



## Donnez un cœur à Prévost



OCTOBRE 2022

Le mois dernier, je vous ai décrit le déficit social, environnemental et surtout financier dans lequel Prévost risque de se retrouver dans le texte « Nous nous sommes trompés ». \* Je vous invite à le lire, si ce n'est déjà fait, avant d'entreprendre l'article ci-dessous, bien que cela ne soit pas essentiel.

**UNE CROISSANCE RÉPARATRICE** – Depuis 5 ans, le conseil a révisé chacun des contrats de la ville, chaque poste budgétaire, a analysé les tâches et l'organisation du travail, et il a fait de nombreux ajustements. Nous avons dégagé des économies considérables.

Par ailleurs, nous avons hérité d'infrastructures qui ont cruellement besoin d'investissements. Nous avons mis en place un plan décennal d'immobilisation pour rattraper les années de sous-investissement, mais ce rattrapage prendra probablement plus de 15 ans et il créera une pression financière importante sur la ville. Parallèlement à ça, les revenus provenant des nouvelles constructions ont chuté de façon dramatique.

Vous comprendrez qu'un changement de cap majeur est nécessaire dans notre façon de développer notre ville pour ne plus jamais se retrouver collectivement dans une situation aussi précaire.

**PREMIÈRES ACTIONS PRISES DEPUIS 2017** – En 2017, ils nous apparaissaient qu'il fallait augmenter la richesse foncière, commerciale et industrielle de la ville. Dans un premier temps, nous avons favorisé l'établissement de nouveaux commerces sur l'axe de la 117 (Shawbridge, Métro, Canac, commerces coin Mozart, etc.), et cela nous appuyant sur un sondage où les citoyens demandaient plus de commerces et de services de proximité.

Les intervenants du milieu économique nous ont souligné que pour attirer des restaurants ou des commerces de détail et assurer leur viabilité économique, il faut une masse critique de gens qui consomment pendant la journée à Prévost. Essentiellement des travailleurs et des retraités. Notre 2<sup>e</sup> but a donc été de créer des emplois en plus de ceux créés par nos nouveaux commerces.

Notre zone industrielle est malheureusement grande comme un mouchoir de poche, cela ne nous a pas empêchés d'accueillir la Station des affaires près du marché aux puces. Ce projet de condominiums industriels a permis d'implanter plusieurs petites industries sur notre territoire. Incessamment, une industrie d'assemblage automatisé de fermes de toit devrait voir le jour sur le chemin du Lac-Écho.

Tous ces investissements commerciaux, industriels et autres représentent plusieurs dizaines de millions de dollars de valeur foncière et près de 500 emplois. S'ajoutent à cela l'établissement de la maison des aînés qui sera inaugurée bientôt, et une école secondaire d'une valeur combinée d'environ

150 millions de valeurs foncières qui créeront plus de 200 autres emplois.

Cette création d'emploi entraînera inévitablement à moyen terme l'établissement de nouveaux commerces et services de proximité qui créeront d'autres emplois.

Le développement économique d'une ville est une recette de cuisine où il faut doser plusieurs ingrédients dans les bonnes proportions, dans le bon ordre et chaque élément est nécessaire pour faire lever le gâteau.

**DES HABITATIONS POUR TOUS** – Malheureusement, plusieurs personnes employées par ces nouvelles entreprises ou institutions, ou même les nouveaux retraités ne trouveront pas à se loger à Prévost. Il manque une offre de logement varié et abordable à l'équation. Depuis quelques années, Prévost affiche un taux d'inoccupation pour les logements locatifs de zéro pour cent (0%).

Pour leur part, nos aînés voudraient, tout en restant dans leur milieu, déménager vers une offre de logement ou d'habitation qui corresponde à leurs besoins sans être obligée de se déraciner. Il en est de même pour les jeunes familles prévostaises qui ne dénichent pas chez nous un endroit où rester à la mesure de leurs moyens.

Il est important de répondre à ces enjeux de logements, mais d'une façon différente du passé, notamment en évitant l'étalement urbain et en créant une centralité.

**CONSULTATION : OSONS UN TERRITOIRE INSPIRANT** – La Ville de Prévost a entamé en 2021 une démarche de planification visant à se doter d'un plan de mobilité durable et d'un nouveau plan d'urbanisme. À cette occasion, diverses consultations se sont déroulées sur plus d'un an.

Ces rencontres nous ont permis d'explorer avec les citoyens diverses stratégies et solutions touchant la mobilité, l'environnement et l'urbanisme.

Bien que le rapport soit en cours de rédaction, voici quelques solutions qui retiennent déjà notre attention pour atteindre nos objectifs sociaux, environnementaux et économiques.

**PERMETTRE LA DENSIFICATION DOUCE** – Actuellement, les logements intergénérationnels ne peuvent être loués après le départ des proches. Nous voulons mettre fin à cette situation avec un nouveau cadre réglementaire qui éliminera la notion d'immeubles intergénérationnels pour créer une nouvelle catégorie appelée unité accessoire. Cette dernière favorisera la mise en place de nouveaux logements plus attrayants au niveau de leur dimension et de leur localisation.

Une unité accessoire permettra d'ajouter un logement à une propriété pour un membre de la famille ou pour tout simplement donner un revenu complémentaire aux propriétaires. Cela pourrait permettre à de jeunes propriétaires d'accéder à la propriété grâce à un revenu locatif supplémentaire.

Nous réfléchissons aussi à permettre d'ajouter un pavillon secondaire en cour arrière à certaines propriétés. Cela permettra les rappro-

chements familiaux ou autres sans être dans la même maison.

Bien sûr, des règlements astreignants encadreront ces nouveautés pour préserver le cadre bâti et la viabilité de ces projets.

**DENSIFIER NOTRE PÉRIMÈTRE URBAIN** – Où il y a des terrains vacants desservis par l'égout et l'aqueduc, nous devons augmenter la densité des constructions pour optimiser l'utilisation du territoire, offrir des milieux de vie favorables à la santé en permettant les déplacements actifs, tout en créant une richesse foncière qui va assurer la viabilité économique de la ville dans le futur.

Déjà, l'orientation 10 du gouvernement du Québec nous oblige déjà pour tout projet à prévoir un minimum de 12 logements à l'hectare (10 000 m<sup>2</sup> ou 107 639 pi<sup>2</sup>.) dans tout nouveau projet. Il faudra aller au-delà de ce minimum pour créer un mini centre-ville.

En plus des multiples avantages sociaux, la densification a plusieurs avantages pour la municipalité :

- Elle rentabilise les infrastructures existantes;
- Elle augmente l'offre résidentielle pour un plus grand nombre de ménages;
- Elle évite l'étalement urbain et réduit l'empreinte écologique en transport des ménages accueillis.

**DONNER UN CŒUR À PRÉVOST, C'EST POSSIBLE** – Il faut aussi créer un lieu avec une densité d'habitations assez importantes pour y établir aussi des services de proximité tels qu'une garderie, des petits commerces de quartier, une école secondaire et créer un espace intéressant pour l'ensemble des Prévostois.

Pour cela, il faudra faire notre deuil de l'ancien golf, car il s'agit du seul endroit où nous pouvons réaliser un tel projet.

En même temps, il s'agit d'une occasion unique de s'approprier cet espace magnifique, de préserver ses milieux naturels et d'en faire un parc distinctif en préservant environ 45 % de l'ancien Golf. Ce nouveau parc avec son agora extérieur permettra de créer un lieu de rassemblement pour faire des événements à la hauteur des aspirations des Prévostois.

Des offres diverses d'habitations diversifiées permettront d'accueillir nos jeunes et nos travailleurs, et donneront à nos aînés la chance de continuer à vivre dans leur milieu. En son centre, un énorme parc assurera, malgré la densité plus élevée, un cadre de vie intéressant pour ses résidents. La nouvelle bibliothèque, la piste du Cheminot, la rivière, le Parc linéaire du P'tit train du Nord, une épicerie, une pharmacie et nos restaurants seront à un jet de pierre du nouveau quartier.

Cette centralité sera le nouveau cœur de Prévost. L'endroit qui fera battre la vie sociale et économique de notre communauté et assurera notre avenir financier en accord avec notre vision environnementale.

\*Le texte est accessible dans les archives du Journal des citoyens au [https://jdc.quebec/bulletinprevost/Page\\_maire-2209.pdf](https://jdc.quebec/bulletinprevost/Page_maire-2209.pdf)