

# La chronique du maire

Paul  
Germain



## D'où venons-nous? Que sommes-nous? Où allons-nous?

Ou l'importance de la révision du plan et de la réglementation d'urbanisme.

VILLE DE  
**Prévost**  
JANVIER  
2021

**D'**où venons-nous? Que sommes-nous? Où allons-nous? Voilà une expression que mon prédécesseur, monsieur Germain Richer aimait utiliser. Je ne sais pas s'il faisait référence à la toile du peintre Gauguin qui porte ce titre, mais l'expression nous appelle à nous interroger sur notre identité à travers le temps. Un plan et un règlement d'urbanisme ont le même effet, le même but.

Il nous rappelle comment le passé a modelé l'organisation de notre territoire, qui sont les Prévostois d'aujourd'hui et le plus important où nous voulons aller. Tout cela en interaction avec nos paysages et nos milieux naturels.

Lors de la séance du mois de janvier, la Ville de Prévost a octroyé un contrat pour refaire son plan et sa réglementation d'urbanisme. La dernière refonte date de 2008 et ne m'a personnellement jamais convaincu. Elle semblait avoir été conçue pour une banlieue de la première couronne de Montréal. Les dispositions sur le développement durable étaient embryonnaires. De plus, la réglementation ne tenait pas compte des grands terrains dont jouissent plusieurs Prévostois.

Il faut dire que les visions urbanistiques ont évolué depuis 12 ans et Prévost aussi. Le développement durable est maintenant une valeur bien ancrée chez les urbanistes. La diversification des usages pour créer des milieux de vie s'oppose maintenant à l'ancienne politique de

séparer les usages. La mixité des clientèles est aussi un nouvel enjeu. La densification des secteurs avec égout et aqueduc est maintenant obligatoire à cause de l'orientation 10 du gouvernement du Québec. À l'inverse, il ne peut y avoir de nouvelles rues dans les secteurs sans service d'égout et d'aqueduc et notre périmètre urbain ne peut être agrandi avant qu'il soit complètement urbanisé.

**Consultation** – Cet exercice de se doter d'un plan d'urbanisme durable est donc d'une importance cruciale pour l'avenir de notre ville et affectera directement ou indirectement tous les Prévostois. C'est pourquoi une fois le contrat donné et une partie de l'analyse effectuée, les urbanistes mandatés par la ville voudront vous consulter.

Il s'agit d'un grand chantier collectif pour décider ensemble où nous allons et de décider notre façon de vivre le Prévost de demain.



*D'où venons-nous? Que sommes-nous? Ou allons-nous?* Peinture de Paul Gauguin (1848-1903), 1897.

## Assouplissement et correction de la réglementation d'urbanisme

**D**epuis trois ans, les membres du conseil ont été à même de constater que plusieurs de nos règlements sont trop sévères ou ne correspondent pas aux nouvelles réalités. Dans d'autres cas, notre réglementation nuit carrément à la construction de bâtiments avec une architecture harmonieuse.

Cela oblige nos citoyens à demander des dérogations mineures qui sont couteuses en plus de retarder leur projet d'au moins deux mois. Nous sommes à revoir l'ensemble de notre réglementation, mais en attendant, nous voulons enlever dès maintenant les principaux irritants.

### Voici quelques exemples

**Garage en cours avant secondaire** – Pour les propriétés situées sur un coin de rue, il n'est pas permis de mettre un garage dans la cour avant secondaire. La cour avant secondaire étant située du côté de la maison qui fait face à une des rues, mais qui n'est pas la façade principale. Ce qui signifie que souvent, il est presque impossible d'en implanter un. Cela sera donc corrigé.

**Hauteur des vérandas, des abris automobiles et des portes de garage** – Présentement, la hauteur totale des vérandas ou des abris automobiles est limitée. Cela nuit à l'intégration architecturale de ces accessoires à la propriété. La nouvelle réglementation permettra que la hauteur des abris et des vérandas puisse atteindre la hauteur totale du bâtiment principal.

La hauteur des nouveaux camions utilitaires (Sprinter, Ford Transit, Nissan NV et Ram Promaster) que possèdent plusieurs travailleurs auto-

nomes et autres citoyens est trop élevée pour s'accorder avec notre réglementation actuelle. Nous permettrons donc à l'avenir des portes d'un garage privé de 2,75 mètres.

**Gestion des eaux de pluie** – La gestion des eaux de pluie et des débordements devient un réel enjeu avec les températures extrêmes que nous voyons de plus en plus. En attendant de proposer une politique globale de la gestion des eaux, nous demanderons à l'avenir qu'une proportion minimale de 25% de la superficie totale d'un terrain soit perméable et verdie par la plantation de végétaux en pleine terre (gazon, plantes, arbres et/ou arbustes).

**Véhicule récréatif** – Le nouveau règlement viendra combler le vide réglementaire au niveau des véhicules récréatifs. Un maximum d'un véhicule récréatif pourra être stationné en cour avant ou en cour

avant secondaire, et ce, entre le 1<sup>er</sup> mai et le 14 octobre. Le stationnement du véhicule récréatif devra s'effectuer à l'intérieur d'un espace de stationnement conforme.

**Éclairage extérieur** – Avec l'urbanisation croissante de notre ville, on voit apparaître la multiplication de l'éclairage nocturne particulièrement avec nos commerces. Nous étions mal outillés avec nos règlements actuels pour nous assurer que les éclairages demeurent raisonnables. La nouvelle réglementation va prévoir en autres :

- Que la lumière émanant d'un appareil d'éclairage ne doit pas éblouir ou être intrusive aux propriétés voisines ou à la rue;
- que les appareils d'éclairage doivent être conçus et installés de façon à diriger tout le flux lumineux vers le bas;
- L'ampoule d'un appareil d'éclairage doit nécessairement être dissimulée par un abat-jour visant à limiter l'émission de lumière directe vers le ciel.

Cette disposition ne s'applique pas aux ampoules de faible puissance situées aux environs d'une porte d'accès à un bâtiment, qui s'allument par le biais d'un détecteur de mouvement. Les lumières de Noël sont bien sûr exclues de cette réglementation.

**Enseignes commerciales et arbres à planter** – Nous venons diminuer la taille de certaines affiches commerciales et interdire les enseignes de type drapeau, fanion, guirlande et banderole.

Par ailleurs, nous bonifions quantitativement et qualitativement les exigences de plantation d'arbres ou de conservation de ceux-ci lors de la construction d'une propriété. Par exemple, cinq arbres devront être conservés ou plantés, dont deux en cour avant. De plus, un de ses deux arbres devra être à moyen ou à grand déploiement.

**Milieu humide isolé** – La réglementation actuelle prévoit une bande de protection de 60 m en bordure

de milieu humide isolé. Cette norme est unique au Québec. Malheureusement, elle crée plus de problèmes que de bienfaits. Principalement, car elle rend dérogatoires des dizaines de maisons sur le territoire, empêchant les propriétaires de les vendre ou de les reconstruire s'il y a un incendie. C'est pourquoi la ville de Prévost va uniformiser son règlement comme pour les autres milieux humides à 10 ou 15 m.

**Assouplissement pour les logements intergénérationnels et pour les PIIA** – En attendant de revoir de fond en comble, la réglementation pour les logements intergénérationnels, des assouplissements mineurs y sont apportés.

Enfin, le règlement sur les plans d'implantations et d'intégration architecturale (PIIA) de certaines zones est assoupli pour exclure les piscines et les bâtiments accessoires. Les permis demeurent obligatoires, mais étant exclue des PIIA, leur émission va être beaucoup plus rapide.

### PLAN DE MOBILITÉ DURABLE

**La vision** – En 2030, la population de Prévost bénéficiera de modes de déplacement actifs, accessibles, sécuritaires, confortables et efficaces, du nord au sud et de l'est à l'ouest et plus particulièrement autour de ses écoles et de ses lieux publics. La mobilité des personnes contribue à la création de milieux de vie à échelle humaine, au développement de saines habitudes de vie et au bonheur des citoyennes et citoyens. Cette mobilité favorise la participation sociale, génère des économies pour les ménages et soutient le développement économique, tout en réduisant son empreinte environnementale.

**Mise en œuvre** – En janvier, la ville a accordé un contrat pour se doter d'un plan de mobilité qui sera une véritable feuille de route pour mettre en place notre vision. Ce plan se fera de concert avec la révision de notre plan et de nos règlements d'urbanisme.

**Défis et opportunités** – La Ville de Prévost est traversée du nord au sud par la piste du P'tit train du Nord et la piste du Cheminot. De nombreux sentiers pédestres agrémentent notre ville, mais peu d'entre eux permettent d'accéder à nos lieux publics ou à nos commerces de proximité. De plus, le boulevard du Curé-

Labelle est une voie rapide qui déchire littéralement notre tissu urbain sans parler de l'autoroute 15.

Nos axes est-ouest ne sont pas sécuritaires pour nos piétons et cyclistes. Jamais autant de trottoirs n'auront été construits au cours de cette année et des deux dernières années, mais il reste énormément à faire et notamment sur la 117 près de l'école Val-des-Monts.

**Consultation** – Comme tout dossier de cette importance, une consultation citoyenne auprès de toutes les tranches de la population sera effectuée. Les divers partenaires et organismes œuvrant dans le milieu auront aussi une place de choix dans l'élaboration de ce plan de mobilité durable.