



Émilie Corbeil emilie.corbeil@journaldescitoyens.ca

Séance ordinaire du 3 octobre 2022

Le maire indique d'emblée que les fêtes du 100^e anniversaire de Piedmont sont commencées et qu'une partie de la programmation a été dévoilée, en plus du circuit patrimonial.

Lors de la séance extraordinaire du 12 septembre, madame Caroline Aubertin a été officiellement nommée à titre de directrice générale. madame Cathy Durocher restera en poste à titre de directrice générale adjointe. Elle occupait l'intérim depuis le mois de mai.

Règlement sur les usages conditionnels

Une séance de consultation a été tenue le 22 septembre dernier au sujet de ce règlement qui soulève plusieurs inquiétudes (voir article ci-bas). Le règlement n'est pas à l'ordre du jour avant, puisque le conseil devra se réunir pour faire le bilan de la consultation. Environ 20 à 25 per-

sonnes étaient présentes à ladite consultation.

Limite de vitesse sur la 117

Suite à un important accident sur la 117 près de la boulangerie Merci la vie, la Municipalité a refait une demande au ministère des Transports afin de réduire la vitesse sur cette zone de la route. La demande a, une nouvelle fois, été refusée malgré tous les arguments mis de l'avant. Le maire a par ailleurs précisé qu'un autre accident aurait récemment eu lieu à cet endroit et que des suivis et des vérifications seront effectués.

Désuétude de l'hôtel de Ville

Le nombre d'employés à l'hôtel de Ville ayant considérablement augmenté et les infrastructures étant vieillissantes, il a été convenu d'octroyer un contrat pour un plan d'architecture visant le réaménagement des locaux au coût de 30 023,17\$, taxes incluses.

Travaux publics

Les nouveaux panneaux pour les noms de rues seront ajoutés progres-

sivement. Du travail sera également effectué sur les fossés pour améliorer l'écoulement des eaux.

Une analyse de capacité du puits Labrador sera faite avant son raccordement au réseau d'aqueduc. Un mandat d'étude au montant de 11 497,50\$ taxes incluses a été octroyé. Aucune résidence n'est actuellement branchée sur le puits et avant de donner des permis, on veut s'assurer de la capacité du puits. Le puits est au bout du chemin de Carrières.

Afin d'effectuer plus d'opérations à l'interne, un tracteur multifonctionnel sera acheté, au coût de 272 979,39\$, taxes incluses.

Développement immobilier

Un nouveau domaine, du nom de Domaine de la Falaise, a vu le jour récemment avec le lotissement de 11 terrains résidentiels. Le promoteur est Habitations MJS.

Urbanisme

En vue de la révision du plan et des règlements d'urbanisme, une seule firme est disponible immédiatement, soit l'Atelier urbain. Le contrat a donc été octroyé, au montant de 65 407\$, taxes incluses.

Environnement

Trois cent soixante arbres ont été plantés à l'été 2022 dans le parc Gilbert-Aubin et la journée Grand ménage se tiendra le 22 octobre prochain. On invite la population à y apporter ses électroniques désuètes. Des réflexions sont faites afin d'améliorer les concepts des journées thématiques.

Campuces

Le bail avec le Mont Habitant pour le Campuces a été renouvelé pour trois ans au coût d'environ 30 000\$ par année. Malgré que ce soit cher, le maire explique qu'il est primordial d'avoir accès à un site favorable pour le bien être des enfants. Éventuellement, le plan sera de rapatrier le camp au parc Gilbert-Aubin, mais il faut d'abord voir aux installations sanitaires et à une solution pour que les enfants puissent se rafraîchir, par exemple avec des jeux d'eau.

Assainissement des eaux usées

Dépôt du budget 2023 a eu lieu. La santé financière de l'organisme est excellente, et il est possible de voir à des améliorations par rapport au développement urbain de Piedmont et de Saint-Sauveur. Les rencontres sont publiques et les dates seront publiées sur le site de la municipalité. Par ailleurs, on mentionne qu'une pompe serait bientôt à changer et

qu'il appert que les installations commencent à présenter un niveau de désuétude assez important.

Loisirs

On a commencé à aménager les futurs jardins communautaires au parc Gilbert-Aubin. On remercie également chaudement les employés qui ont participé à la réussite du marathon.

Questions des citoyens

On demande, concernant le dossier du CPE, si le chemin qui passera par le stationnement près de la gare pose problème vu la présence de puits d'eau potable à proximité. Effectivement, la Municipalité souhaite toujours que l'accès au CPE se fasse par cette entrée et est à regarder des solutions potentielles pour protéger les puits.

Il y aurait des problèmes avec une résidence en location sur Airbnb sur le chemin Terzi. On demande s'il y aura des interventions de la Municipalité. Pas moins de 18 véhicules ont été stationnés sur le terrain un certain week-end et les activités causent des nuisances au voisinage. Le maire répond que l'action légale est difficile, mais que tous les efforts seront faits pour enrayer la problématique.

Développement urbain à Piedmont

Le projet de règlement prévoyant la densification de douze zones est modifié

Émilie Corbeil emilie.corbeil@journaldescitoyens.ca

Le projet de règlement 807-01-22, présenté pour la première fois lors d'une séance en mars 2022, a soulevé l'inquiétude de nombreux citoyens alors qu'il proposait la densification de 12 zones de la petite municipalité. Certains usages non autorisés au sein de ces zones auraient également été permis, ce qui a fait craindre un développement urbain intensif dans un proche avenir. Suite à la consultation du 22 septembre dernier, 11 zones ont été retirées du règlement, qui n'en touche désormais qu'une seule: la zone où se trouve l'actuel projet du Nordais, dont les travaux ont été arrêtés avant d'être finalisés.

Plus de gros projets de construction?

Le règlement aurait permis d'augmenter les densités maximales autorisées au plan de zonage pour les 12 zones concernées, mais aussi la construction de projets intégrés, de résidences multifamiliales de trois logements et plus et de «bâtiments distincts dans lesquels le nombre de logements dépasse celui autorisé à la zone».

De nombreux terrains seraient ainsi devenus accessibles à des promoteurs qui souhaitent y construire des multilogements denses de type projets intégrés ou autres, alors que seules les constructions de type uni ou bifamilial y sont permises.

Le Conseil aurait accordé ou refusé les demandes au cas par cas

Tous les projets rendus admissibles par le nouveau règlement auraient été soumis au Conseil qui, après avoir reçu les recommandations du comité consultatif d'urbanisme, aurait pu les approuver ou les refuser à la pièce. Ainsi, de gros projets résidentiels, tel celui du Nordais, auraient pu voir le jour et être adoptés de la même manière que s'il s'agissait de demandes de dérogation mineures, et ce dans des zones où ils sont proscrits.

Il s'agirait d'un processus inhabituel qui a fait craindre maintes dérives, comme en a fait foi la grande partici-

pation citoyenne à la séance de consultation du 22 septembre dernier.

Toujours en attente d'un nouveau plan d'urbanisme

Alors que le nouveau plan d'urbanisme se fait toujours attendre et que la population n'a pas été consultée à ce sujet, il est difficile pour les citoyens de comprendre les raisons pour lesquelles ce nouveau règlement a été présenté au Conseil.

Comme toutes les Municipalités de la quatrième couronne, Piedmont est l'objet d'un développement qui promet de s'intensifier dans les prochaines années. Pourtant, de nombreuses autres Municipalités de la région ont plutôt fait le choix de mettre ce développement sur pause par le biais de règlements de contrôle intérimaire.

Ces règlements permettent de faire un moratoire sur certains types de projets en attendant un nouveau plan d'urbanisme et des études visant à s'assurer que le développement se fait de manière raisonnable, tant du point de vue de la capacité des infrastructures et des ressources que de l'environnement et de l'acceptabilité sociale.

Or, Piedmont semblait prendre le chemin inverse, invitant les promoteurs à déposer des projets d'habitations plus denses interdits par la réglementation jusqu'à maintenant.

Modification majeure au projet de règlement

Le 17 octobre, en séance extraordinaire, il a été annoncé que le règlement ne toucherait plus 12 zones de la municipalité, mais bien une seule – la zone où se trouve le Nordais. Ce récent projet immobilier, toujours inachevé, a soulevé l'ire de plusieurs citoyens et les travaux y sont actuellement arrêtés. On peut voir qu'une partie de la montagne est en train de s'écrouler à l'arrière de la construction et des résidences en contrebas auraient été inondées.

La décision de restreindre le règlement à une seule zone a donc grandement soulagé plusieurs citoyens, qui craignaient de voir la construction de plus de gros projets immobiliers sur le territoire. Il est toutefois difficile de comprendre les impacts qu'aura ce règlement sur la zone où se trouve le projet du Nordais.

Infrastructures et ressources à évaluer

À Piedmont, il est loin d'être certain que l'eau potable et la capacité d'épuration des eaux usées supporteraient l'importante augmentation de la population qu'amènerait inévitablement la densification de nombreuses zones sur le territoire. Le Journal n'a répertorié aucune étude visant à établir la capacité maximale d'accueil du territoire en fonction de la disponibilité de l'eau potable et de



Alors que 12 zones avaient été prévues dans la version initiale du règlement, seule la zone R-3 212 demeure concernée suite aux modifications apportées le 17 octobre dernier.

la capacité d'épuration des eaux usées.

Plus encore, les infrastructures et les services de transport risqueraient de devenir vite saturés, n'ayant pas été conçus pour une telle population. Encore une fois, le Journal n'a répertorié aucune étude visant à analyser les capacités de support des routes sur le territoire concerné.

Malgré les questions du Journal, il n'a pas été possible de connaître les nouvelles densités qui auraient été permises par le règlement s'il avait été adopté tel que soumis.

Piedmont, demain

De quoi, donc, aura l'air Piedmont demain? Le maire Martin Nadon, a expliqué au Journal que le règlement ne concernait que des zones déjà identifiées au plan d'urbanisme comme des zones à densité moyenne ou élevée et qu'il était mis de l'avant afin de permettre une densification qui pourrait répondre à l'actuelle pénurie de logements dans la province. Pour lui, il est nécessaire de prévoir des zones plus densifiées.

Il a également mentionné certaines situations qui auraient été régularisées par le règlement, mais il n'a pas été possible pour le Journal de savoir lesquelles et, surtout, de quelle manière ce règlement aurait pu agir à cet effet.

Un règlement de contrôle intérimaire pourrait, selon lui, mettre la Municipalité à risque de poursuites judiciaires.

Monsieur Nadon a indiqué que des réflexions intensives ont actuellement cours afin de bâtir un nouveau plan d'urbanisme. Par ailleurs, un contrat à cet effet a été octroyé à une firme externe lors de la dernière séance ordinaire.

C'est ce nouveau plan d'urbanisme qui viendra consolider la vision du territoire pour les prochaines décennies. Doit-on développer plus ou moins? Doit-on développer autrement? Quels types de projets respectent-ils la fois les citoyens qui occupent le territoire, l'environnement et les ressources disponibles? Les prochains mois s'annoncent riches d'idées et de délibérations et le Journal suivra le dossier.