée ou au chômage) par rapport à la population totale âgée de 15 ans et plus.

2. Le nombre de personnes occupées (en emploi ou en arrêt d'emploi) exprimé en pourcentage de la population totale âgée de 15 ans et plus.

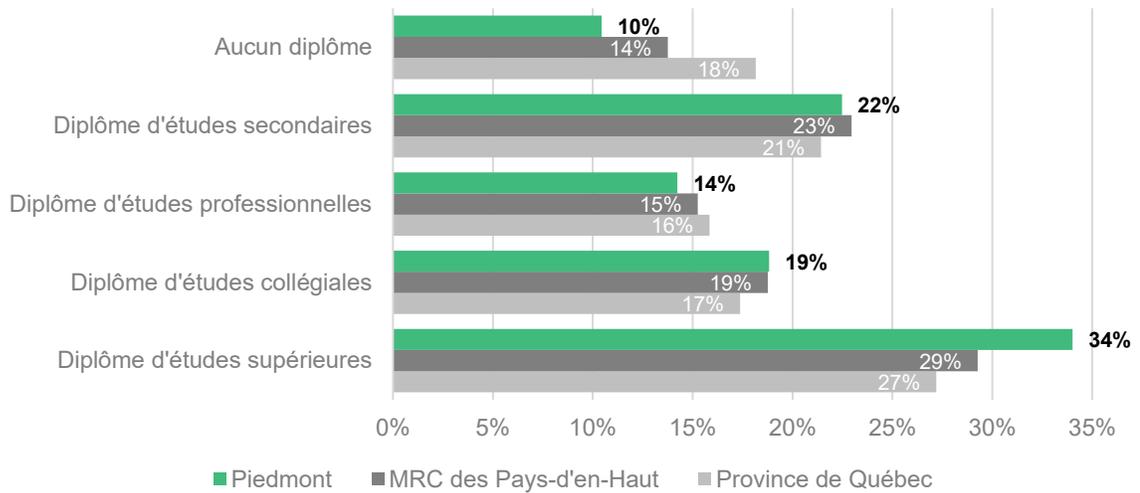
3. Pourcentage de la population en chômage par rapport à la population active.

Source : Statistiques Canada. (2022). *Recensement de la population 2021*. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

### 2.3.7 Une population généralement scolarisée

Comparativement à la MRC des Pays-d'en-Haut ou à la province de Québec, la population de Piedmont présente une proportion plutôt basse de personnes n'ayant obtenu aucun diplôme et une proportion plutôt haute de personnes ayant obtenu un diplôme d'études supérieures (universitaires). Les Piedmontais et Piedmontaises sont donc généralement mieux scolarisés que la moyenne régionale ou provinciale.

Figure 6. Plus haut diplôme obtenu (2021)



Source : Statistiques Canada. (2022). Recensement de la population 2021. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

ADOPTÉ - NON



### 3. Énoncé de vision



### 3.1 Une vision optimiste et équilibrée pour l'avenir de Piedmont



#### Nature et paysage

En 2035, la Municipalité de Piedmont est devenue la gardienne des paysages de son territoire. D'une part, elle appuie les efforts de conservation et limite l'implantation de nouveaux usages hors du périmètre d'urbanisation. D'autre part, elle protège les milieux sensibles, comme les rives et les milieux humides, et utilise les meilleures pratiques durables dans la gestion des terrains municipaux.



#### Milieus de vie durables

En 2035, Piedmont a mis en place les outils nécessaires pour maintenir et amplifier la végétation dans ses milieux de vie. Piedmont a également consolidé une centralité dynamique en y favorisant la mixité des usages. Grâce à ces efforts, Piedmont propose une offre résidentielle diversifiée, répondant aux besoins de ménages divers, dans un cadre de vie agréable et vert.



#### Économie

En 2035, la révision de son zonage a permis une restructuration et un renforcement de l'armature commerciale de Piedmont. En particulier, la Municipalité a soutenu l'amélioration des services de proximité et a encouragé la diversité et le dynamisme de son économie.



#### Mobilité active et transport

En 2035, bien que Piedmont demeure dépendante de l'automobile, l'amélioration du réseau récréo-actif, la mise en place de mesures d'apaisement de la circulation et l'amélioration des infrastructures piétonnes et cyclables facilitent les déplacements à pied ou à vélo.



## 4. Planification du territoire



## 4.1 Les changements climatiques, un enjeu transversal

Le document « Adaptation aux changements climatiques : défis et perspectives pour la région des Laurentides », produit en 2020 par l'organisme scientifique *Ouranos* en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation et le ministère de la Sécurité publique, identifie plusieurs enjeux liés aux changements climatiques pour la région des Laurentides. Ce faisant, en se basant sur les projections climatiques actuelles, il est prévu que la région connaisse les transformations suivantes :

- ◆ En hiver : la hausse des températures moyennes devrait mener à une diminution des précipitations de neige et une augmentation des épisodes de pluie hivernale. Une augmentation des cycles de gel-dégel est aussi à prévoir, avec de possibles effets néfastes sur les infrastructures;
- ◆ Au printemps : comme en hiver, il devrait y avoir moins de neige et plus de pluie. Bien que les crues hâtives devraient être plus fréquentes, les risques d'inondation en eau libre devraient néanmoins diminuer dans les Laurentides en raison de l'accumulation réduite de neige;
- ◆ En été : le réchauffement de la saison estivale pourrait mener à une augmentation drastique des périodes de canicule (nombre de jours avec une température de plus de 30 degrés Celsius) et, conséquemment, de sécheresse. Paradoxalement, cette situation s'accompagnera également d'une hausse des épisodes de pluies extrêmes (fortes pluies sur une très courte période). Dans les pires cas, certains étés pourraient donc voir une longue période de sécheresse suivie d'intenses pluies tombant sur un territoire dont la capacité d'absorption est largement diminuée, puisque l'eau a tendance à ruisseler sur les sols secs plutôt qu'à s'y infiltrer. En outre, les pluies intenses congestionnent le réseau de drainage de surface, un phénomène d'ailleurs déjà observé sur le territoire de Piedmont. En conséquence, les phénomènes d'érosion, de congestion des égouts (refoulements et surverses) et d'inondation par ruissellement pourraient être accentués, en particulier dans les milieux urbanisés et minéralisés;
- ◆ En automne : la double problématique du manque d'eau et des pluies extrêmes vécue en été pourrait aussi se présenter durant les saisons automnales.

Les conséquences concrètes de ces changements sur le territoire et la population de Piedmont seront explorées dans le cadre des diagnostics selon les quatre thématiques suivantes :

- ◆ Nature et paysage;
- ◆ Milieux de vie durables;
- ◆ Économie;
- ◆ Mobilité active et transport.

Il est important de rappeler que la notion de climat désigne les grandes tendances sur un horizon à long terme et qu'elle se distingue donc de la notion de météo qui inclut les variations à (très) court terme. Il faut conséquemment interpréter les données climatiques comme un mouvement profond qui n'efface cependant pas les variations entre les saisons et les années. À titre d'exemple, même si les hivers seront *généralement* plus chauds et pluvieux, il sera encore possible que certains hivers soient plutôt froids et enneigés.



## 4.2 Nature et paysage

Le caractère vallonneux et forestier du territoire de Piedmont constitue un paysage unique qui occupe un rôle central dans l'attrait de la Municipalité. D'ailleurs, les Piedmontais et Piedmontaises qui ont participé aux activités de consultation en amont de l'adoption du présent plan d'urbanisme ont souligné leur attachement à la nature et au paysage, tout en confirmant leur place centrale dans l'identité locale. Surtout, une inquiétude généralisée face aux effets de la pression du développement immobilier sur les milieux naturels a été exprimée. Heureusement, alors qu'une grande partie de son territoire se trouve encore sous couvert forestier et qu'elle abrite plusieurs terrains de conservation, dont la réserve naturelle Alfred-Kelly, la Municipalité de Piedmont dispose d'atouts importants pour maintenir la qualité de ses paysages.

### 4.2.1 Diagnostic

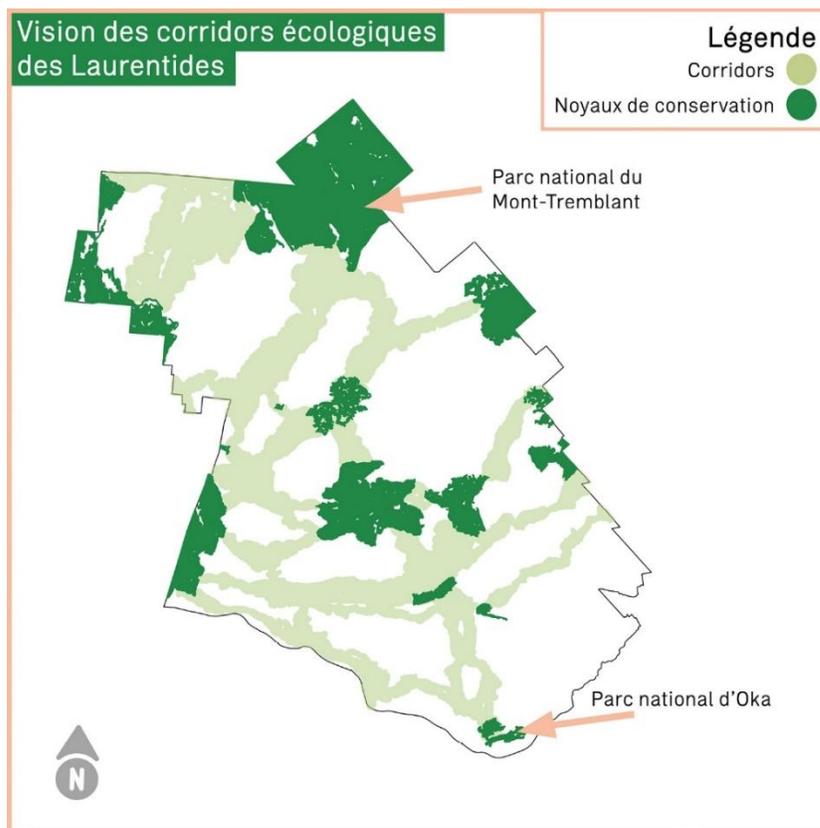
Le diagnostic de la thématique « Nature et paysage » s'articule autour de plusieurs grands axes, soit la contribution de Piedmont aux efforts de conservation, le renforcement du lien avec la rivière du Nord, le rôle du relief local et la menace des changements climatiques sur les écosystèmes locaux.

#### *La contribution de Piedmont à la conservation des écosystèmes laurentiens*

Comme l'illustre la figure 9, une très grande partie du territoire de Piedmont est située dans le parcours d'un corridor écologique identifié par l'organisme *Éco-corridors laurentiens*. Un corridor écologique doit permettre d'assurer un lien continu et sécuritaire entre divers milieux naturels, principalement pour permettre le déplacement de la faune, mais aussi pour permettre la migration des végétaux.

L'organisme *Éco-corridors laurentiens* propose ainsi la vision d'un réseau d'écocorridors s'étendant du parc national d'Oka au parc national du Mont-Tremblant et reliant divers noyaux de conservation à travers la grande région des Laurentides, dont la réserve naturelle Alfred-Kelly de Piedmont (voir figure 7, à la page suivante). La structure de ce réseau s'appuie sur une analyse scientifique des déplacements de certaines espèces-témoins et propose la maximisation des effets potentiels, considérant les ressources limitées en matière de conservation. Ce faisant, même si le corridor écologique identifié sur le territoire de Piedmont, il est avant tout une expression théorique, il rappelle le besoin de traiter cette portion du territoire avec une attention particulière et une sensibilité accrue aux enjeux écologiques.

Figure 7 - La vision régionale pour la protection des milieux naturels sur le territoire des Laurentides proposée par l'organisme Éco-corridors laurentiens



Source : Éco-corridors laurentiens, à [ecocorridorslaurentiens.org](http://ecocorridorslaurentiens.org)

### Fragmentation du territoire

D'une part, le tracé nord-sud du corridor écologique proposé souligne l'existence de nombreux obstacles qui se dressent pour la circulation de la faune entre le sud et le nord. Ainsi, les milieux construits, l'autoroute 15, le boulevard des Laurentides (route 117), la rivière du Nord et les pentes importantes autour du mont Olympia s'accumulent en une suite d'obstacles plus ou moins difficiles à contourner, éviter ou traverser.

D'autre part, le développement des milieux bâtis s'est fait de manière diffuse sur le territoire de la Municipalité, à l'instar du modèle de la majorité des autres municipalités de la région. Bien que ce modèle ait permis à certaines personnes de profiter d'une propriété relativement isolée avec des terrains semi-naturels, le bénéfice d'un point de vue environnemental et social est nettement moins évident. Ainsi, les routes, rues, allées, stationnements, espaces gazonnés et autres superficies modifiées à des fins d'utilisation humaine fragmentent le territoire de manière disproportionnée par rapport à la densité de logements et d'habitants. Un tel développement signifie donc qu'un nombre important d'écosystèmes et de milieux naturels sont perturbés pour des gains très limités pour la communauté.

### Plan de conservation des milieux naturels de Piedmont

La Municipalité de Piedmont a adopté le 7 octobre 2024 un plan de conservation des milieux naturels, qui vise à exprimer la volonté de la Municipalité de s'engager pour la protection et la préservation des milieux naturels. Ce document présente un portrait de la situation, analyse les pressions et les opportunités, en plus de proposer

7 stratégies, 22 objectifs et 43 actions. L'échéancier prévu pour la réalisation du plan d'action de ce plan de conservation s'échelonne sur 10 ans soit de 2025 à 2035.

Cette démarche a été réalisée selon la méthodologie des Standards ouverts pour la pratique de la conservation et avec la participation d'un comité consultatif constitué des organismes de conservation locaux et de citoyens. Cette analyse approfondie du territoire a permis de prioriser les milieux naturels d'importance pour la conservation selon leur valeur écologique et sociale (voir figure 9 – Analyse multicritère de priorisation des milieux naturels du Plan de conservation).

Entre la réserve naturelle Alfred-Kelly et les terrains municipaux ou en conservation privée à proximité, un ensemble de 4,2 kilomètres carrés, soit environ 17,7 % du territoire, est présentement protégé de tout développement. En concordance avec les objectifs de la Conférence des Nations unies sur la biodiversité (COP 15) et le plan de conservation des milieux naturels de la Municipalité de Piedmont, placer 30 % du territoire sous la protection d'un statut de conservation constitue néanmoins la cible minimale à atteindre. En conséquence, des efforts seront faits par la Municipalité dans les prochaines années, à la fois par des acquisitions directes, lorsque possible, et par l'appui des initiatives privées de conservation.

ADOPTÉ - NON EN VIGUEUR

### *Les espaces de conservation et l'équilibre entre protection et récréation*

Au-delà de l'augmentation des superficies protégées, la Municipalité de Piedmont désire également appuyer les pratiques de bonne gestion des milieux de conservation. Ainsi, bien que la préservation des milieux naturels soit l'objectif premier, l'installation et l'entretien d'accès de qualité à ces milieux constitue un objectif secondaire important. Après tout, les milieux naturels attirent beaucoup de personnes à la recherche de grands espaces de récréation et, en l'absence de chemins balisés, ces flux s'expriment par des chemins informels augmentant la pression sur les écosystèmes. L'offre d'un réseau de sentiers cohérents et continus permet ainsi de catalyser l'écoulement des visiteurs loin des milieux plus sensibles, tout en facilitant le contrôle des pratiques problématiques (ex. utilisations de véhicules, présence de chiens dont l'odeur est assimilée à celle d'un prédateur, etc.). À Piedmont, l'amélioration du réseau de sentiers devra passer par une meilleure signalisation, la mise en place ou la bonification d'accès depuis certains secteurs résidentiels. Le tout avec l'objectif de limiter les impacts de ces aménagements sur les citoyens des secteurs touchés.

La réserve naturelle Alfred-Kelly



### La rivière du Nord

La rivière du Nord constitue un élément central au paysage de Piedmont, mais le nombre d'accès publics de qualité pour les Piedmontais et Piedmontaises est fortement limité, ce qui encourage l'empiètement par des accès privés ou non balisés, augmentant la dégradation des rives. Heureusement, le parc Gilbert-Aubin et le parc Sinai-Constantineau offrent un fort potentiel pour répondre à ce besoin, puisque leurs aménagements permettent aux personnes qui les visitent de s'approcher de la rivière. En outre, la bonification du marquage de ces accès aurait pour effet de concentrer les accès aux emplacements aménagés à cette fin et diminuerait l'empiètement sur les secteurs non aménagés à cette fin. En créant des accès publics de qualité, l'intention est d'ainsi favoriser une utilisation respectueuse de la rivière.

Par ailleurs, le diagnostic proposé en août 2015 par l'organisme du bassin versant de la rivière du Nord (*Abrinord*)<sup>7</sup> ne révèle aucune problématique urgente en matière de qualité de l'eau à la hauteur de Piedmont. Cependant, les données présentées dans son rapport appellent à une continuité des efforts afin de réduire les sources de contaminants (ex. installations septiques non conformes ou surverses), de poursuivre les efforts de lutte aux espèces exotiques envahissantes et de maintenir ou rétablir la végétation dans les rives, notamment afin de soutenir la biodiversité et de lutter contre les phénomènes d'érosion. La nécessité de lutter activement contre la pollution des eaux a été confirmée par un rapport produit par la firme *Wood*<sup>8</sup> en 2021.

### Le relief de Piedmont : entre paysage et défi technique

Le relief de Piedmont, marqué par la présence de falaises, de pentes fortes et de monts, constitue une part essentielle et marquante du paysage local. D'ailleurs, une initiative citoyenne a mené à la création en 2003 du *Comité régional pour la protection des falaises* afin de protéger certaines falaises, et les écosystèmes qui les entourent, sur un territoire s'étendant entre Piedmont, Prévost et Saint-Hippolyte. Cependant, la protection de ce paysage représente des enjeux spécifiques. En premier lieu, toute construction sur un sommet ou dans un secteur de pente forte a un impact beaucoup plus important sur le paysage que des travaux similaires sur un terrain ayant une faible pente. En deuxième lieu, la construction sur des terrains accidentés ou à proximité de pentes importantes, voire de falaises, appelle à la prudence afin d'éviter d'exposer des bâtiments ou des personnes à des dommages causés par des mouvements de sol ou des éboulements. Enfin, en troisième lieu, l'imperméabilisation des sols et la disparition du couvert végétal sur les pentes peuvent rapidement causer des problèmes de gestion des eaux de ruissellement qui dévalent les dénivelés plutôt que d'être absorbées ou retenues en amont. En outre, l'effet combiné du dénuement des sols et de l'écoulement accru des eaux peut accentuer les phénomènes d'érosion.

Ce faisant, la réglementation d'urbanisme devra limiter la construction sur les terrains de pente forte et sur les sommets de montagne afin de protéger le paysage. Elle devra également encadrer strictement les travaux sur les terrains en pente afin de favoriser les pratiques durables et réduire les effets négatifs de ces travaux.

---

<sup>7</sup> Abrinord, Organisme de bassin versant de la rivière du Nord. (2015). « Diagnostic de la zone de gestion intégrée de l'eau d'Abrinord ». Saint-Jérôme, 119 pages.

<sup>8</sup> Wood – Solutions en environnement & infrastructure. (1<sup>er</sup> avril 2021). « Analyse de vulnérabilité des sources d'eau souterraine – Rapport final ». Étude produite à la demande conjointe de la Municipalité de Piedmont et de la Ville de Saint-Sauveur.

### **Les pratiques de déboisement immodéré**

Plusieurs projets de construction sur le territoire de Piedmont ont soulevé des inquiétudes face au déboisement immodéré des terrains impliquant la coupe des arbres sur de très grandes superficies, dépassant largement l'emprise des constructions et des aires de stationnement. Le remplacement d'espaces forestiers par des espaces dénudés ou gazonnés a donné lieu à plusieurs problématiques, dont la dégradation du paysage, l'accélération de l'écoulement des eaux de ruissellement et l'érosion des sols exposés. En outre, la perte du couvert d'arbres contribue à la création ou l'accentuation du phénomène des îlots de chaleur et fragilise les écosystèmes environnants. Cette pratique pourrait également avoir pour effet d'augmenter l'intensité du bruit dans les secteurs à proximité des corridors routiers. La réglementation d'urbanisme doit donc prévoir une meilleure protection des arbres en amont, puisque même lorsque de jeunes pousses sont plantées pour remplacer ce qui a été perdu, plusieurs années seront nécessaires avant qu'une couverture végétale similaire à celle qu'offraient les arbres matures abattus soit retrouvée.

### **Les changements climatiques : fragilisation et transformation des écosystèmes<sup>9</sup>**

Bien que toutes les saisons soient affectées, les principaux impacts des changements climatiques sur les écosystèmes de Piedmont se feront sentir l'été, particulièrement en raison de la fréquence accrue d'épisodes de canicule et de sécheresse. En premier lieu, le niveau des cours d'eau et des lacs pourrait être particulièrement affecté, avec des étiages<sup>10</sup> plus sévères, augmentant la pression sur la faune et la flore aquatique. Non seulement les espèces indigènes pourraient avoir du mal à s'adapter à ces nouvelles conditions récurrentes, mais leur affaiblissement pourrait favoriser la propagation d'espèces exotiques envahissantes. En deuxième lieu, la hausse des températures aura également un impact important sur les milieux terrestres en facilitant la migration des insectes ravageurs et plantes exotiques envahissantes. Les dommages causés seront en outre exacerbés par la fragilité des écosystèmes forestiers peu adaptés aux longues périodes de chaleur. De surcroît, en troisième lieu, les risques de feux de forêt augmenteront drastiquement avec l'allongement des temps de sécheresse.

---

<sup>9</sup> Ouranos. (2020). « Adaptation aux changements climatiques : défis et perspectives pour la région des Laurentides ». Produit en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le ministère de la Sécurité publique.

<sup>10</sup> Étiage : niveau minimal atteint en saison sèche

Figure 8 – Nature et paysage

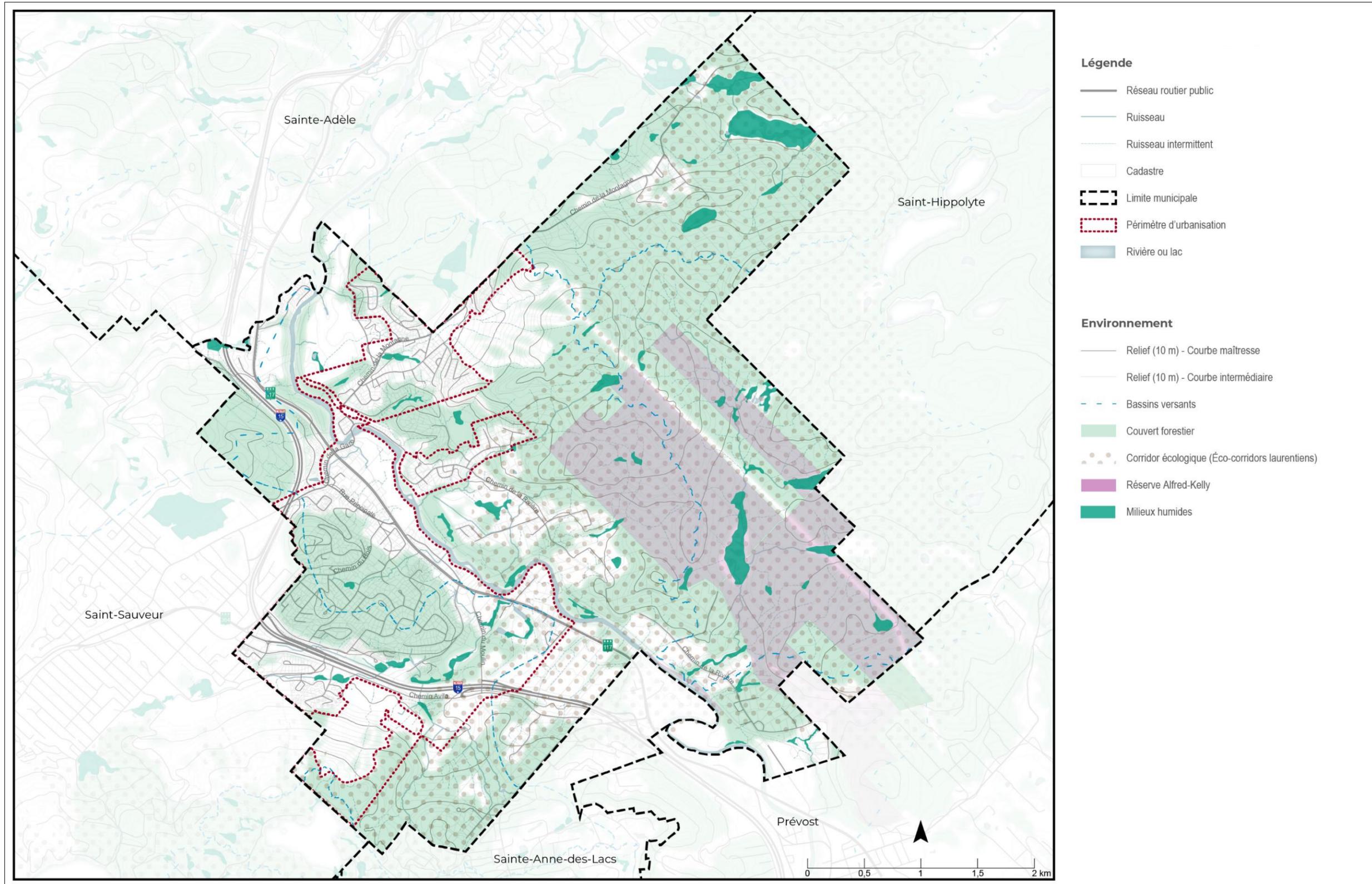
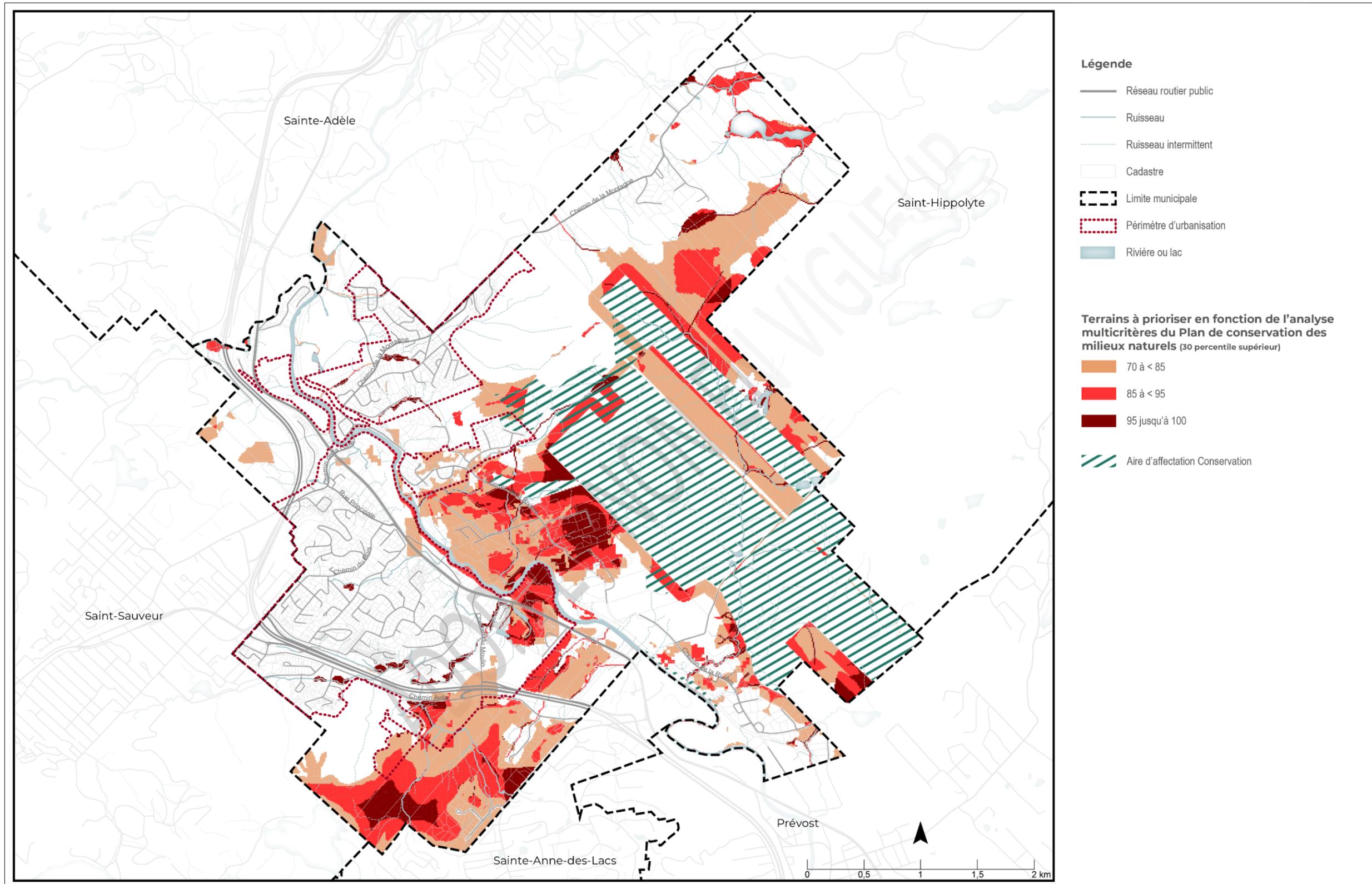


Figure 9 - Analyse multicritères de priorisation des milieux naturels du Plan de conservation



#### 4.2.2 Résumé des enjeux : Nature et paysage

- La présence d'un écorridor sur une partie importante du territoire de Piedmont appelle une action réfléchie visant à soutenir les efforts de conservation dans la région.
- La fragmentation spatiale du territoire, en raison de facteurs naturels et humains, présente des obstacles aux mouvements de la faune. L'occupation diffuse du territoire multiplie les impacts, généralement négatifs, de la présence humaine sur le territoire et ses écosystèmes.
- La création d'un accès public à la rivière du Nord et la végétalisation de ses berges est nécessaire pour protéger cet élément central au paysage piedmontais.
- Le relief de Piedmont appelle une protection accrue afin de conserver la qualité du paysage local et de limiter les effets d'érosion et de congestion dues à l'augmentation du débit des eaux de ruissellement.

#### Atouts

Le paysage vallonné

Le fort couvert forestier

Les nombreux milieux humides

La réserve Alfred-Kelly

Les terrains municipaux pour la conservation et les espaces verts, dont le parc Gilbert-Aubin

La rivière du Nord, élément central du paysage

Le corridor écologique

#### Défis

Les pratiques et habitudes d'occupation diffuse du territoire

Le territoire fragmenté par les voies de circulation importantes (boul. des Laurentides et autoroute 15)

Le territoire fragmenté par la rivière du Nord et un relief accidenté

L'impact visuel des constructions sur les pentes fortes et sur les sommets

Les pratiques de déboisement immodéré pour les nouvelles constructions

L'affaiblissement des milieux aquatiques

La fragilité des milieux forestiers face au réchauffement des étés et à la propagation des ravageurs

### 4.2.3 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation 1 Adoption de mesures de conservation du paysage et des milieux naturels	
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<b>1. Protéger et mettre en valeur le paysage et les espaces naturels</b>	1.1 - Limiter les constructions sur les sommets et sur les terrains de pente forte
	1.2 - Rester à l'affût des possibilités d'acquisition de terrains à des fins de conservation
	1.3 - Développer des partenariats pour la gestion des terrains de conservation, en particulier avec des OSBL spécialisés
	1.4 - Maintenir, agrandir et créer des espaces naturels sur les terrains municipaux
	1.5 - Publiciser et appuyer les démarches de conservation en milieu privé menées par des propriétaires individuels ou des organismes
	1.6 - Contrôler les usages dans le parcours du corridor écologique
	1.7 Assurer le maintien de la qualité des paysages par l'outil du règlement sur les PIIA
<b>2. Améliorer la connectivité écologique du territoire</b>	2.1 - Reconnaître la présence du corridor écologique dans la réglementation
	2.2 - Limiter l'ouverture ou le prolongement de toute rue en dehors du périmètre d'urbanisation
	2.3 - Identifier et améliorer les traverses fauniques (autoroute 15, boulevard des Laurentides et rivière du Nord)

ADOPTÉ

Orientation 2	
Diminution de la pression des milieux urbanisés sur le paysage et les milieux naturels	
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<b>1. Adopter et favoriser l'adoption de pratiques d'aménagement durable</b>	1.1 - Favoriser sur les terrains municipaux les aménagements paysagers incluant plusieurs strates végétales
	1.2 - Favoriser des pratiques écologiques sur les terrains municipaux, dont la gestion différenciée <sup>11</sup> des espaces verts
	1.3 - Étudier les moyens à la disposition de la Municipalité pour soutenir les personnes qui désirent faire des aménagements durables constitués de végétaux indigènes (ex. guide, service d'horticulture)
	1.4 - Exiger la végétalisation des rives des cours d'eau et milieux humides
	1.5 - Éviter le déboisement et l'occupation intensive des flancs de collines et des secteurs de pentes importantes
	1.6 - Lutter contre la pollution lumineuse et sonore
<b>2. Réduire la pollution du réseau hydrique par les eaux de ruissellement</b>	2.1 - Interdire le branchement au réseau d'égout municipal des gouttières et des tuyaux de drainage d'eau de surface

<sup>11</sup> La gestion différenciée consiste à réduire les interventions humaines sur certains espaces d'un terrain afin de laisser la végétation se développer plus librement, notamment par la diminution du nombre de tontes ou de fauchages.



### 4.3 Milieux de vie durables

L'étalement urbain qui s'est opéré dans les dernières décennies n'est plus soutenable dans le contexte actuel de la lutte et l'adaptation aux changements climatiques. Selon ONU Habitat, les Villes constituent le palier de gouvernement le mieux placé pour faire face au défi climatique des prochaines années. Par l'adoption de son nouveau plan d'urbanisme, la Ville de Piedmont entend agir à l'aide d'un de son principal levier, soit l'aménagement du territoire.

L'aménagement du territoire est déterminant sur le choix des modes de déplacement de la population, ce qui a un impact majeur sur les émissions de gaz à effet de serre. L'étalement urbain et la dispersion des activités rendent les transports actifs ou collectifs peu efficaces et engendrent des milieux de vie où le seul moyen de se déplacer est l'automobile. À l'inverse une planification axée sur la compacité et la proximité des services du quotidien génère un milieu de vie où les choix multimodaux sont possibles. En outre, l'Institut national de santé publique du Québec reconnaît qu'en favorisant des environnements où la marche est possible, un aménagement du territoire plus dense et compact contribue largement à la santé de la population. En effet, on attribue à un mode de vie sédentaire l'augmentation du surpoids et de l'obésité dans la population. À l'inverse, un mode de vie actif diminue les risques de maladies graves.

Enfin, l'aménagement du territoire contribue largement à la perte ou au maintien des milieux naturels. Les données qui concernent le sud du Québec, montrent que l'étalement urbain des dernières décennies a engendré une augmentation de la superficie des espaces urbanisés plus rapide que l'augmentation de la population, gaspillant ainsi une partie du territoire et des écosystèmes. Dans un contexte de rareté du logement qui touche maintenant l'ensemble du Québec, la pression pour le développement est constante. Les Villes font donc face à un important défi, soit celui de répondre à la demande pour l'habitation tout en préservant les milieux naturels. La création de milieux de vie compacte constitue alors un outil privilégié.

Le développement résidentiel et commercial de Piedmont s'est réparti de manière diffuse sur une grande portion du territoire. Cette situation complique les efforts pour créer des milieux de vie complets et durables. Malgré tout, la Municipalité détient de nombreux atouts : une partie importante de son couvert forestier et de ses milieux naturels ont été préservés, le couvert forestier dans les secteurs résidentiels demeure généralement généreux, plusieurs parcs jalonnent le paysage, le parc linéaire le P'tit Train du Nord propose une expérience emblématique de randonnée, en été et en hiver, et la réserve Alfred-Kelly offre une oasis de nature accessible au public à proximité du périmètre d'urbanisation.

### 4.3.1 Diagnostic

Le diagnostic de la thématique « Milieux de vie durables » s'intéresse aux effets des changements climatiques sur l'approvisionnement en eau et sur la santé publique, à la continuité des pratiques de maintien de la canopée et de la végétation urbaines, à la condition des parcs, à l'absence d'une centralité piedmontaise et aux enjeux de logements spécifiques au parc résidentiel de la Municipalité.

#### *Les changements climatiques : maintenir la canopée et améliorer la gestion des eaux de pluie<sup>12</sup>*

Durant l'été, la hausse des températures aura des effets particulièrement importants sur tous les êtres vivants, y compris les humains. Les périodes de sécheresse, accompagnée d'étiage sévère, pourraient avoir des effets négatifs sur l'approvisionnement en eau potable. Ainsi, les sols asséchés sont moins perméables et absorbent moins les précipitations, diminuant la capacité de recharge des réserves souterraines. Cette problématique pourrait s'accroître durant les périodes de fortes demandes, à la fois pour répondre aux besoins des humains et pour maintenir les espaces naturels et autres aménagements paysagers, d'autant que la majorité de l'eau potable à Piedmont provient de puits publics ou privés. De ce fait, les épisodes de chaleur auront des conséquences importantes sur la végétation urbaine, alors qu'arbres et arbustes pourraient être affaiblis par les sécheresses et les insectes ravageurs.

Par ailleurs, l'accroissement de la longueur et de l'intensité des canicules implique également des enjeux de santé publique, particulièrement pour les personnes plus jeunes et plus vieilles. À noter que les impacts de ces phénomènes sont exacerbés par la présence d'îlots de chaleur et une végétation insuffisante dans les milieux construits. Heureusement, contrairement à de nombreuses municipalités du Québec qui souffrent de surminéralisation, le couvert végétal important dans les milieux résidentiels réduit le nombre d'îlots de chaleur à Piedmont. En effet, comme le montre la figure 13, ces derniers se retrouvent principalement le long du boulevard des Laurentides, avec les industries et leurs espaces d'entreposage, et à proximité de l'autoroute 15, avec les grands stationnements des espaces commerciaux.

Par ailleurs, les périodes de sécheresse impliquent une augmentation des risques de feux de forêt qui constituent une menace pour les écosystèmes forestiers et pour les immeubles à proximité, soit ceux situés sur les limites et en-dehors du périmètre urbain.

Finalement, il est à noter que l'augmentation des pluies intenses, en été et en automne, pourrait mener à une augmentation des inondations par ruissellement, lorsque les systèmes de drainage privé et public sont saturés. Les eaux peuvent alors s'accumuler sur les terrains ou sur certains tronçons de rues concaves. Considérant le relief de Piedmont, l'eau des pluies intenses dévalant les pentes pourrait également aggraver les phénomènes d'érosion.

#### *Une municipalité sans centralité*

Les secteurs résidentiels se déploient sur le territoire de manière diffuse au point que le périmètre d'urbanisation est même divisé en trois parties, soit : une partie ceinturée par l'autoroute 15 et le boulevard des Laurentides, abritant la plus grande concentration de logements dans un ensemble cohérent et continu; une portion s'étendant autour du chemin de la Montagne, à partir de la rivière du Nord; une petite excroissance autonome s'articulant sur le chemin des Grands-Ducs et sur une petite portion du chemin de la Rivière. Puis, plusieurs petits groupes de résidences, organisées autour d'une ou deux petites rues ou chemins, parsèment le territoire en dehors du périmètre urbain, principalement sur le chemin du Rocher ainsi que le long du chemin

---

12. Ouranos. (2020). « Adaptation aux changements climatiques : défis et perspectives pour la région des Laurentides ». Produit en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le ministère de la Sécurité publique.

de la Rivière et du chemin de la Montagne. Les institutions locales sont également parsemées sur le territoire de la Municipalité, tout comme les activités économiques (voir section suivante). En revanche, plusieurs établissements proposent une offre de sports et de loisirs en périphérie du périmètre urbain, soit un golf, un spa, deux stations de ski alpin et deux stations de glisse.

Selon une étude de positionnement résidentiel et commercial commandée par la Municipalité<sup>13</sup>, une très faible proportion des emplois locaux sont occupés par des personnes habitant Piedmont (10 %). En 2016, la majorité des travailleurs et travailleuses de Piedmont se dirigeait ainsi vers Saint-Jérôme, Laval, Montréal et, surtout, Saint-Sauveur. Il est également possible que cette situation explique le déficit de commerces de proximité locaux, puisque les Piedmontais et Piedmontaises profitent d'un accès privilégié à une offre commerciale diversifiée à Saint-Sauveur.

### *Des parcs nombreux, des améliorations à continuer*

Comme l'illustre la figure 12, la Municipalité de Piedmont abrite 9 parcs municipaux et une réserve naturelle sur son territoire, une offre généreuse pour une municipalité d'environ 3500 personnes. Néanmoins, la Municipalité désire améliorer la programmation de certains parcs, dont celle du grand parc Gilbert-Aubin, situé sur le terrain d'une ancienne sablière. La végétalisation et l'établissement d'infrastructures sportives devraient permettre de réhabiliter cet espace au cœur du périmètre d'urbanisation. Ces efforts devraient permettre d'améliorer l'interaction de ces lieux avec l'environnement et d'offrir un espace d'agrément de qualité pour les visiteurs locaux et régionaux. Comme plusieurs personnes l'ont mentionné durant l'exercice de consultation citoyenne, ce parc pourrait également être un lieu intéressant pour tenir des événements (ex. fête communautaire, festival) pour la population de Piedmont.

### *Les limites imposées par les infrastructures*

Les réseaux d'égout et d'aqueduc, communs à Piedmont et à Saint-Sauveur, font face à plusieurs enjeux. D'une part, une analyse récente des sources d'approvisionnement en eau potable a révélé plusieurs vulnérabilités et risques de pollution qui appelle un meilleur contrôle des usages et pratiques dans les aires de protection immédiate, secondaire et éloignée des puits municipaux. D'autre part, les infrastructures de traitement des eaux usées arriveront bientôt à saturation. Par conséquent la capacité pour de nouveaux branchements au réseau d'égout est limitée. Ces enjeux, explorés en détail dans la section 5.2 du présent plan d'urbanisme, influenceront grandement la capacité de la municipalité à absorber de nouveaux projets, tout en protégeant son environnement et son eau potable.

### *La protection du patrimoine*

Un inventaire des bâtiments patrimoniaux a été publié par la Municipalité en juillet 2010, identifiant 59 immeubles sur le territoire de Piedmont. Depuis, le cadre légal provincial en matière de patrimoine a changé et la MRC des Pays-d'en-Haut travaille sur un nouvel inventaire patrimonial afin d'identifier les immeubles intéressants à l'échelle régionale. La Municipalité de Piedmont pourra en conséquence s'appuyer sur les résultats de cet exercice pour mettre à jour ses connaissances et, éventuellement, faire évoluer ses pratiques en la matière.

Pour l'instant, la réglementation d'urbanisme pourra limiter la disparation des immeubles patrimoniaux grâce au règlement de démolition et favoriser leur conservation par l'adoption d'un chapitre spécifique aux immeubles patrimoniaux dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale. En outre, conformément aux nouvelles exigences de la *Loi sur le patrimoine et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), un

---

<sup>13</sup> DEMARCOM. (2022). « Positionnement résidentiel et commercial 2021 – 2031 ». Rapport de recherche produit à l'attention de la Municipalité de Piedmont

règlement sur l'occupation et l'entretien sera également adopté d'ici le 1<sup>er</sup> avril 2026 afin de protéger la structure et l'intégrité des bâtiments patrimoniaux.

ADOPTÉ - NON EN VIGUEUR

## Le logement à Piedmont

L'offre résidentielle de Piedmont est marquée par trois grandes tendances : une concentration dans les logements de taille moyenne, une offre en logement plus diversifiée que l'ensemble de la MRC et une proportion importante de résidences secondaires.

En premier lieu, seulement 12 % des logements sur le territoire de Piedmont offrent une seule chambre, une proportion légèrement plus basse que l'offre provinciale (17 %). Cependant, il y a également moins de logements avec quatre chambres ou plus comparativement au reste de la province (15 % contre 19 %). L'offre de Piedmont se concentre donc dans les logements de deux ou trois chambres (voir figure 10, à la page suivante).

En deuxième lieu, comme l'illustre la figure 11 (à la page suivante), la majorité des logements (64 %) se trouvent dans une habitation unifamiliale, qu'elle soit isolée (47 %) ou contiguë (jumelée ou en rangée, 17 %), alors qu'une faible proportion est dans une habitation bifamiliale (8 %). Le reste des logements piedmontais se situent dans des habitations multifamiliales (28 %). Ce faisant, la situation de Piedmont se distingue fortement de la MRC des Pays-d'en-Haut; à l'échelle régionale, 69 % des logements se trouvent dans une habitation unifamiliale isolée, 8 % sont dans une habitation unifamiliale contiguë et 13 % se situent dans une habitation multifamiliale. Ces données signifient donc que Piedmont a, par rapport à l'ensemble de la MRC, le double de logements dans les catégories d'habitations unifamiliales contiguës et d'habitations multifamiliales. La municipalité propose ainsi une offre en logement nettement plus diversifiée que la moyenne régionale.

En troisième lieu, une autre caractéristique particulière de Piedmont est la forte proportion de logements secondaires présents sur son territoire. Ainsi, sur les 2 385 logements recensés en 2021, seulement 1 822 servaient de « résidence habituelle »<sup>14</sup>. Cela signifie que les 563 logements excédentaires, soit 24 % de l'offre résidentiel, servent probablement de résidences secondaires. Si cette proportion s'approche de celle du reste de la MRC (26 %), elle se distingue très nettement de la moyenne québécoise (7 %).

Enfin, il est à noter que 89 % des logements de la Municipalité sont des bâtiments construits après 1960. En outre, 64 % des bâtiments résidentiels de Piedmont ont été construits après 1981. Ce faisant, le cadre bâti de la Municipalité est relativement récent. Toutefois, au fil du temps la municipalité ne s'est dotée d'aucun outil permettant de stimuler la construction de logement abordable, social ou familial sur le territoire de la municipalité de Piedmont.

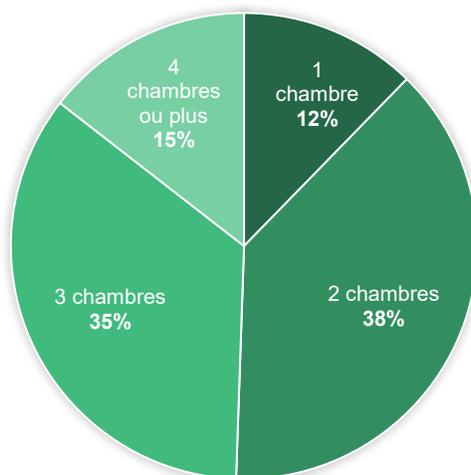
En conclusion, il est à noter que, malgré une offre en habitation plus diversifiée, Piedmont fait face à une pénurie de logements adaptés à une population vieillissante et en perte partielle ou complète d'autonomie. Cet enjeu est d'autant important que, comme le démontrait les données de la section 2.3, la population âgée de plus de 60 ans constitue une part importante, et grandissante, de la population. Ce faisant, puisque peu d'alternatives intéressantes s'offrent à elles, certaines personnes âgées restent dans leur grand logement, même s'ils n'ont plus besoin d'autant d'espace ou que leur capacité à l'entretenir est réduite. En contrepartie, ces logements de plusieurs chambres occupés par une personne seule ou un couple sans enfant ne retournent pas sur le marché. Cette absence de roulement immobilier, combinée aux revenus élevés des ménages et au fait qu'il existe peu de logements à louer de manière permanente sur le territoire de Piedmont<sup>15</sup>, contribue à un phénomène de rareté qui pousse les prix de l'habitation à la hausse, réduisant ainsi l'abordabilité du parc immobilier et limitant l'accès au logement pour les familles et pour les travailleurs. Des efforts doivent en conséquence être mis en place pour à la fois diversifier l'offre résidentielle et répondre aux besoins d'une

14. Selon le « Dictionnaire du recensement 2021 » de Statistiques Canada, le « lieu habituel de résidence » réfère au logement principal où la personne vit la plupart du temps.

15 DEMARCOM. (2022). « Positionnement résidentiel et commercial 2021 – 2031 ». Rapport de recherche produit à l'attention de la Municipalité de Piedmont

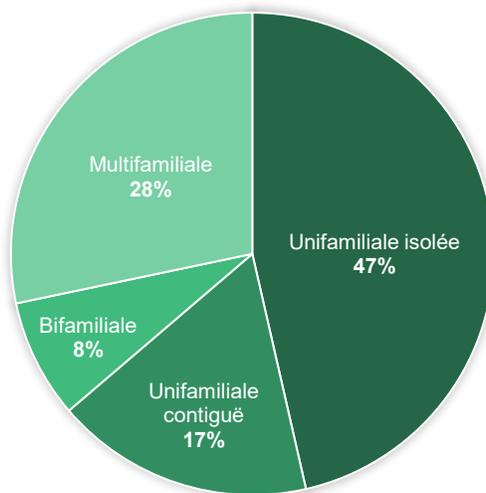
population vieillissante.

**Figure 10. Grandeur des logements de Piedmont, par nombre de chambres (2021)**



Source : Statistiques Canada. (2022). *Recensement de la population 2021*. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

**Figure 11. Répartition des logements de Piedmont, selon leur typologie (2021)**



Source : Statistiques Canada. (2022). *Recensement de la population 2021*. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

### **Le Nouveau Piedmont**

Le secteur du « Nouveau Piedmont » correspond à plusieurs grands lots situés à l'est du territoire de Piedmont, à cheval entre l'intérieur et l'extérieur du périmètre d'urbanisation, entre la route 117 et l'autoroute 15 (voir figure 9, ci-dessous). Une grande partie de ces lots étaient occupés par le parc aquatique des *Cascades d'eau de Piedmont* jusqu'à sa fermeture en 2010. Depuis, les installations ont été démolies et le terrain est resté en friche.

La partie à l'intérieur du périmètre urbain représente une superficie d'environ 26,1 hectares et la partie à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, d'anciennes terres agricoles, correspond à une superficie d'environ 32,4 hectares, pour un total de 58,4 hectares. Ce faisant, considérant l'importance de cette superficie et sa position stratégique entre deux axes de transport, le secteur a été identifié en 2022 par une étude de positionnement résidentiel et commercial<sup>16</sup> comme le secteur ayant le plus grand potentiel de développement immobilier de tout le territoire de Piedmont.

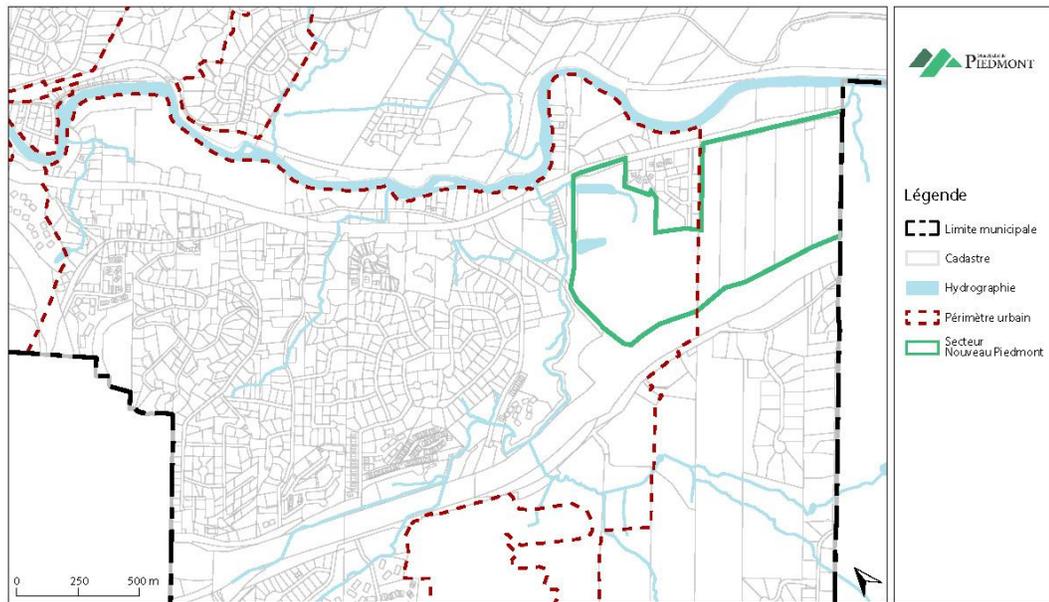
En conséquence, le développement de cette superficie d'environ 35 hectares pourrait abriter de nombreux logements de tailles et de typologie diverses, des commerces de proximité et des espaces publics de qualité afin de créer un milieu de vie répondant aux besoins d'une large gamme de ménages, en particulier pour ceux constitués de personnes âgées, de travailleurs et de familles avec enfants. Ce faisant, l'ouverture de ce secteur pourrait pallier certains manques dans l'offre immobilière locale et régionale et assurer l'élargissement de l'assiette fiscale pour conserver l'équilibre financier de la Municipalité, tout en diminuant la pression sur les milieux de vie existants et sur les espaces naturels en dehors des milieux déjà urbanisés.

Ce secteur se trouvant à l'intérieur d'un corridor de connectivité faunique, sa planification devra être articulée en vue de maintenir la fonction de ce corridor. De plus, étant donné qu'une portion de ce territoire se trouve dans un secteur à forte valeur écologique en fonction de l'analyse multicritère de priorisation des milieux naturels du plan de conservation, le développement devrait être priorisé aux emplacements hors des secteurs de forte valeur écologique.

---

<sup>16</sup> DEMARCOM. (2022). « Positionnement résidentiel et commercial 2021 – 2031 ». Rapport de recherche produit à l'attention de la Municipalité de Piedmont

Figure 12 - Localisation du Nouveau Piedmont



ADOPTÉ - NON EN VIGUEUR

Figure 13 – Milieux de vie durables

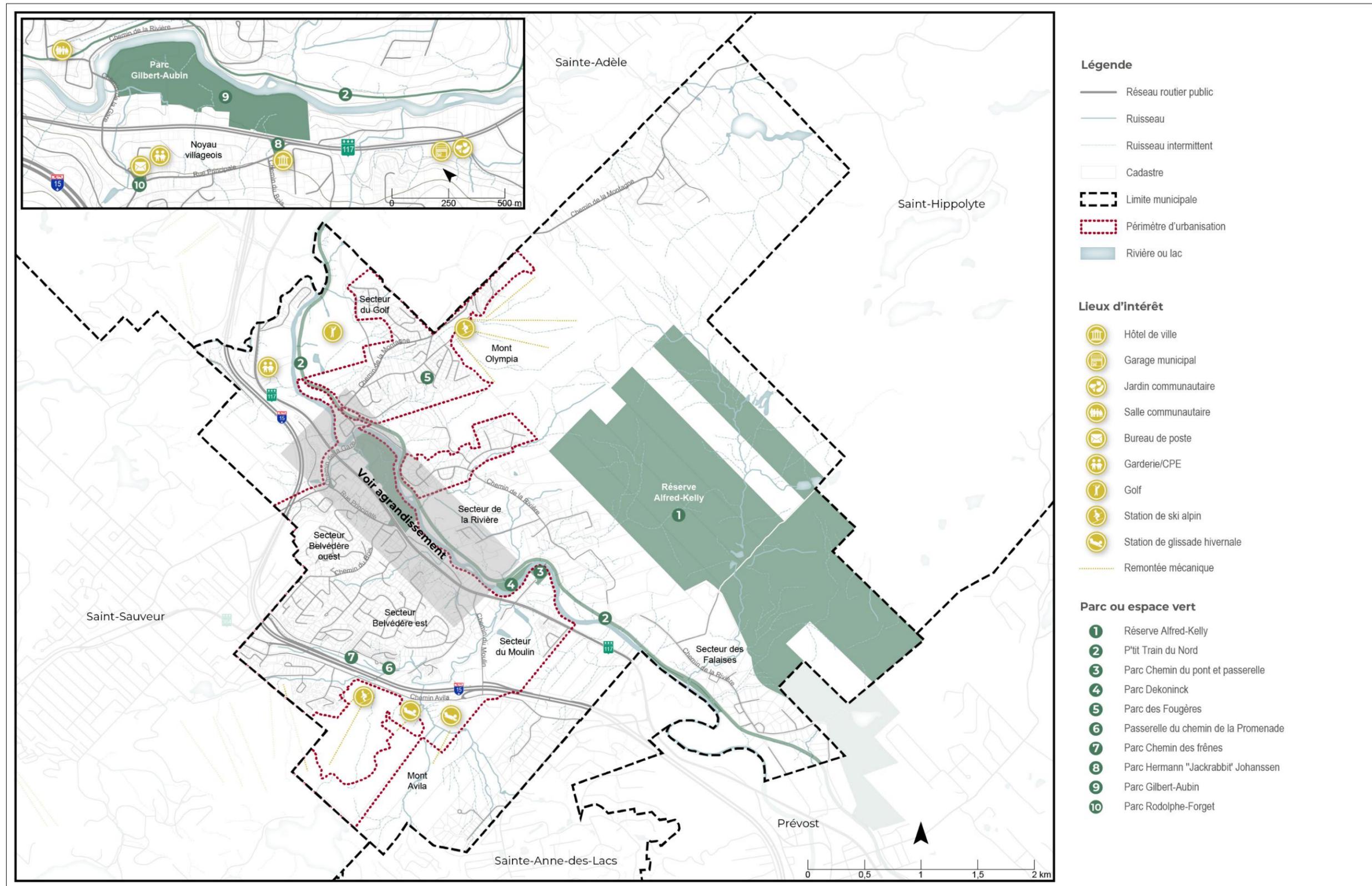
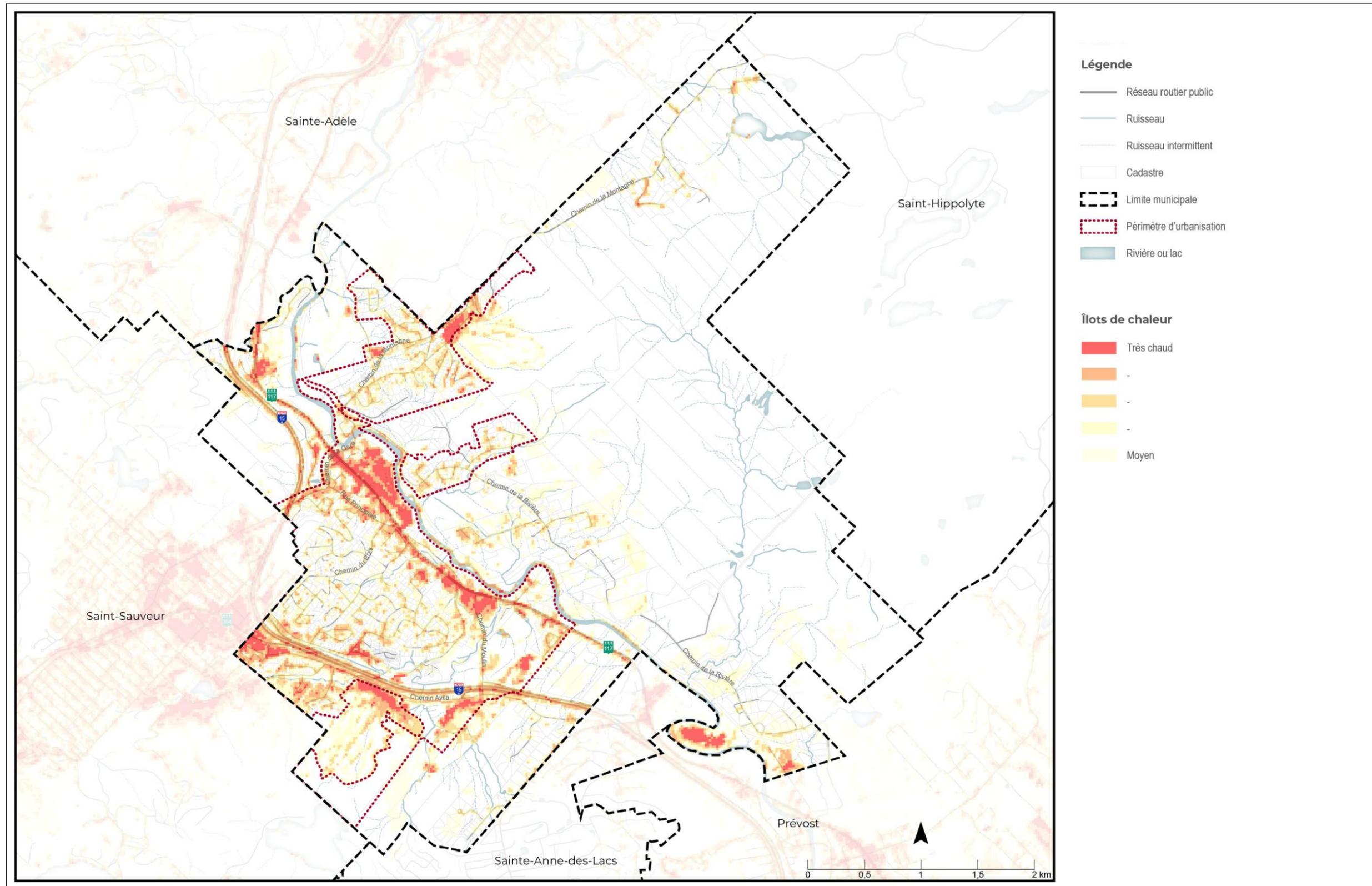


Figure 14 - Îlots de chaleur



### 4.3.2 Résumé des enjeux : Milieux de vie durables

- Malgré un manque de centralité et une occupation du territoire diffuse, les milieux de vie de Piedmont détiennent plusieurs atouts, dont la qualité de la canopée urbaine, la présence de plusieurs parcs et établissements de sports et loisirs, la proximité de Saint-Sauveur et l'accès à la nature par un large réseau de sentiers, dont le P'tit Train du Nord et la réserve Alfred-Kelly.
- Le territoire abrite une proportion importante de résidences secondaires, ce qui implique possiblement un attachement et une participation limités de ces propriétaires dans la communauté ainsi que, indirectement, un bassin de travailleurs réduit. Cependant, durant les saisons de vacances ou de tourisme, la présence de ces résidences secondaires représente l'apport d'un bassin de consommateurs ponctuellement dynamiques et actifs. Dans tous les cas, les populations saisonnière et permanente ne partagent pas nécessairement les mêmes besoins et attentes par rapport au territoire.
- L'offre en logement est plus diversifiée que la moyenne de la MRC, mais le logement adapté à une population vieillissante demeure limité.

#### Atouts

Le cadre bâti de qualité et attrayant, incluant plusieurs immeubles possédant un potentiel patrimonial

La proximité du pôle d'activité et de services de Saint-Sauveur

Le fort potentiel immobilier du secteur du Nouveau Piedmont

Le réseau important de parcs pour une municipalité de la taille de Piedmont

La réserve Alfred-Kelly, le P'tit train du Nord et la rivière du Nord

Une offre résidentielle plus diversifiée que la moyenne de la MRC

#### Défis

L'absence de centralité à Piedmont et une occupation diffuse du territoire complexifiant les efforts de consolidation

Le coût élevé du logement qui limite l'accessibilité pour les jeunes familles, les petits ménages, les personnes âgées et les travailleurs potentiels.

Les résidences secondaires : attachement et implication limités dans la communauté

Une offre résidentielle mal adaptée pour les familles et la population vieillissante

Le bon fonctionnement des infrastructures pluviales compte tenu de l'augmentation de l'intensité des précipitations

Les enjeux liés aux réseaux d'égout et d'aqueduc municipaux

### 4.3.3 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation 3 Consolidation des milieux de vie	
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<b>1. Établir une centralité attrayante et dynamique</b>	1.1 - Effectuer une étude d'opportunité afin de cibler la localisation idéale pour l'établissement d'une centralité et prévoir une planification particulière pour ce secteur
	1.2 - Développer des stratégies d'influence auprès du ministère responsable des transports afin de réduire la vitesse sur le boulevard des Laurentides et proposer l'installation de nouveaux feux de circulation
	1.3 - Créer une réglementation permettant la mixité des usages dans certains secteurs du périmètre urbain
	1.4 - Prévoir une réglementation qui élimine ou diminue les conflits d'usages et les nuisances
	1.5 - Réviser les usages autorisés sur la portion du boulevard des Laurentides dans le cœur urbain et sur la rue Principale pour favoriser la mixité et les commerces de proximité
	1.8 - Favoriser la tenue d'activités communautaires et d'évènements festifs sur le territoire de Piedmont
	1.9 - Continuer l'amélioration de la programmation du parc Gilbert-Aubin, notamment en améliorant l'accès à la rivière du Nord
	1.10 – Favoriser l'établissement d'organismes offrant du soutien et des services pour les aînés
	1.11 – Étudier les opportunités pour construire un lieu de rassemblement ou un centre communautaire municipal
	<b>2. Concentrer l'implantation ou l'intensification des usages dans le périmètre d'urbanisation</b>
2.3 - Cibler certains secteurs du périmètre d'urbanisation pour y autoriser une intensification limitée des usages et du cadre bâti	
2.4 - Étudier la possibilité de permettre la transformation d'habitations intergénérationnelles en logements locatifs lorsque les personnes avec lien de parenté quittent le logement	
2.5 - Étudier la possibilité d'autoriser l'implantation d'unités d'habitation accessoires dans certaines zones autorisant des usages résidentiels dans le périmètre d'urbanisation	

	<p>2.6 - Prévoir un cadre pour l'implantation de résidences de personnes âgées afin de clarifier les attentes et définir les besoins pour ces types d'établissements</p> <p>2.7 – Augmenter la capacité de branchement aux égouts municipaux par l'accroissement de la capacité de traitement ou par une solution alternative visant la diminution des effluents moyens par unité reliée au réseau</p>
<b>3. Protéger et mettre en valeur le patrimoine</b>	<p>3.1 - Adopter et appliquer les règlements relatifs à la démolition d'immeubles et sur l'occupation et l'entretien des bâtiments</p> <p>3.2 - Prévoir un chapitre spécifique aux immeubles patrimoniaux dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale</p> <p>3.3 – Étudier la possibilité de prévoir un accompagnement financier ou toute autre forme d'aide pour appuyer les propriétaires dans la préservation du patrimoine</p>
<b>4. Favoriser le développement d'une offre de logement abordable, social ou familial</b>	<p>4.1 – Cibler les zones incluant les terrains vacants ou à redévelopper propices à la construction de logements abordable, social ou familial</p> <p>4.2 –Étudier la possibilité d'adopter un règlement relatif au zonage incitatif afin de stimuler la construction de logements abordable, social ou familial</p>

<b>Orientation 4</b>	
<b>Intégration des contraintes naturelles et anthropiques aux pratiques d'aménagement</b>	
<b>Objectifs</b>	<b>Moyens de mise en œuvre</b>
<b>1. Connaître et reconnaître les contraintes naturelles</b>	<p>1.1 - Établir des dispositions réglementaires strictes sur les zones à fortes pentes pour réduire l'impact sur les paysages et les phénomènes d'érosion et prévoir des distances minimales entre les constructions et les zones à risque d'éboulement</p>
<b>2. Connaître et reconnaître les contraintes anthropiques</b>	<p>2.1 - Intégrer à la réglementation des mesures d'atténuation des effets de la pollution sonore dans les corridors de l'autoroute 15 et du boulevard des Laurentides</p> <p>2.2 - Protéger les puits publics d'eau potable en éliminant les usages polluants dans les aires de protection immédiate, intermédiaire et éloignée</p>

Orientation 5 Adaptation aux changements climatiques	
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<b>1. Maintenir la canopée urbaine</b>	1.1 - Introduire des mesures réglementaires afin de favoriser le maintien de la canopée urbaine et assurer la (re)plantation d'arbres
	1.2 - Contrôler l'abattage d'arbres
	1.3 - Améliorer la canopée le long du boulevard des Laurentides et dans le secteur autoroutier
<b>2. Favoriser un aménagement durable des terrains</b>	2.1 - Adopter une réglementation sur les normes d'aménagement de terrain pour favoriser le maintien ou la création d'espaces naturels abritant plusieurs strates végétales
	2.2 - Établir des ratios minimums d'espaces naturels et de végétalisation des terrains
	2.3 - Revoir les normes d'aménagement de terrain pour augmenter la couverture végétale et améliorer la gestion des eaux de pluie
	2.4 - Prendre en compte l'augmentation prévue de l'intensité des précipitations dans la conception des infrastructures pluviales privées et publiques
	2.5 - Établir des normes de lotissement assurant la création de grands lots en dehors du périmètre d'urbanisation pour favoriser les espaces naturels et semi-naturels
<b>3. Réduire les émissions de gaz à effets de serre</b>	3.1 Mettre à jour l'inventaire d'émission des gaz à effets de serre de la municipalité et adopter un plan d'action visant la réduction de ces émissions

ADOPTÉ



## 4.4 Économie

Puisque la majorité des revenus d'une municipalité québécoise provient de la richesse foncière de son territoire, une économie locale défailante mène généralement à une charge de taxation accrue sur les immeubles résidentiels afin de maintenir les services municipaux (ex. voirie, parcs, bibliothèque, aqueduc et égout). Ce faisant, même si l'attrait principal de Piedmont n'est pas son économie bouillonnante, la Municipalité a tout intérêt à assurer son dynamisme afin de maintenir une assiette foncière élargie et limiter l'augmentation de la charge fiscale de ses ménages. En outre, la diversité assure une plus grande flexibilité à l'économie locale face aux changements, puisque le ralentissement ou l'appauvrissement d'un secteur peut être plus facilement compensé s'il existe plusieurs autres secteurs performants ou avec un potentiel d'amélioration. De ce point de vue, Piedmont a beaucoup à faire, même si elle possède certains avantages.

### 4.4.1 Diagnostic

Le diagnostic de la thématique « Économie » s'intéresse à quatre domaines, soit la situation de l'offre commerciale à Piedmont, l'état du boulevard des Laurentides en tant que porte d'entrée et vitrine de la Municipalité, le potentiel de la rue Principale, les implications de la proximité de la Ville de Saint-Sauveur sur l'économie piémontaise et l'impact potentiel des changements climatiques sur l'industrie récréotouristique.

#### *Une offre commerciale incohérente et disséminée*

Une étude de positionnement résidentiel et commercial de Piedmont<sup>17</sup>, commandée par la Municipalité en 2022, a révélé plusieurs problématiques dans l'offre commerciale locale. En particulier, le rapport final note que les secteurs d'entrée de ville et de cœur urbain (voir la figure 16) présentent une certaine incohérence, autant au niveau des usages que du cadre bâti, et un manque de vocation claire. Cette étude souligne également que l'offre commerciale est disséminée à travers le territoire, ce qui limite une organisation fonctionnelle efficace et la création d'une identité commune. Par ailleurs, même dans le secteur autoroutier, avec ses grandes bannières, et le secteur de sortie de ville, avec son spa et ses espaces de sport, un renforcement de l'identité et de la qualité du cadre bâti des ensembles commerciaux apparaît nécessaire afin de libérer leur plein potentiel.

Une des propositions phares de ce rapport est de concrétiser la vocation de proximité et la concentration physique des activités dans le cœur urbain. Cette approche fait écho au désir exprimé par les personnes répondantes du questionnaire en ligne, mené en amont de la rédaction du présent document, afin d'améliorer

<sup>17</sup> DEMARCOM. (2022). « Positionnement résidentiel et commercial 2021 – 2031 ». Rapport de recherche produit à l'attention de la Municipalité de Piedmont

l'offre commerciale locale et de proximité, particulièrement en ce qui a trait à la restauration et l'épicerie. Une proposition complémentaire vise le virage du secteur d'entrée de ville vers le domaine de la décoration, avec un rayonnement régional, alors que le caractère de loisir structuré du secteur de sortie de ville serait renforcé. Enfin, il est proposé de favoriser une meilleure distinction visuelle et structurelle de l'offre commerciale piedmontaise, y compris dans le secteur au sud de l'autoroute 15, où les commerces semblent faire partie de Saint-Sauveur.

### *L'esprit désarticulé et minéral du boulevard des Laurentides*

Alors que le boulevard des Laurentides joue à la fois les rôles de porte d'entrée et d'axe de transit principal pour la Municipalité, il offre un portrait désarticulé et minéral qui ne fait pas honneur aux paysages naturels de Piedmont. Ainsi, la présence de plusieurs industries et entreprises de commerce lourd implique un cadre bâti incohérent et des cours dégradées occupées par des allées d'accès et des aires de stationnement d'asphalte et de graviers. De nombreuses aires d'entreposage de matériaux ou de véhicules sont visibles depuis le domaine public et affectent la qualité du paysage. En outre, ces divers commerces sont répartis de manière discontinue le long de cet axe et ne forment pas un ensemble cohérent qui donnerait à ces entreprises un avantage de proximité. Malgré tout, le boulevard demeure un espace pertinent pour l'établissement de commerces impliquant certaines nuisances en raison de la facilité d'accès aux axes de transport et l'éloignement avec les secteurs résidentiels. Une restructuration des usages accompagnée d'une amélioration du cadre bâti et des aménagements paysagers paraît cependant nécessaire pour en augmenter l'attrait.

### *La rue Principale*

Malgré son nom, la rue Principale est une artère relativement peu dynamique, alors qu'elle abrite des commerces générant peu d'achalandage et d'animation des espaces publics. Ce faisant, on y retrouve principalement l'Hôtel de Ville, un bureau de poste, un CPE, un bureau de notaire, une clinique vétérinaire, un magasin d'antiquités et une entreprise de puisatier. L'absence de devantures commerciales attrayantes, la présence d'un trottoir sur un seul côté de la rue, les grandes marges avant qui éloigne les bâtiments de la chaussée et la prédominance de l'usage résidentiel, principalement pavillonnaire, constituent un ensemble anonyme. Par ailleurs, la faible densité des espaces résidentiels sur la rue et à proximité, l'absence de liens piétons et cyclables ainsi que l'absence d'un stationnement public limitent également le bassin de clients potentiels.

Figure 15 - Au croisement du chemin de la Corniche, le trottoir de la rue Principale change de côté



### ***Proximité de Saint-Sauveur : défi ou opportunité ?***

La ville voisine de Saint-Sauveur abrite plusieurs secteurs commerciaux dynamiques. Cette proximité représente un avantage pour la population piedmontaise qui a ainsi accès à une diversité commerciale intéressante, tout en réduisant son exposition aux nuisances associées (ex. circulation, camionnage, bruit, stationnement). Cependant, cette proximité représente une limite potentielle pour le développement commercial et économique de Piedmont et donc pour la stabilité de son assiette foncière et fiscale.

Évidemment, faire compétition à Saint-Sauveur est futile, puisque cette ville abrite quatre fois plus d'habitants, et inutile, puisqu'un centre régional offre une plus grande diversité commerciale que ce que Piedmont pourrait abriter sur son territoire. Cependant, la Municipalité de Piedmont peut favoriser les commerces de proximité répondant aux besoins immédiats et quotidiens de sa population et elle peut miser sur les domaines qui la distinguent, en mobilisant ses particularités et ses forces.

### ***Les changements climatiques : contraintes et opportunités en matière récréotouristique<sup>18</sup>***

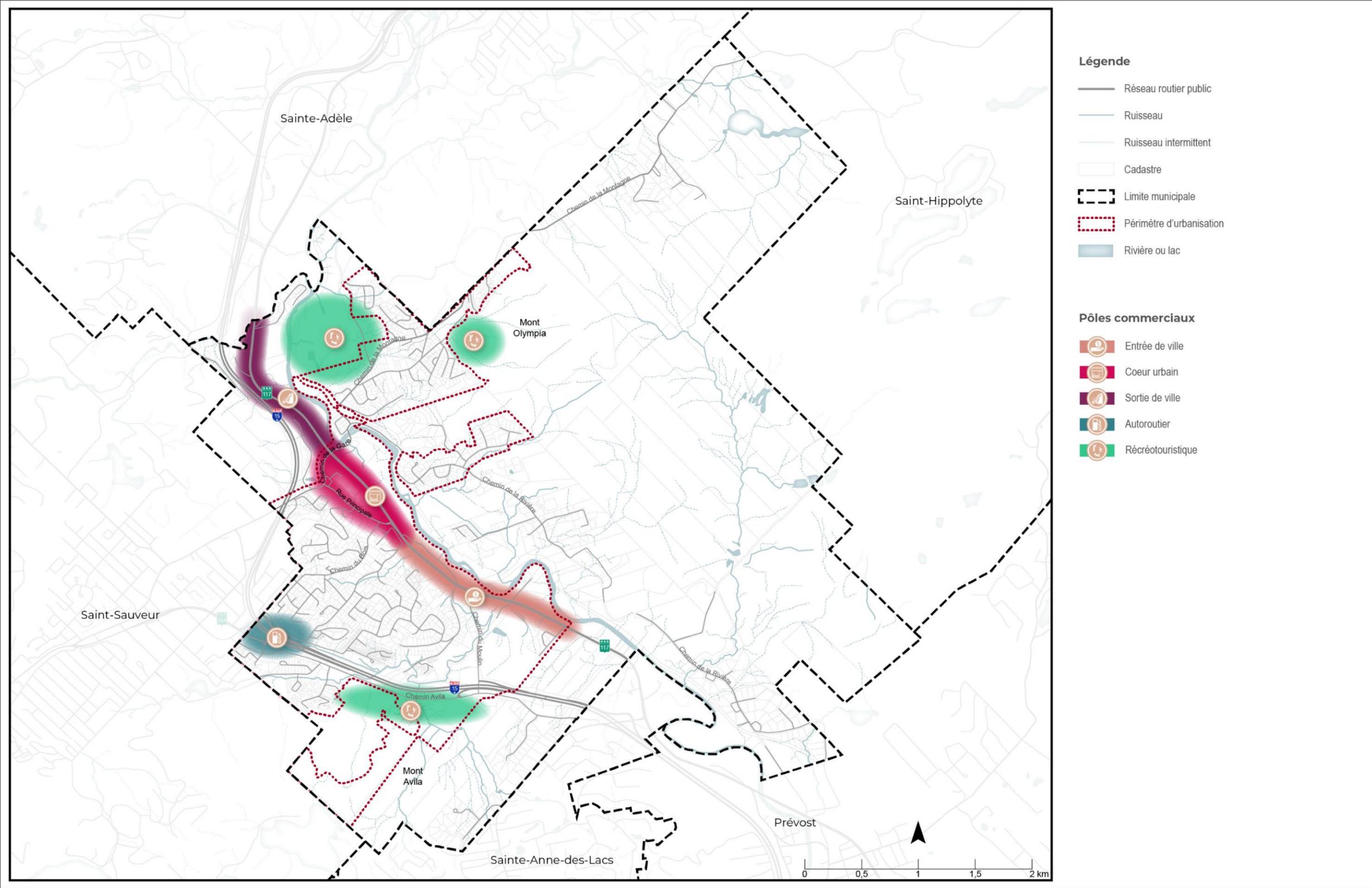
La hausse des températures hivernales entraînera des conséquences directes sur les activités touristiques qui font la renommée des Laurentides et de Piedmont. Les épisodes de redoux plus fréquents et le rétrécissement de la fenêtre d'opportunité rendront le maintien des activités de ski de fond, de ski alpin, de raquette ou de glissade beaucoup plus difficile. Toutes les activités connexes, dont l'hébergement et la restauration, pourraient également souffrir de la baisse d'achalandage durant l'hiver. L'acériculture demeurera possible, mais avec une saison de coulée adaptée.

En contrepartie, la saison touristique estivale devrait s'allonger, favorisant les activités de golf et de plein air. Les personnes ayant des résidences secondaires à Piedmont pourraient également être appelées à occuper plus longtemps leur résidence. Les structures récréotouristiques et commerciales seront donc appelées à se réorganiser pour faire face à une demande modifiée.

---

<sup>18</sup> Ouranos. (2020). « Adaptation aux changements climatiques : défis et perspectives pour la région des Laurentides ». Produit en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le ministère de la Sécurité publique.

Figure 16 - Économie



#### 4.4.2 Résumé des enjeux : Économie

- La dispersion des activités commerciales sur le territoire, en particulier le long du boulevard des Laurentides, empêche la création d'un milieu dynamique tout en menant à un développement gourmand en espace et inefficace qui répartit les nuisances associées sur une plus grande distance.
- La proximité de Saint-Sauveur appelle une intervention réfléchie de la Municipalité de Piedmont afin de bien cibler les domaines dans lesquels elle dispose d'avantages comparatifs.
- Les activités récréotouristiques, constituant une part importante de l'économie locale, devront s'adapter à des modifications dans le rythme des saisons.

#### Atouts

La proximité de plusieurs axes de transport majeurs

La présence d'équipements récréatifs et sportifs d'envergure régionale

Le potentiel et les besoins en matière de commerce de proximité

La proximité de Saint-Sauveur : potentiel de partenariat supralocal et économie complémentaire

#### Défis

La rentabilité des entreprises de tourisme hivernal est à risque

Le boulevard des Laurentides : un axe commercial sans identité et peu attrayant visuellement

La rue Principale : une artère peu dynamique

L'incohérence, l'anonymat et la dispersion des activités économiques sur le territoire

La proximité de Saint-Sauveur : possible compétition économique

La qualité inégale des bâtiments et terrains abritant les activités commerciales et industrielles

Le manque de logement abordable pour attirer la main-d'œuvre

#### 4.4.3 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation 6 Amélioration de l'organisation fonctionnelle du territoire	
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
1. Établir une vision cohérente des usages autorisés pour renforcer les synergies et éviter un étalement de l'offre commerciale	1.1 - Favoriser la mixité dans le développement du Nouveau Piedmont
	1.2 - Revoir les usages autorisés dans chacun des pôles commerciaux afin de favoriser l'établissement d'une identité forte et distincte pour chacun de ceux-ci.
	1.3 - Revoir la gestion des droits acquis pour les usages commerciaux existants afin d'encourager un déplacement et une réorganisation de l'armature commerciale principalement le long du boulevard des Laurentides
2. Établir une identité commerciale piedmontaise	2.1 - Étudier les moyens disponibles pour mettre en valeur l'identité piedmontaise dans le secteur autoroutier
	2.2 - Explorer la possibilité d'améliorer l'encadrement qualitatif de l'affichage commercial
	2.3 - Revoir les normes d'aménagement extérieur pour les immeubles commerciaux et industriels afin de favoriser le verdissement et la dissimulation des aires d'entrepôts
	2.4 - Revoir l'encadrement qualitatif des secteurs commerciaux et industriels afin d'améliorer la qualité de l'architecture et de l'aménagement paysager par l'outil du règlement sur les PIIA
	2.5 - Identifier les principes et constituantes d'une identité commerciale piedmontaise distinctive

ADOPTÉ



## 4.5 Mobilité active et transport

En raison de son contexte rural et de son relief, l'occupation du territoire de Piedmont a historiquement été tributaire de l'automobile et les alternatives peinent à se développer. Malgré tout, même si la majorité des déplacements quotidiens continueront probablement de se faire en voiture, des améliorations importantes sont possibles pour favoriser la mobilité active, à pied ou à vélo, à des fins principalement récréatives, mais aussi pour certains déplacements utilitaires.

### 4.5.1 Diagnostic

Le présent diagnostic s'inscrit dans l'hypothèse que l'amélioration de la mobilité active favorise la santé et le bien-être de la population, tout en offrant une expérience sensible et de qualité des milieux de vie. Ce faisant, dans le cadre de Piedmont, le diagnostic « Mobilité active et transport » soulève plusieurs enjeux, soit l'absence d'alternative de transport en commun efficace, la dépendance à l'automobile, la nécessité de renforcer les liens de mobilité active et la forme urbaine actuelle.

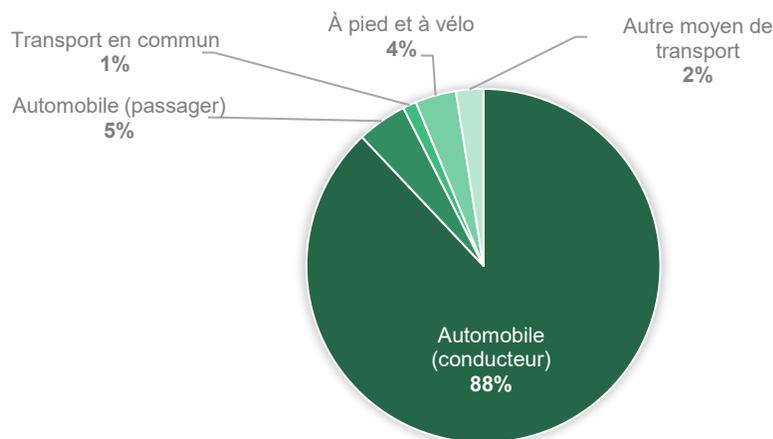
#### *Une offre en transport en commun défailante*

Le seul réseau de transport en commun disponible à Piedmont est celui de l'*Inter des Laurentides*. Il offre des autobus entre Saint-Jérôme et Mont-Tremblant à une fréquence très faible, soit neuf fois par jour dans chaque direction. L'organisme *Transport adapté et Collectif des Laurentides* (TaCL) offre également un service de « Taxibus », soit un service de taxi sur réservation reliant les villes de la région. En théorie, il est possible de prendre l'Inter à cinq endroits sur le territoire de Piedmont et d'accéder au service de taxibus à un endroit. Cependant, comme le démontre d'ailleurs la figure 18, la plupart de ces arrêts se trouvent en pratique au sud de l'autoroute 15 et ne sont donc pas accessibles à pied ou à vélo pour la majorité des personnes habitant Piedmont. D'ailleurs, les horaires et plans sur le site internet du TaCL identifient ces arrêts comme se situant à Saint-Sauveur; seuls les arrêts sur le boulevard des Laurentides vers le chemin de la Gare et vers le chemin des Falaises y sont identifiés comme desservant Piedmont. En conséquence, cette offre en transport en commun ne constitue pas une alternative crédible et fiable qui pourrait réduire la dépendance à l'automobile à l'échelle locale ou régionale.

### Une domination de l'automobile dans les habitudes de transport

La grande majorité (93 %) des personnes habitant Piedmont utilise la voiture pour aller au travail, que ce soit comme conducteur (88 %) ou comme passager (5 %). Le transport en commun représente un maigre pourcentage des déplacements vers le travail, alors que le reste (4 %) se fait à pied ou à vélo.

Figure 17. Mode de transport utilisé par les personnes habitant Piedmont pour aller au travail (2021)



Source : Statistiques Canada. (2022). Recensement de la population 2021. [Données du profil de recensement]. Repéré à <https://www.statcan.gc.ca/>

### Un réseau de mobilité « récréo-active » à consolider

Comme le montre la figure 18, Piedmont abrite un réseau riche et étendu de sentiers, dont une portion du célèbre parc linéaire du P'tit train du Nord. Bien qu'il assure un accès privilégié aux espaces naturels, il dessert avant tout un besoin de mobilité récréative plutôt que d'appuyer une mobilité fonctionnelle au quotidien. En effet, le réseau cyclable peu développé, les intersections dangereuses, le nombre limité de trottoirs, même sur les grands axes, le camionnage sur les axes de transit, la vitesse élevée et l'étroitesse de la chaussée sur plusieurs tronçons du réseau viaire piedmontais contribuent à créer un environnement hostile à la mobilité active. Les réponses du questionnaire en ligne et de la consultation citoyenne ont d'ailleurs confirmé un sentiment d'insécurité général lors de la pratique de la marche ou du vélo. Notons également que le boulevard des Laurentides, l'autoroute 15 et la rivière du Nord constituent des barrières qui complexifient les déplacements sur le territoire. Enfin, le relief du territoire, notamment marqué par certaines pentes importantes, rend plus ardue la pratique de la marche ou du vélo. Ce faisant, si la mobilité active dans le cadre du récréotourisme est bien établie, la marche ou le vélo ne semblent pas, pour l'instant, une alternative crédible à l'utilisation quotidienne de l'automobile. La MRC élabore actuellement une politique de protection et d'accès aux sentiers.

### *Une forme urbaine tributaire de l'automobile*

En pratique, les solutions à la dépendance à l'automobile sont connues, mais elles demandent des ressources importantes et la forme urbaine de Piedmont rend leur exécution particulièrement complexe. En premier lieu, l'implantation d'un réseau de transport en commun performant demande une concentration suffisante de résidences et d'activités pour en assurer la rentabilité financière ou sociale. Tel que mentionné dans les diagnostics thématiques précédents, le tissu urbain de Piedmont est extrêmement diffus et rend peu probable la création d'un réseau de transport collectif réellement compétitif. En deuxième lieu, la marche et le vélo exigent une certaine proximité entre l'origine et la destination pour représenter une réelle alternative à l'automobile, alors que les pentes importantes dues au relief de Piedmont représentent des barrières supplémentaires. La très faible densité et le relief de Piedmont représentent donc des freins importants à toute transition vers les modes de mobilité active (marche et vélo).

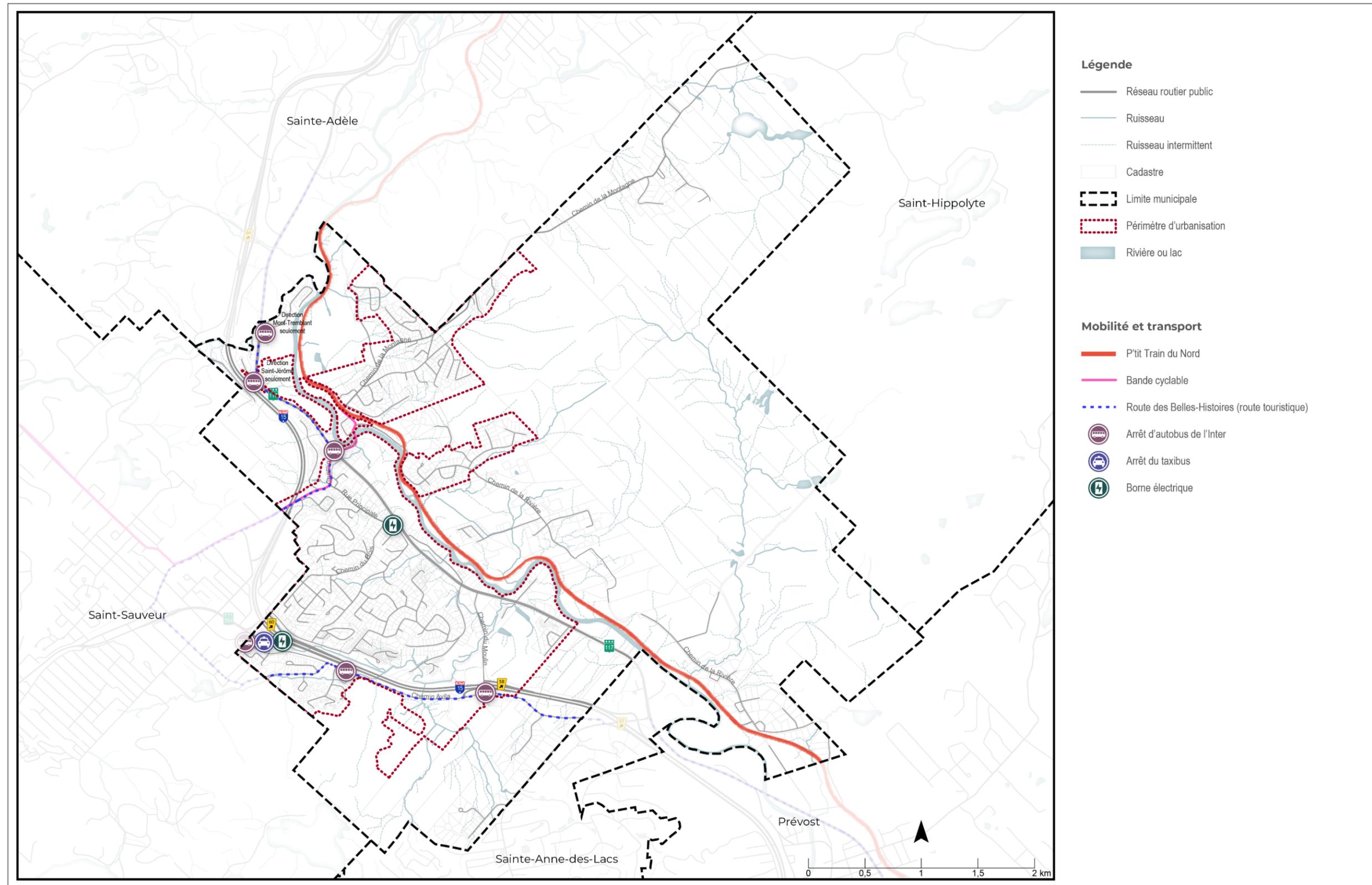
### *Les changements climatiques : une période de vélo élargie<sup>19</sup>*

L'impact direct des changements climatiques sur la mobilité des Piedmontais et Piedmontaises est limité, en dehors de l'augmentation de la récurrence des événements météorologiques extrêmes qui pourraient compliquer les déplacements sur une courte période. En général, comme pour l'ensemble des Laurentides, la période durant laquelle la pratique du vélo est possible devrait s'élargir, même si les épisodes de canicule pourraient s'avérer des obstacles à la mobilité active. Au contraire, les saisons de pratique du ski de fond et de raquette devraient être réduites.

---

<sup>19</sup> Ouranos. (2020). « Adaptation aux changements climatiques : défis et perspectives pour la région des Laurentides ». Produit en collaboration avec le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et le ministère de la Sécurité publique.

Figure 18 - Mobilité active et transport



#### 4.5.2 Résumé des enjeux : Mobilité active et transport

- Réduire la dépendance à l'automobile à Piedmont paraît difficile, puisque le réseau de transport collectif n'offre pas une réelle alternative et que le réseau de mobilité active est fractionné et traverse des lieux hostiles aux piétons et cyclistes (intersections dangereuses, vitesse, camionnage, étroitesse de la rue, absence de trottoir et de réseau cyclable).
- La présence de barrières multiples sur le territoire (relief, boulevard des Laurentides, autoroute 15, rivière du Nord) et le tissu urbain diffus, avec une densité de logements et d'activités très faible, compliquent tout effort pour renforcer le réseau de mobilité active.

#### Atouts

Le parc linéaire le P'tit train du Nord

Le réseau de mobilité récréo-active

#### Défis

Le réseau de transport en commun défaillant

Le réseau cyclable décousu

L'étroitesse de certains tronçons de rue

La vitesse et le camionnage sur le boulevard des Laurentides

Les barrières physiques et psychologiques (autoroute 15, boulevard des Laurentides, rivière du Nord)

Le relief important

La forme urbaine diffuse et très peu dense

### 4.5.3 Orientations, objectifs et moyens de mise en œuvre

Orientation 7 Amélioration de l'expérience de mobilité active	
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<b>1. Consolider les réseaux de mobilité active</b>	1.1 - Développer le réseau cyclable afin de créer des liens continus, cohérents et sécuritaires entre les secteurs de la Municipalité
	1.2 - Coopérer avec les municipalités voisines pour établir ou maintenir des liens cyclables intermunicipaux continus et sécuritaires
	1.3 - Maintenir et étudier la possibilité d'aménager des traverses piétonnes et cyclables au-dessus de la rivière du Nord
	1.4 - Développer des stratégies d'influences et faire pression auprès du ministère responsable des transports afin d'améliorer les traverses piétonnes et cyclables du boulevard des Laurentides aux carrefours du chemin de la Gare, de la rue Principale et du chemin du Pont ou du chemin du Moulin
	1.5 - Développer des stratégies d'influence auprès du ministère responsable des transports afin d'améliorer les traverses piétonne et cyclable au-dessus de l'autoroute 15
<b>2. Diminuer les risques et les nuisances causés par la circulation de véhicules</b>	2.1 - Développer des stratégies d'influence auprès du ministère responsable des transports afin d'intégrer des méthodes d'atténuation de la vitesse et/ou de diminuer les limites de vitesse sur certains tronçons du boulevard des Laurentides
	2.2 - Revoir les pratiques d'aménagement des rues municipales pour favoriser la sécurité et les méthodes d'apaisement de la circulation sur les rues locales où la vitesse automobile ou la cohabitation entre usagers est problématique (ex. dos d'âne, avancée de trottoir, bordure de béton)
	2.3 - Adopter un plan de réduction de la vitesse
	2.4 - Limiter la circulation du camionnage lourd en dehors du boulevard des Laurentides et de l'autoroute 15

Orientation 8 Réduire la pollution liée au domaine des transports	
Objectifs	Moyens de mise en œuvre
1. Favoriser l'utilisation du transport en commun	1.2 Travailler de concert avec Transport adapté et collectif des Laurentides (TACL) afin de viser un meilleur arrimage entre la desserte en autobus et les passages de train de banlieue de la gare de Saint-Jérôme

ADOPTÉ - NON EN VIGUEUR



## 5. Affectation et gestion de l'urbanisation



## 5.1 Les affectations du sol

Afin de rester proche des grandes orientations régionales et d'inscrire le développement de son territoire en solidarité et en cohérence avec les efforts menés à l'échelle de la MRC, la Municipalité de Piedmont désire reprendre dans son plan d'urbanisme la majorité des grandes affectations du sol prévu au *Schéma d'aménagement et de développement*, tout en les adaptant et les traduisant à sa réalité et ses besoins. La répartition des aires d'affectation est identifiée à la figure 14 et les activités pouvant être autorisées sont présentées dans les tableaux de la présente section.

### 5.1.1 Lexique des activités pouvant être autorisées dans les affectations

Agriculture : Activité reliée à toutes formes d'agriculture, d'élevage et d'agrotourisme.

Commerce : Activité orientée vers la vente au détail de biens ou de services.

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.

Équipement collectif : Local ou installation d'une administration publique nécessaire au bien-être de la collectivité telle que bibliothèque, centre communautaire, centre culturel ou sportif, etc.

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.

Extraction : Activité orientée vers l'exploitation du sol arable, d'une carrière ou d'une sablière.

Gestion des matières résiduelles : Activité orientée vers le traitement ou l'élimination des matières résiduelles, que ce soit par transbordement, recyclage ou enfouissement.

Habitation avec une densité d'au plus 3 logements à l'hectare : Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel dans un secteur présentant une densité d'au plus 3 logements à l'hectare.

Habitation avec une densité de 4 à 6 logements à l'hectare : Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel dans un secteur présentant une densité entre 4 à 6 logements à l'hectare.

Habitation avec une densité d'au moins 7 logements à l'hectare : Activité orientée vers une occupation permanente ou saisonnière d'un bâtiment résidentiel dans un secteur présentant une densité d'au moins 7 logements à l'hectare.

Industrie lourde : Activité orientée vers la transformation ou la fabrication de biens manufacturiers ayant une incidence sur la qualité de l'environnement et la qualité du milieu de vie environnant.

Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité : Les constructions d'infrastructures nécessaires au transport d'énergie électrique d'Hydro-Québec.

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).

## 5.1.2 Descriptions des affectations

La présente section propose un tableau synthèse pour chacune des affectations de la Municipalité.

Tableau 2 - Description des activités autorisées dans l'affectation *Urbaine*

Urbaine	
L'affectation <i>Urbaine</i> désigne le territoire destiné à une occupation du sol intensive par les populations humaines afin de desservir principalement leurs besoins économique, social, résidentiel et spatial.	
Activités autorisées	Commerce Commerce récréatif Équipement collectif Gestion des matières résiduelles <sup>1</sup> Habitation avec une densité de 4 à 6 logements à l'hectare Habitation avec une densité d'au moins 7 logements à l'hectare Industrie légère <sup>2</sup> Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité Parc régional Récréation extensive Récréation intensive
Notes	1. Uniquement pour des projets d'écocentres, de ressourceries ou similaires. 2. Les activités d'industrie légère peuvent uniquement être autorisées dans les zones adjacentes au boulevard des Laurentides.

ADOPTÉ

Tableau 3 - Description des activités autorisées dans l'affectation *Résidentielle et de villégiature*

Résidentielle et de villégiature	
<p>L'affectation <i>Résidentielle et de villégiature</i> englobe le territoire destiné à une occupation humaine de faible densité. Si la fonction dominante y est résidentielle, des fonctions en appui au récréotourisme sont possibles dans certaines circonstances.</p>	
<p>Activités autorisées<sup>1</sup></p>	<p>Agriculture<sup>2</sup></p> <p>Commerce récréatif</p> <p>Exploitation forestière<sup>3</sup></p> <p>Habitation avec une densité d'au plus 3 logements à l'hectare</p> <p>Habitation avec une densité de 4 à 6 logements à l'hectare<sup>4</sup></p> <p>Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité</p> <p>Parc régional</p> <p>Récréation extensive</p> <p>Récréation intensive</p>
<p>Notes</p>	<p>1. Une activité d'extraction est possible en droits acquis ou avec une autorisation du ministère de l'Environnement. La gestion des matières résiduelles est prohibée à l'exception des lieux spécifiquement désignés à cet effet et avec l'autorisation du ministère responsable de l'environnement.</p> <p>2. Maximum de 50 unités animales pour les élevages.</p> <p>3. Les activités d'exploitation forestière peuvent uniquement être autorisées dans les zones situées à l'est du chemin des Perdrix.</p> <p>4. Seulement dans des projets intégrés d'habitation.</p>

ADOPTÉ

Tableau 4 - Description des activités autorisées dans l'affectation *Conservation privée*

<b>Conservation privée</b>	
<p>L'affectation <i>Conservation privée</i> inclut des espaces naturels de valeur écologique importante. La conservation de ces espaces est essentielle afin de préserver la biodiversité, la connectivité faunique et les différents services écologiques qu'ils fournissent, Ils sont destinés à la conservation et peuvent accueillir des équipements récréatifs légers ayant un impact très limité sur la faune et la flore (vélo, ski de randonnée).</p>	
Activités autorisées	Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité Parc régional Récréation extensive
Notes	

Tableau 5 - Description des activités autorisées dans l'affectation *Récréative*

<b>Récréative</b>	
<p>L'affectation <i>Récréative</i> est la principale affectation en terme économique à l'échelle régionale et inclut des espaces naturels ou semi-naturels utilisés dans une optique de loisirs, de sports et de divertissement, abritant des équipements récréatifs légers (vélo, ski de randonnée) ou lourds (ski alpin).</p>	
Activités autorisées	Commerce récréatif <sup>1</sup> Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité Parc régional Récréation extensive Récréation intensive
Notes	1. Seulement à titre d'usage accessoire à un établissement de récréation (ex. service alimentaire, boutique d'articles de sport, centre de location, etc.) et l'hébergement n'est pas autorisé.

Tableau 6 - Description des activités autorisées dans l'affectation *Conservation*

<b>Conservation</b>	
L'affectation <i>Conservation</i> inclut les territoires présentant des caractéristiques naturelles ou paysagères d'intérêt, soit les terrains publics réservés à des fins de conservation, les terrains appartenant à un organisme de conservation ou les terrains grevés d'une servitude de conservation.	
Activités autorisées	Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité Parc régional Récréation extensive
Notes	

Tableau 7 – Description des activités autorisées dans l'affectation *Conservation et résidentielle de faible impact environnemental*

<b>Conservation et résidentielle de faible impact environnemental</b>	
L'affectation <i>Conservation et résidentielle de faible impact environnemental</i> inclut des espaces naturels et habités situés sur des terrains ayant une valeur écologique importante. Ces espaces sont destinés à une occupation humaine de très faible densité dans l'optique de préserver autant que possible des espaces naturels continus et cohérents à des fins écologiques et de connectivité faunique.	
Activités autorisées	Habitation avec une densité d'au plus 0.25 logement à l'hectare Habitation avec une densité d'au plus 3 logements à l'hectare <sup>1</sup> Habitation avec une densité d'au plus 6 logements à l'hectare <sup>2</sup> Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité Parc régional Récréation extensive Agriculture <sup>3</sup> Exploitation forestière <sup>4</sup>
Notes	1. Uniquement lorsqu'adjacent à une rue existante au moment de l'entrée en vigueur de ce plan d'urbanisme 2. Uniquement dans des projets intégrés d'habitation 3. Uniquement acériculture (érablière) 4. Uniquement les activités de sylviculture.

Tableau 8 - Description des activités autorisées dans l'affectation *Récréative et de conservation*

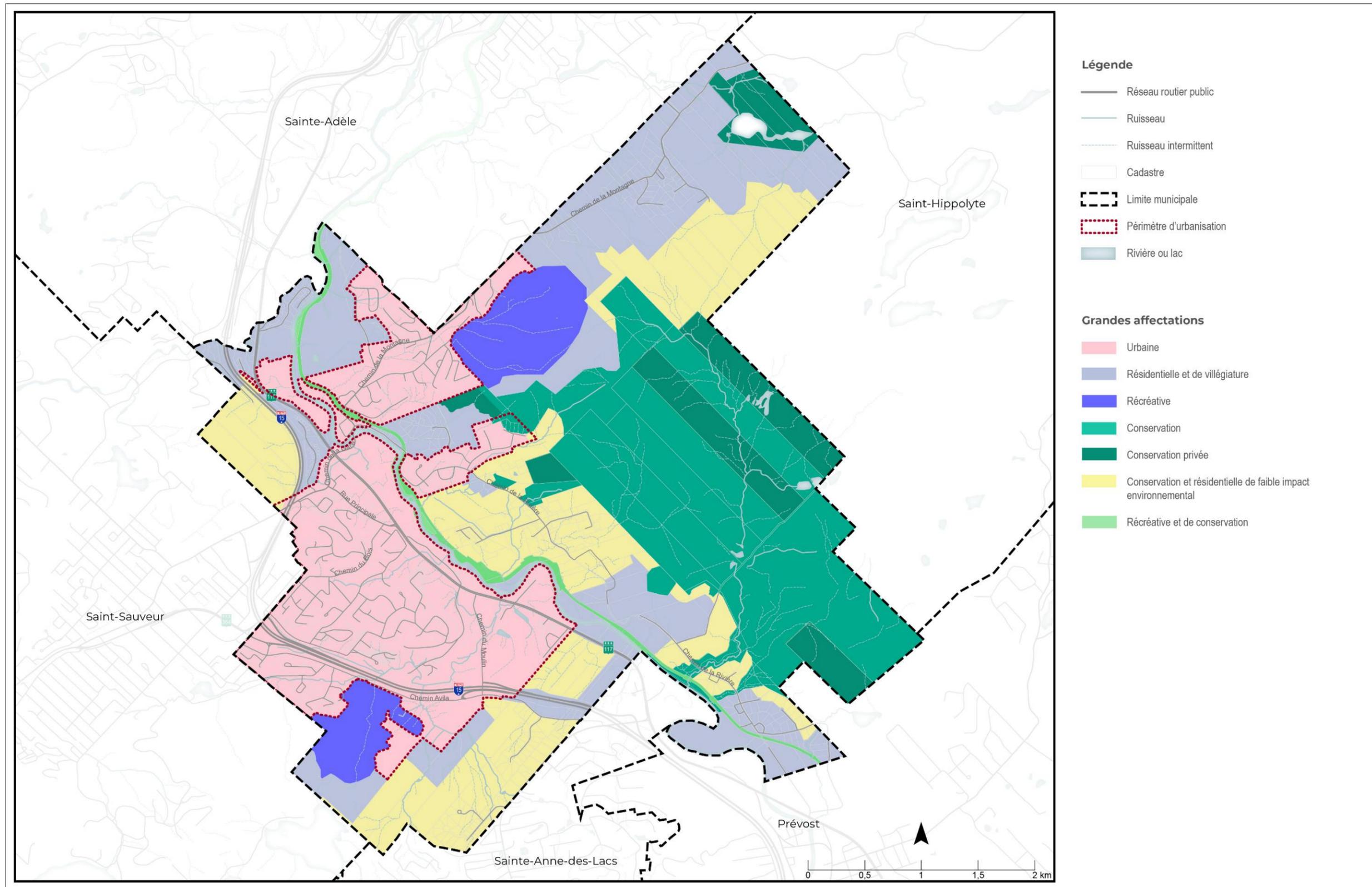
## Récréative et de conservation

L'affectation *Récréative et de conservation* inclut, d'une part, les territoires destinés à une occupation humaine d'espaces naturels ou semi-naturels dans une optique de loisirs, de sports et de divertissement et, d'autre part, les territoires publics réservés à des fins de conservation en raison de leurs caractéristiques naturelles ou paysagères d'intérêt.

Activités autorisées	Agriculture Équipement collectif Installations et équipements majeurs du réseau public d'électricité Parc régional Récréation extensive Récréation intensive
Notes	

ADOPTÉ - NON EN VIGUEUR

Figure 19 – Affectations du territoire



## 5.2 Gestion de l'urbanisation

Tout exercice d'aménagement d'un espace doit prendre en compte les limites physiques et matérielles imposées par ses réalités géophysiques, naturelles et humaines. La gestion de l'urbanisation doit donc s'arrimer aux enjeux spécifiques du territoire visé, soit la présence et l'état des infrastructures ainsi que l'ampleur des contraintes anthropiques et naturelles, tel que présenté à la figure 15.

### 5.2.1 État des infrastructures

#### *Protection des prises d'eau*

Un rapport<sup>20</sup> commandé conjointement par la Municipalité de Piedmont et la Ville de Saint-Sauveur a démontré plusieurs problématiques en ce qui a trait aux puits publics d'eau potable. D'une part, les échantillons ont révélé de fortes concentrations en cuivre, en plomb, en THM et en coliformes totaux. Heureusement, la gravité de ces problématiques peut être atténuée par une gestion plus serrée des méthodes utilisées dans les usines de traitement et par le remplacement des conduits de cuivre et de plomb. D'autre part, ce rapport a identifié de nombreuses sources de contamination possibles des puits publics. En particulier, dans les aires intermédiaires de protection, les activités suivantes représentent une menace à la qualité de l'eau potable :

- ◆ La présence historique d'un ancien dépotoir à l'endroit d'une ancienne sablière et de l'actuel parc Gilbert-Aubin. Le potentiel de risque est jugé très élevé;
- ◆ La présence de réservoirs d'hydrocarbures et autres équipements pétroliers à risque élevé;
- ◆ La circulation de véhicules et l'application d'abrasif et de sel de déglacage sur les routes en hiver;
- ◆ L'utilisation d'engrais divers, d'herbicides et de pesticides sur le terrain de golf;
- ◆ Les commerces divers de services et vente au détail;
- ◆ L'usine de béton préfabriqué.

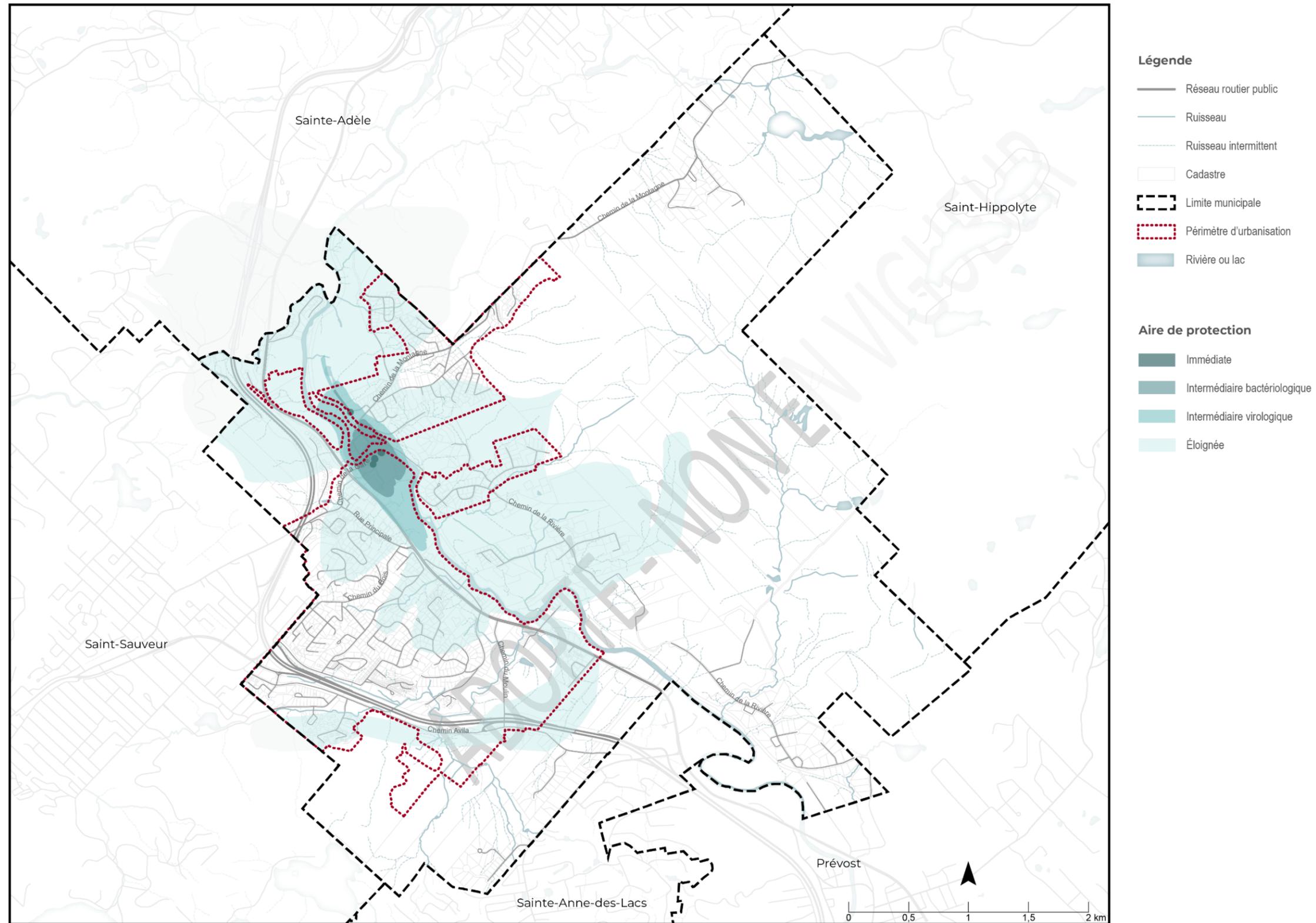
Selon la cartographie des aires de protection des puits municipaux, les principaux usages polluants situés dans l'aire de protection intermédiaire se trouvent le long du boulevard des Laurentides, entre la rue Principale et le chemin de la Gare. En particulier, une surveillance serrée de l'ancien dépotoir, la révision des pratiques autour des puits municipaux et l'éventuel déménagement de l'usine de béton préfabriquée seront nécessaires.

Par ailleurs, afin d'éviter leur implantation dans une aire de protection, y compris dans l'aire de protection éloignée, les usages représentant un risque de pollution des eaux devraient être concentrés au croisement du boulevard des Laurentides et du chemin du Moulin ou dans le secteur autoroutier près de la sortie 60 de l'autoroute 15.

---

<sup>20</sup> Wood – Solutions en environnement & infrastructure. (1er avril 2021). « Analyse de vulnérabilité des sources d'eau souterraine – Rapport final ». Étude produite à la demande conjointe de la Municipalité de Piedmont et de la Ville de Saint-Sauveur.

Figure 20 – Aires de protection des prises d'eau



### Limites de la capacité des égouts

La capacité en termes de traitement des eaux usées représente actuellement un enjeu pour Piedmont. Le développement de la Municipalité est limité par la capacité résiduelle des étangs aérés et des investissements seront nécessaires puisque la marge de manœuvre actuelle estimée est déjà engagée dans plusieurs projets en cours ou prévus. Ces projets et la capacité résiduelle estimée sont identifiés au sein de la *Politique sur le raccordement à l'égout en fonction de la capacité résiduelle des étangs aérés de la Régie d'assainissement des eaux usées Saint-Sauveur/Piedmont*.

## 5.2.2 Contraintes anthropiques

### Zone de bruit routier

L'autoroute 15 et le boulevard des Laurentides constituent des corridors de transport importants causant une pollution sonore importante. En conséquence, l'implantation de plusieurs usages sensibles, dont l'usage résidentiel, est contrôlée dans les zones de bruit s'étendant à proximité de ces axes. Des mesures d'atténuation du bruit sont ainsi nécessaires pour protéger ces usages.

### Ligne de transport électrique

Une ligne de transport électrique installée et opérée par Hydro-Québec frôle la limite nord du périmètre d'urbanisation et s'étire de la frontière administrative de Sainte-Adèle jusqu'à celle de Prévost. Les possibilités d'une activité productive dans l'emprise de cette infrastructure sont fortement limitées, bien que certaines initiatives au Québec aient exploré la possibilité d'utiliser ces espaces à des fins agricoles ou de parc.

### Terrains contaminés

Cinq terrains contaminés sont identifiés au Répertoire des terrains contaminés du ministère responsable de l'application de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2) et de ses règlements. L'implantation de plusieurs usages serait donc limitée ou impossible sur ces terrains, sans une réhabilitation préalable.

Terrains contaminés sur le territoire de Piedmont		
Adresse (lat. / long.)	Contaminant	État de réhabilitation
<b>889, chemin du Golf</b> (45,9169294912 / -74,1357097159)	<u>Eau souterraine</u> : Benzène, Éthylbenzène, Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène, Xylènes (o,m,p) <u>Sol</u> : Benzène (pot), Éthylbenzène (pot), Hydrocarbures aromatiques polycycliques*, Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot)	Non terminé
<b>770, boul. des Laurentides</b> (45,9045332861 / -74,13861069)	<u>Eau souterraine</u> : Benzène, Toluène, Xylènes (o,m,p) <u>Sol</u> : s.o.	Non nécessaire

Terrains contaminés sur le territoire de Piedmont		
Adresse (lat. / long.)	Contaminant	État de réhabilitation
<b>568, boulevard des Laurentides</b> (45,89495 / -74,125118)	<u>Eau souterraine</u> : s.o. <u>Sol</u> : Benzène (pot), Éthylbenzène (pot), Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Toluène (pot), Xylènes (o,m,p) (pot)	Terminée en 1996
<b>760, boulevard des Laurentides</b> (45,9042099575 / -74,1378538726)	<u>Eau souterraine</u> : s.o. <u>Sol</u> : Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Méthyl naphthalènes (chacun)	Non terminée
<b>700, chemin Jean-Adam</b> (45,8893838879 / -74,1464814453)	<u>Eau souterraine</u> : s.o. <u>Sol</u> : Cuivre (Cu), Hydrocarbures pétroliers C10 à C50, Zinc (Zn)	Terminée en 2011 (Sols de niveau B)

### 5.2.3 Contraintes naturelles

#### Zone inondable

Le parcours de la rivière Simon à Piedmont correspond à une zone inondable jusqu'à son embouchure sur la rivière du Nord. Elle a d'ailleurs été l'objet d'une inondation en eau libre en 2000. Par ailleurs, elle a aussi été l'objet de deux inondations par embâcle en 2013 et en 2018, en amont du pont du boulevard des Laurentides entre Piedmont et Saint-Adèle. À noter que ces inondations ont des comportements qui diffèrent des inondations en eau libre et peuvent en conséquence être plus difficiles à prévoir et à gérer. Une surveillance de la rivière Simon est donc nécessaire afin de noter rapidement tout changement dans le régime hydrique.

La rivière du Nord présente également une zone inondable sur une bonne partie de la portion du cours d'eau traversant le territoire piedmontais. Peu d'immeubles se trouvent dans la zone inondable, la majorité se trouvant sur les chemins Trottier et du Pont. D'ailleurs, une inondation en eau libre a frappé le chemin du Pont en 2019 et une inondation par embâcle a eu lieu légèrement en amont en 2016.

#### Zone d'érosion

Plusieurs zones d'érosion se trouvent le long de la rivière du Nord, généralement dans les secteurs où les berges présentent de fortes pentes. Très peu d'immeubles semblent directement affectés par ces zones sur le territoire de Piedmont, mais l'érosion des berges pourrait malgré tout avoir des impacts à long terme sur quelques immeubles à proximité. Une vigilance et des efforts de stabilisation de la rive, si possible par des mesures de végétalisation, devront en conséquence être maintenus dans ces zones.

#### Zone de glissement de terrain

Une zone de glissement de terrain est identifiée autour du chemin des Falaises. D'ailleurs, selon les données collectées par l'organisme de bassin versant *Abrinord*, au moins quatre événements de mouvement de sol auraient eu lieu dans ce secteur, entre 1991 et 2001.

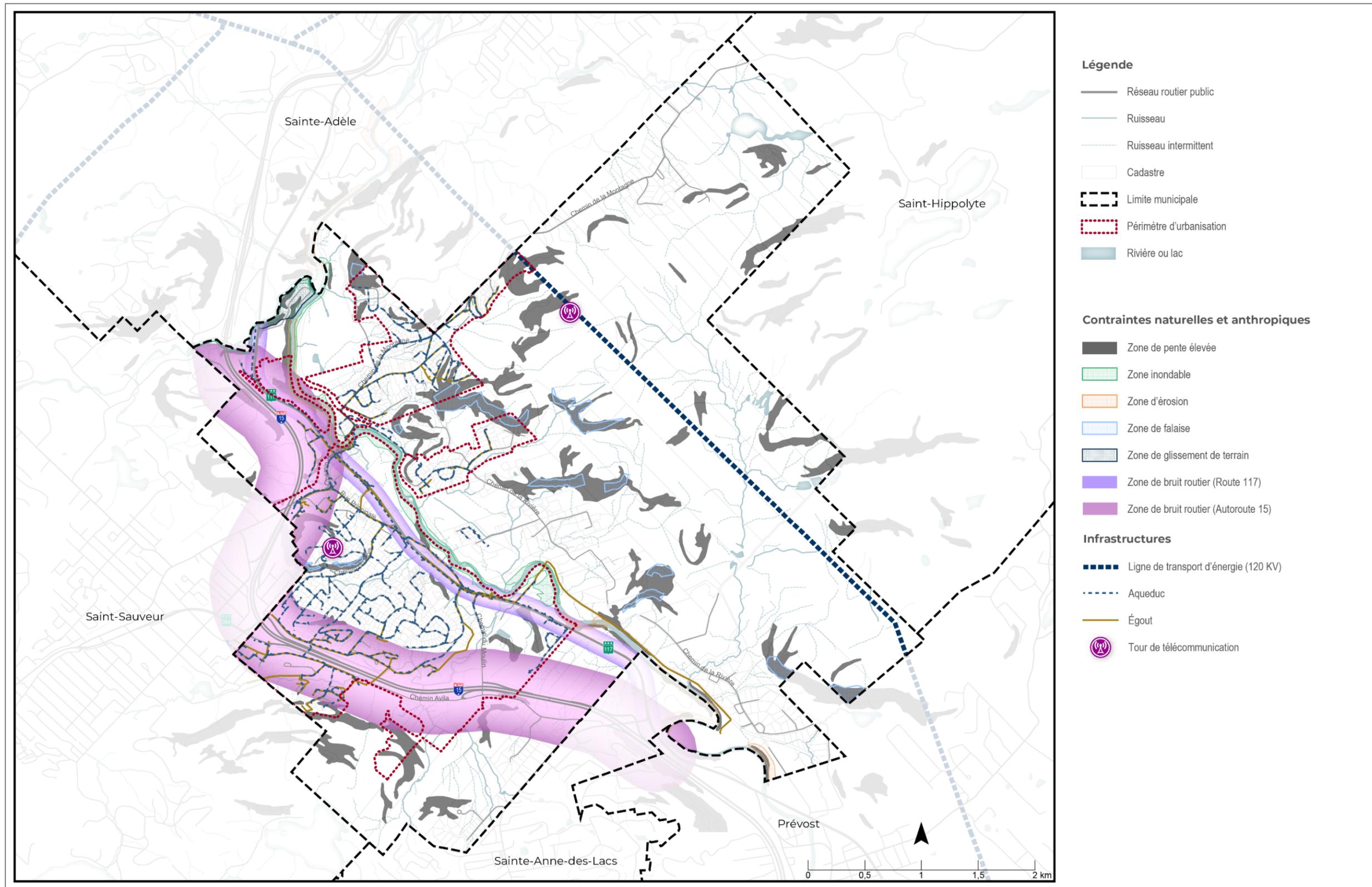
#### Zone de pente élevée

Le relief vallonneux de la région et de la Municipalité implique plusieurs zones présentant des pentes élevées. D'ailleurs, la forme des rues et du développement des secteurs habités de Piedmont suivent généralement

les contours de ces zones de pente élevée. La construction dans et à proximité de ces zones devrait se faire avec prudence, puisque des travaux de remblais ou de déblais pourraient causer des mouvements de sols ou modifier le ruissellement des eaux de pluie. En outre, toute intervention réduisant la couverture végétale pourrait accroître des phénomènes d'érosion ou même diminuer la stabilité des sols, puisque les racines constituent souvent un liant important dans les zones de forte pente.

ADOPTÉ - NON EN VIGUEUR

Figure 20 - Infrastructures, contraintes anthropiques et naturelles





## 6. Plan d'action



## 6.1 Dispositions réglementaires

#	Action	Thème	À l'adoption de la révision	Échéancier Ultérieurement à la révision
1	Limiter les constructions sur les sommets et sur les terrains de pente forte		x	
2	Contrôler les usages dans le parcours du corridor écologique		x	
3	Assurer le maintien de la qualité des paysages par l'outil du règlement sur les PIA		x	
4	Reconnaître la présence du corridor écologique dans la réglementation		x	
5	Limiter l'ouverture ou le prolongement de toute rue en dehors du périmètre d'urbanisation		x	
6	Exiger la végétalisation des rives des cours d'eau et milieux humides		x	
7	Éviter le déboisement et l'occupation intensive des flancs de collines et des secteurs de pentes importantes		x	
8	Lutter contre la pollution lumineuse et sonore			x
9	Interdire le branchement au réseau d'égout municipal des gouttières et des tuyaux de drainage d'eau de surface			x
10	Créer une réglementation permettant la mixité des usages dans certains secteurs du périmètre urbain		x	

Légende :

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

#	Action	Thème	À l'adoption de la révision	Échéancier Ultérieurement à la révision
11	Prévoir une réglementation qui élimine ou diminue les conflits d'usages et les nuisances		X	
12	Réviser les usages autorisés sur la portion du boulevard des Laurentides dans le cœur urbain pour favoriser la mixité et les commerces de proximité		X	
13	Prévoir une planification détaillée pour le secteur du Nouveau Piedmont			X
14	Cibler certains secteurs du périmètre d'urbanisation pour y autoriser une intensification limitée des usages et du cadre bâti		X	
15	Prévoir un cadre pour l'implantation de résidences de personnes âgées afin de clarifier les attentes et définir les besoins pour ces types d'établissements			X
16	Adopter et appliquer les règlements relatifs à la démolition d'immeubles et sur l'occupation et l'entretien des bâtiments			X
17	Prévoir un chapitre spécifique aux immeubles patrimoniaux dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale		X	
18	Établir des dispositions réglementaires strictes sur les zones à fortes pentes pour réduire l'impact sur les paysages et les phénomènes d'érosion et prévoir des distances minimales entre les constructions et les zones à risque d'éboulement		X	
19	Intégrer à la réglementation des mesures d'atténuation des effets de la pollution sonore dans les corridors de l'autoroute 15 et du boulevard des Laurentides		X	
20	Protéger les puits publics d'eau potable en éliminant les usages polluants dans les aires de protection immédiate, intermédiaire et éloignée		X	
21	Introduire des mesures réglementaires afin de favoriser le maintien de la canopée urbaine et assurer la (re)plantation d'arbres		X	

Légende :

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

#	Action	Thème	À l'adoption de la révision	Échéancier Ultérieurement à la révision
22	Contrôler l'abattage d'arbres		X	
23	Adopter une réglementation sur les normes d'aménagement de terrain pour favoriser le maintien ou la création d'espaces naturels abritant plusieurs strates végétales		X	
24	Établir des ratios minimums d'espaces naturels et de végétalisation des terrains		X	
25	Revoir les normes d'aménagement de terrain pour augmenter la couverture végétale et améliorer la gestion des eaux de pluie		X	
26	Établir des normes de lotissement assurant la création de grands lots en dehors du périmètre d'urbanisation pour favoriser les espaces naturels et semi-naturels		X	
27	Étudier la possibilité de prévoir un accompagnement financier ou toute autre forme d'aide pour appuyer les propriétaires dans la préservation du patrimoine			X
28	Cibler les zones incluant les terrains vacants ou à redévelopper propices à la construction de logements abordable, social ou familial			X
29	Étudier la possibilité d'adopter un règlement relatif au zonage incitatif afin de stimuler la construction de logements abordable, social ou familial			X
30	Revoir les usages autorisés dans chacun des pôles commerciaux afin de favoriser l'établissement d'une identité forte et distincte pour chacun de ceux-ci		X	
31	Revoir la gestion des droits acquis pour les usages commerciaux existants afin d'encourager un déplacement et une réorganisation de l'armature commerciale principalement au long du boulevard des Laurentides			X
32	Revoir les normes d'aménagement extérieur pour les immeubles commerciaux et industriels afin de favoriser le verdissement et la dissimulation des aires d'entreposages		X	

Légende :

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

#	Action	Thème	À l'adoption de la révision	Échéancier Ultérieurement à la révision
33	Revoir l'encadrement qualitatif des secteurs commerciaux et industriels afin d'améliorer la qualité de l'architecture et de l'aménagement paysager par l'outil du règlement sur les PIIA		x	
34	Limitier la circulation du camionnage lourd en dehors du boulevard des Laurentides et de l'autoroute 15			x

**Légende :**

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

## 6.2 Politiques, engagements, programmes et études

#	Action	Thème	Échéancier	
			Court (0-3 ans)	Moyen (3 -10 ans)
35	Développer des partenariats pour la gestion des terrains de conservation, en particulier avec des OSBL spécialisés		X	
36	Publiciser et appuyer les démarches de conservation en milieu privé menées par des propriétaires individuels ou des organismes		X	
37	Identifier et améliorer les traverses fauniques (autoroute 15, boulevard des Laurentides et rivière du Nord)			X
38	Étudier les moyens à la disposition de la Municipalité pour soutenir les personnes qui désirent faire des aménagements durables constitués de végétaux indigènes (ex. guide, service d'horticulture)		X	
39	Effectuer une étude d'opportunité afin de cibler la localisation idéale pour l'établissement d'une centralité et prévoir une planification particulière pour ce secteur			X
40	Développer des stratégies d'influence auprès du ministère responsable des transports afin de réduire la vitesse sur le boulevard des Laurentides et proposer l'installation de nouveaux feux de circulation		X	
41	Favoriser la tenue d'activités communautaires et d'évènements festifs sur le territoire de Piedmont		X	X
42	Étudier la possibilité de permettre la transformation d'habitations intergénérationnelles en logements locatifs lorsque les personnes avec lien de parenté quittent le logement		X	
43	Étudier la possibilité d'autoriser l'implantation d'unités d'habitation accessoires dans certaines zones autorisant des usages résidentiels dans le périmètre d'urbanisation		X	

**Légende :**

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

#	Action	Thème	Échéancier	
			Court (0-3 ans)	Moyen (3 -10 ans)
44	Améliorer la canopée le long du boulevard des Laurentides et dans le secteur autoroutier			X
45	Prendre en compte l'augmentation prévue de l'intensité des précipitations dans la conception des infrastructures pluviales privées et publiques		X	
46	Augmenter la capacité de branchement aux égouts municipaux par l'accroissement de la capacité de traitement ou par une solution alternative visant la diminution des effluents moyens par unité reliée au réseau			X
47	Mettre à jour l'inventaire d'émission des gaz à effets de serre de la municipalité et adopter un plan d'action visant la réduction de ces émissions		X	
48	Continuer l'amélioration de la programmation du parc Gilbert-Aubin, notamment en améliorant l'accès à la rivière du Nord			X
49	Favoriser l'établissement d'organismes offrant du soutien et des services pour les aînés			X
50	Favoriser la mixité dans le développement du Nouveau Piedmont		X	
51	Étudier les moyens disponibles pour mettre en valeur l'identité piedmontaise dans le secteur autoroutier			X
52	Explorer la possibilité d'améliorer l'encadrement qualitatif de l'affichage commercial			X
53	Identifier les principes et constituantes d'une identité commerciale piedmontaise distinctive		X	

Légende :

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

#	Action	Thème	Échéancier	
			Court (0-3 ans)	Moyen (3 -10 ans)
54	Développer le réseau cyclable afin de créer des liens continus, cohérents et sécuritaires entre les secteurs de la Municipalité		X	X
55	Coopérer avec les municipalités voisines pour établir ou maintenir des liens cyclables intermunicipaux continus et sécuritaires		X	X
56	Maintenir et étudier la possibilité d'aménager des traverses piétonnes et cyclables au-dessus de la rivière du Nord			X
57	Développer des stratégies d'influences et faire pression auprès du ministère responsable des transports afin d'améliorer les traverses piétonnes et cyclables du boulevard des Laurentides aux carrefours du chemin de la Gare, de la rue Principale et du chemin du Pont ou du chemin du Moulin		X	X
58	Développer des stratégies d'influence auprès du ministère responsable des transports afin d'améliorer les traverses piétonne et cyclable au-dessus de l'autoroute 15		X	X
59	Développer des stratégies d'influence auprès du ministère responsable des transports afin d'intégrer des méthodes d'atténuation de la vitesse et/ou de diminuer les limites de vitesse sur certains tronçons du boulevard des Laurentides		X	X
60	Revoir les pratiques d'aménagement des rues municipales pour favoriser la sécurité et les méthodes d'apaisement de la circulation sur les rues locales où la vitesse automobile ou la cohabitation entre usagers est problématique (ex. dos d'âne, avancée de trottoir, bordure de béton)		X	X
61	Adopter un plan de réduction de la vitesse		X	X
62	Travailler de concert avec Transport adapté et collectif des Laurentides (TACL) afin de viser un meilleur arrimage entre la desserte en autobus et les passages de train de banlieue de la gare de Saint-Jérôme		X	X

Légende :

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

**Légende :**

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport

## 6.3 Immobilisation

#	Action	Thème	Partenaires internes et externes	Échéancier	
				Court (0-3 ans)	Moyen (3-10 ans)
63	Rester à l'affût des possibilités d'acquisition de terrains à des fins de conservation			x	x
64	Favoriser sur les terrains municipaux les aménagements paysagers incluant plusieurs strates végétales			x	
65	Favoriser des pratiques écologiques sur les terrains municipaux, dont la gestion différenciée <sup>21</sup> des espaces verts			x	
66	Maintenir, agrandir et créer des espaces naturels sur les terrains municipaux			x	x
67	Étudier les opportunités pour construire un lieu de rassemblement ou un centre communautaire municipal				x

<sup>21</sup> La gestion différenciée consiste à réduire les interventions humaines sur certains espaces d'un terrain afin de laisser la végétation se développer plus librement, notamment par la diminution du nombre de tontes ou de fauchages.

**Légende :**

 Nature et paysage

 Économie

 Milieux de vie durables

 Mobilité active et transport



## 7. Annexes



## **Annexe A : Résultats du questionnaire en ligne**

**Annexe B : Compte-rendu de la consultation publique du 16 mars 2023**



670, rue Principale  
Piedmont, Québec  
J0R 1K0

[www.piedmont.ca](http://www.piedmont.ca)

