

POLITIQUE D'HABITATION DE LA VILLE DE PRÉVOST

Faire différemment pour habiter autrement



 **Prévost**

Table des matières

04 Mot du maire

05 Mot de la conseillère de district

06 Introduction

08 Le territoire, le cadre bâti et le transport

15 Profil sociodémographique actuel et projeté de la ville

20 Le potentiel du marché de l'habitation prévostois

25 L'élaboration de la politique d'habitation en cinq thématiques

32 Mesures déjà en place et moyens envisagés

35 Plan d'action 2024-2035

37 Zonage incitatif



Mot du maire

C'est avec beaucoup de fierté que nous présentons notre nouvelle Politique d'habitation axée sur la qualité de vie de nos citoyens et citoyennes. Résultat d'un rigoureux travail de réflexion, de discussions et de collaboration entre les élus, les gestionnaires municipaux et des représentants de notre communauté, cette initiative s'inscrit au cœur de la vision de notre ville, centrée sur la famille, la nature, le respect et l'innovation.

Première Ville au Québec à avoir adopté un règlement de zonage incitatif, Prévost entend notamment, avec cette Politique, favoriser la création de logements sociaux et abordables par le recours à cet outil urbanistique. Ce cadre réglementaire nous permettra en effet d'établir, pour les années à venir, les grandes orientations qui contribueront à faire de notre ville un endroit où chacun sera en mesure de s'épanouir, peu importe son âge ou son profil socioéconomique.

Alors que notre population ne cesse de croître, il était indispensable de se livrer à un tel exercice afin de nous assurer que notre offre de logement réponde aux besoins et aux attentes de nos citoyens et citoyennes, et ce, à chacune des étapes de leur vie. L'habitation étant un des enjeux de l'heure, nous comptons rester un modèle à suivre pour toutes les villes du Québec, en favorisant le développement de milieux inclusifs pour tous les types de ménages.

Réputée pour son cadre enchanteur, Prévost compte également tout mettre en œuvre pour demeurer une municipalité où développement rime avec respect de l'environnement. Alors que la lutte et l'adaptation aux changements climatiques sont inévitables, nous ne pouvons tout simplement pas nous épargner l'effort de faire de la préservation des milieux naturels et du développement durable des priorités lorsque vient le temps d'imaginer notre ville de demain.

Au nom de tous les membres du conseil municipal, je tiens par ailleurs à remercier tous les acteurs qui ont contribué au travail d'élaboration de cette nouvelle Politique. Je pense entre autres aux fonctionnaires et aux élus municipaux ainsi qu'aux membres de notre communauté dont l'engagement a été sans faille depuis le début de ce long processus.

Grâce à sa nouvelle Politique d'habitation, je suis profondément convaincu que Prévost constituera plus que jamais un endroit inclusif où il fait bon vivre, autant pour les citoyens d'aujourd'hui que pour les générations futures.



Paul Germain, maire de Prévost

Mot de la responsable du Comité pour favoriser la diversification des offres de logements

Alors que les enjeux en matière de logement et de développement durable se retrouvent au cœur des préoccupations de la population, il devenait incontournable pour Prévost de se doter d'une Politique d'habitation répondant à cette nouvelle réalité.

En mettant en application cette Politique, la Ville sera en mesure d'assurer de façon tangible la réalisation de sa vision à moyen et long terme dans le domaine de l'habitation. La création, le maintien et la pérennité d'une offre de logements abordables et hors marché spéculatif ont été au cœur de nos priorités tout au long des travaux ayant mené au dépôt de notre Politique d'habitation. Par celle-ci, nous souhaitons notamment répondre aux besoins spécifiques des clientèles vulnérables et favoriser l'inclusion de chaque citoyen, quelle que soit sa réalité.

Notre nouvelle Politique d'habitation fait aussi une place de choix à nos aînés afin que ces derniers puissent vieillir en toute sérénité au sein de notre communauté. Dès le début de l'élaboration de notre Politique, nous avons veillé à peindre un portrait juste de notre population, dans le but de définir des pistes d'actions qui pourront répondre aux aspirations de nos citoyens et citoyennes de tous âges, incluant ceux qui nous ont tracé le chemin.

Cette Politique innovante constitue un engagement d'action de notre municipalité envers tous nos citoyens et toutes les familles qui ont choisi de s'établir à Prévost. Grâce à cette dernière, nous voulons nous doter d'outils qui nous permettront de continuer de leur offrir un milieu de vie dynamique, accessible, sécuritaire et accueillant mais, surtout, tourné vers l'avenir.

Tous ensemble, nous travaillerons avec acharnement pour que Prévost demeure un endroit où il fait bon vivre, s'épanouir et vieillir en beauté, un endroit où chacun trouvera un toit qui lui convient.



Michèle Guay, conseillère du district 4 et responsable du Comité pour favoriser la diversification des offres de logements



La ville de **Prévost**, nichée au cœur des **Laurentides**, est bien plus qu'un simple lieu de résidence.



Elle incarne un mode de vie où la nature et la communauté s'entrelacent harmonieusement. Avec son potentiel de développement et dans l'attente de futurs ménages sur son territoire, la Ville de Prévost doit s'assurer que l'offre de logement est convenable pour tous en tenant compte des diverses tranches de la population. Dans les dernières années, Prévost a vu une augmentation de sa population qui devrait se poursuivre dans un horizon visé de 2035. Afin de maintenir et d'améliorer cet équilibre délicat, Prévost reconnaît que l'habitation est bien plus qu'une simple construction : c'est le fondement sur lequel repose la qualité de vie de nos citoyens.



En réponse à divers enjeux visant la mobilité, l'habitation, la préservation des milieux naturels ainsi que la lutte et l'adaptation aux changements climatiques, la démarche *Osons un territoire inspirant* a été initiée par Prévost en 2021 dans le but de revoir son Plan d'urbanisme et sa réglementation d'urbanisme. Cette démarche a mené la Ville à adopter son premier Plan d'urbanisme et de mobilité durable ainsi que son nouveau Règlement d'urbanisme durable à l'hiver 2024.

À la suite de l'entrée en vigueur de ce document de planification présentant la vision d'aménagement de Prévost jusqu'en 2035, il importait pour la Ville de poursuivre ses efforts en matière d'habitation. L'habitation étant un enjeu situé au cœur des préoccupations de toutes les collectivités, il est primordial d'assurer un encadrement adéquat qui permettra le développement de nouveaux milieux inclusifs et la revitalisation des quartiers existants. Pour y arriver, la Ville de Prévost met en place sa première Politique de l'habitation qui s'inscrit dans la continuité des outils qui permettront de façonner le territoire prévostois de demain.

La Politique de l'habitation prévostoise se veut un outil innovant mettant de l'avant le logement, dans une optique où la Ville souhaite orienter la croissance résidentielle sur son territoire tout en guidant les nouveaux développements selon les principes d'écoconception. Ceux-ci tiennent compte du développement économique, de la protection de l'environnement et du développement social.

Cette politique s'adresse à tous les Prévostois, dans un but d'équité et d'inclusivité, quel que soit leur âge, leur statut social ou leur condition économique. Un accent particulier est porté à l'endroit des ménages pour lesquels l'accès au logement demeure difficile pour des raisons d'abordabilité.





Le territoire, le cadre bâti et le transport



Le territoire

La ville de Prévost se situe dans la région des Laurentides et dans la municipalité régionale de comté (MRC) de La Rivière-du-Nord. Son territoire est caractérisé par un paysage pittoresque, où les montagnes, les lacs et les forêts se rencontrent harmonieusement. Située au cœur d'une nature généreuse, Prévost offre à ses résidents et visiteurs un cadre de vie où la nature rencontre le milieu urbain de façon à créer des cadres de vie inclusifs. Les vastes étendues boisées qui entourent la ville offrent une multitude de possibilités pour les activités de plein air, telles que la randonnée et le vélo.

La ville de Prévost bénéficie également d'une position géographique stratégique, étant située à proximité de grands axes routiers et à seulement quelques kilomètres de la métropole montréalaise. Cette accessibilité facilite les déplacements vers les centres urbains tout en préservant l'intimité et la tranquillité de la vie en région. Prévost est ainsi une destination de choix pour ceux qui recherchent un équilibre entre la vie urbaine et la proximité avec la nature.

Enfin, Prévost est une communauté dynamique et accueillante, où les traditions se mêlent à une ambiance conviviale et chaleureuse. Les résidents bénéficient de plusieurs infrastructures, équipements, services de qualité et d'une vie culturelle riche, grâce à une variété d'événements et d'activités organisés tout au long de l'année. En somme, la ville de Prévost offre un cadre de vie exceptionnel où il fait bon vivre, travailler et s'épanouir.



Composition du cadre bâti

Le cadre bâti résidentiel de Prévost est majoritairement composé de maisons unifamiliales isolées, représentant 81,5 % du total des habitations. Ce type de logement, caractéristique des zones résidentielles de faible densité, reflète le penchant historique de la ville, basé sur un modèle de développement de la banlieue.

Les maisons jumelées et les maisons en rangées constituent 3,6 % des habitations, offrant des options de logement légèrement plus denses, mais toujours orientées vers un mode de vie familial et adapté aux besoins individuels. Les logements locatifs représentent quant à eux 14,6 % du parc immobilier, fournissant des alternatives plus compactes et souvent plus abordables, adaptées aux jeunes professionnels, aux personnes âgées et aux ménages à plus faible revenu.

En ce qui concerne la période de construction des logements, une part notable du cadre bâti de Prévost a été édifiée entre 1961 et 1980, soit 20,7 % des habitations. La période de 1981 à 1990 a vu 12,2 % des constructions s'ériger, tandis que 15,8 % des habitations actuelles ont été construites entre 1991 et 2000. Le début de l'an 2000 a également été marqué par l'arrivée de nouvelles constructions : 11 % des habitations ont été érigées entre 2001 et 2005 et 10,8 % entre 2006 et 2010.



81,5%

Maisons unifamiliales isolées



3,6%

Maisons en rangées ou jumelées



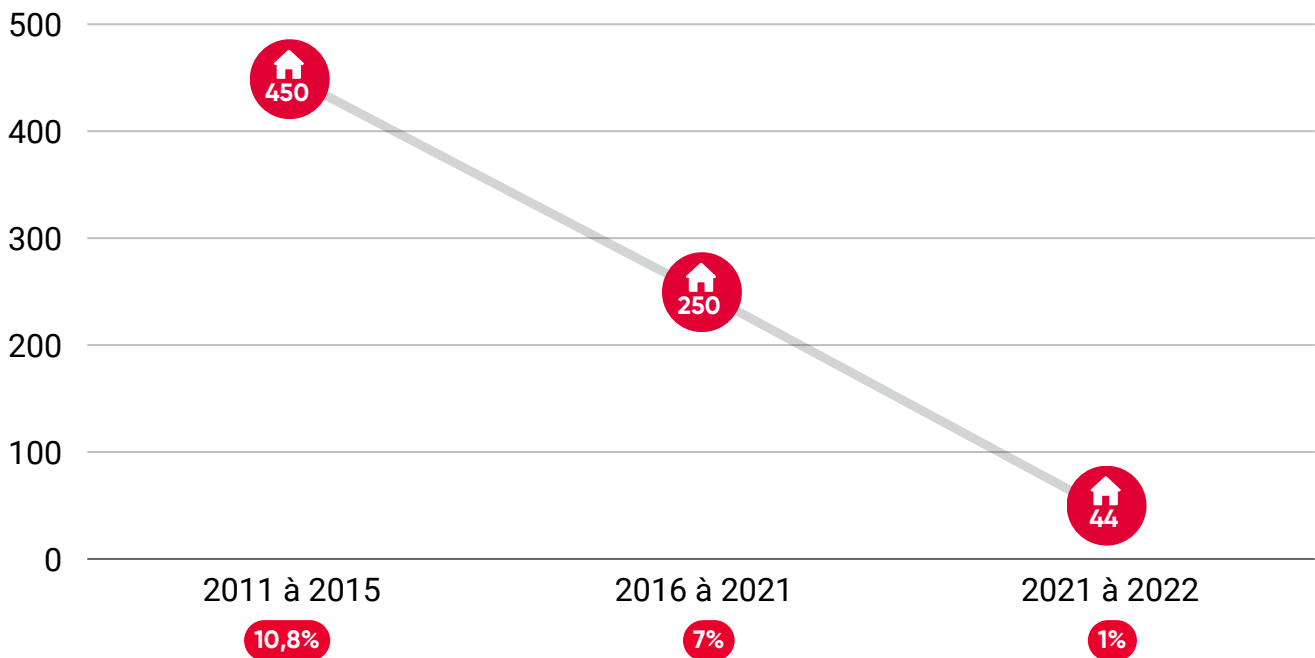
14,6%

Logements locatifs

Composition du cadre bâti

Entre 2011 et 2015, Prévost a connu une période de forte croissance au niveau des mises en chantier avec plus de 450 chantiers d'habitations neuves, soit 10,8 % des habitations. Cependant, cette dynamique s'est ralentie entre 2016 et 2021, période durant laquelle seulement 250 nouvelles habitations ont été construites, représentant une part de 7 % des habitations. Les années 2022 et 2023 totalisent quant à elles 44 nouvelles habitations construites sur le territoire pour 1 % de la part des habitations.

Le cadre bâti vieillissant de Prévost comprenant des habitations construites avant 1980, qui représentent 32,4 % du parc immobilier, pose des défis particuliers en termes de maintenance et de rénovation. Ces maisons, bien qu'elles constituent une part importante du patrimoine résidentiel de la ville, nécessiteront divers travaux de rénovation afin de préserver la qualité de vie des résidents et pour assurer la durabilité à long terme du parc immobilier de Prévost.



Prix des unités d'habitation

La valeur moyenne des logements à Prévost a connu une augmentation significative au cours des dernières années, reflétant l'attractivité croissante de la ville, mais aussi à la suite de l'inflation immobilière qui a découlé de la pandémie comme plusieurs autres villes au Québec.

En 2016, la valeur moyenne d'un logement à Prévost était de 254 522 \$. Ce chiffre a grimpé à 383 600 \$ en 2021, illustrant une croissance notable du marché immobilier. En 2022, la valeur moyenne a augmenté de 10,8 % pour atteindre 425 028\$. Cette tendance s'est poursuivie en 2023, bien que de manière plus modérée, avec une augmentation de 1,6 %, portant la valeur moyenne des logements à 431 830 \$. Cette progression soutenue des prix immobiliers indique une demande continue pour les propriétés à Prévost, influencée par son cadre de vie attrayant, son emplacement recherché et ses infrastructures en développement.



431 830\$

2023



425 028\$

2022



383 600\$

2021



254 522\$

2016

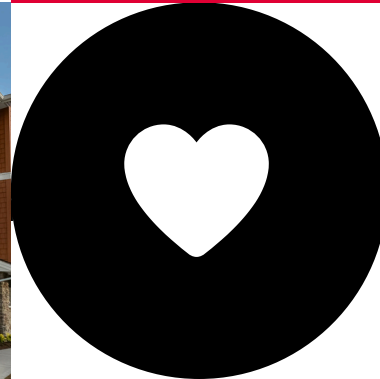
Marché locatif

Le taux d'inoccupation des logements à la ville de Prévost se maintient à 0 % depuis 2019 et témoigne d'une situation immobilière tendue. La croissance démographique soutenue, combinée à une offre de logements insuffisante, ont créé un marché locatif extrêmement compétitif. Cette situation rend l'accès au logement difficile pour de nouveaux résidents, avec une demande qui dépasse largement l'offre disponible.

Cette situation souligne l'importance pour la Ville de Prévost de développer des stratégies de planification urbaine et de logement qui répondent à la demande croissante. Il est important de trouver un équilibre entre la croissance démographique et le développement immobilier pour garantir un accès équitable au logement pour tous les résidents actuels et futurs. Les initiatives visant à encourager la construction de nouveaux logements abordables et durables pourraient contribuer à résoudre ce défi complexe et à assurer la viabilité à long terme de la Ville de Prévost.

Marché de résidences pour personnes âgées (RPA)

Prévost compte deux résidences pour personnes âgées (RPA) privées sur son territoire. En plus de l'offre dans le secteur privé, notons un établissement offrant des services d'hébergement pour les personnes âgées (CHSLD): la Maison des aînés. L'offre de résidences pour personnes âgées et l'offre de logement social abordable pour cette tranche d'âge de la population est insuffisante. Bien qu'il existe une offre pour des logements adaptés pour les personnes âgées en perte d'autonomie, il existe un réel besoin de logements abordables pour les personnes âgées actives sur le territoire prévostois.



Le transport

En raison de sa proximité avec l'autoroute 15 et la route 117 (boulevard du Curé-Labelle), facilitant l'accès aux villes environnantes et à la ville de Montréal, la ville de Prévost bénéficie d'une desserte en transport qui est principalement orientée vers les déplacements en automobile. Les options de transport en commun restent limitées. Le service d'autobus l'Inter des Laurentides (TaCL) dessert le territoire entre Mont-Tremblant et Saint-Jérôme, puis offre trois arrêts sur le territoire prévostois. La Ville de Prévost offre aussi des stationnements incitatifs pour les usagers du transport en commun et pour favoriser le covoiturage. Certains des stationnements offerts se trouvent à proximité des arrêts de l'Inter. De plus, le service de taxibus (transport adapté et collectif de la MRC de Rivière-du-Nord) est également disponible pour les résidents de Prévost.

À cette offre s'ajoute le sentier multifonctionnel Le P'tit Train du Nord, qui permet les déplacements actifs vers les autres villes. Plusieurs autres sentiers, bandes cyclables et pistes multifonctionnelles ont été aménagés afin de consolider le réseau de transport actif sur le territoire.

Dans un changement de paradigme, Prévost a adopté son tout premier Plan de mobilité active et durable afin de planifier un réseau de transport actif adapté aux besoins des prévostois. Celui-ci permettra de vivre à pied et à vélo dans un environnement naturel intégré et connecté.



Autoroute 15



Route 117



Le P'tit train du nord



Sentiers



Bandes cyclables



Pistes multifonctionnelles



Profil sociodémographique actuel et projeté de la ville



Vieillessement de la population

Tout comme ce qui est constaté dans plusieurs autres villes du Québec, le vieillissement de la population est un élément marquant sur le plan démographique pour la Ville de Prévost. Au cours des prochaines années, le vieillissement rapide de la population se traduira par une diminution de la population âgée de 45 à 69 ans et une augmentation importante de la population âgée de plus de 70 ans.

Le vieillissement de la population est une réalité marquée à Prévost où, en 2021, les personnes âgées de 50 à 69 ans représentaient 30,7 % de la population. Cette proportion significative souligne l'importance croissante des besoins spécifiques de cette tranche d'âge, notamment en matière de logements adaptés, de service de santé et d'infrastructures sociales. Le vieillissement démographique pose des défis pour la Ville, qui doit s'assurer que les services municipaux, les équipements publics et les activités communautaires répondent aux attentes et aux besoins des aînés. De plus, cette tendance nécessite une planification proactive, pour garantir que Prévost demeure un endroit accueillant et accessible pour ses résidents vieillissants tout en maintenant un équilibre intergénérationnel dynamique et inclusif.

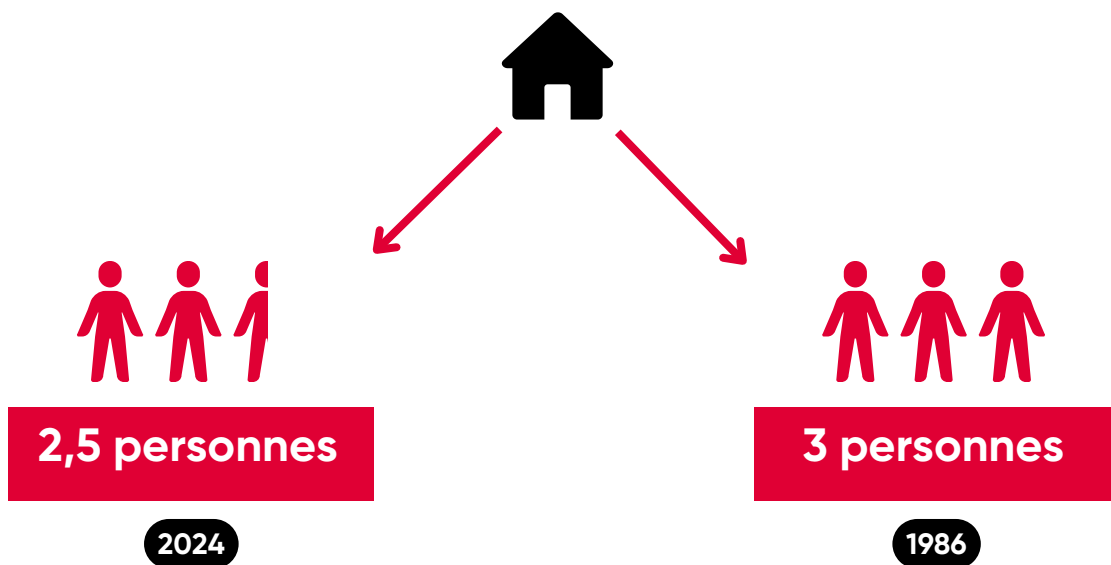
Le vieillissement de la population entrainera un mouvement important de ménages plus âgés vers des unités résidentielles plus petites, remettant sur le marché de la revente un grand nombre de maisons unifamiliales au cours de la prochaine décennie. Cependant, l'offre résidentielle de Prévost ne permettra pas de loger toute cette population, car les typologies de logements présentement offerts ne correspondent pas à cette réalité.



Taille des ménages

La taille des ménages moyens à Prévost est actuellement de 2,5 personnes, une diminution notable par rapport à 1986, où la moyenne était de 3 personnes par ménage. À titre comparatif, les ménages du Québec comptent en moyenne 2,2 personnes, ce qui positionne Prévost légèrement au-dessus de la moyenne.

Cette tendance à la baisse reflète des changements démographiques et sociaux tels que le vieillissement de la population, une augmentation du nombre de personnes vivant seules et une réduction du nombre d'enfants par famille. Ces évolutions ont des implications importantes pour la planification urbaine et le développement résidentiel, nécessitant une adaptation des types de logements disponibles pour répondre aux besoins des ménages plus petits.



Revenu

En 2020, Prévost a affiché un revenu moyen de ses ménages de 112 400 \$ soulignant une prospérité économique significative parmi ses résidents, d'autant plus que cette moyenne est plus élevée que la moyenne établie à l'ensemble de la population de la MRC de la Rivière-du-Nord.

Cette statistique cache toutefois une diversité notable dans la répartition des revenus au sein de la population, reflet des différentes réalités économiques des ménages de la ville.

Une proportion substantielle de la population, soit 33,7 %, gagne plus de 125 000 \$ par ménage, par an, ce qui indique une présence marquée de ménages à hauts revenus. Ces ménages jouent un rôle crucial dans le dynamisme économique de Prévost, contribuant à la vitalité des commerces locaux et au soutien des infrastructures et des services municipaux.

Par ailleurs, 27,2 % des ménages ont un revenu annuel situé entre 80 000 \$ et 124 999 \$.

Ce groupe représente une part importante de la classe moyenne de Prévost, souvent composée de professionnels, de travailleurs qualifiés et de familles. Ils forment le socle de la stabilité économique et sociale de la ville, participant activement à la vie communautaire et bénéficiant des services municipaux.

Cependant, il est important de noter que 12,8 % des ménages de Prévost gagnent moins de 39 999 \$ par an. Ces ménages peuvent être confrontés à des défis financiers significatifs, notamment en ce qui concerne l'accès à un logement social, aux soins de santé et à d'autres services essentiels. Cette réalité souligne l'importance de développer des politiques inclusives qui adressent les besoins de tous les résidents, en particulier ceux des ménages à faible revenu.

33,7%

des ménages ont un revenu annuel supérieur à

125 000\$

27,2%

des ménages ont un revenu annuel situé entre

80 000\$ et 124 999\$

12,8%

des ménages de Prévost gagnent moins de

39 999\$
par an

Projections démographiques

D'ici 2035, la Ville de Prévost prévoit l'arrivée de 900 nouveaux ménages sur son territoire. À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, près de 2 000 nouveaux logements y sont potentiellement constructibles. Le territoire prévostois est à même de pouvoir accueillir plus du double des ménages prévus par cette projection. Ce scénario de croissance représente une augmentation potentielle moyenne d'environ 150 unités de logements par année jusqu'en 2035.





Le potentiel du marché de l'habitation prévostois

La ville de Prévost offre un cadre de vie attrayant, qui combine la tranquillité de la nature avec la proximité des services urbains. Son marché de l'habitation présente un potentiel significatif, tant pour les résidents que pour les investisseurs. Ce potentiel est alimenté par divers facteurs dont la croissance démographique, les infrastructures locales et les initiatives municipales favorisant le développement durable et inclusif.



Croissance démographique et attractivité

Prévost connaît une croissance démographique constante, attirant notamment des familles, de jeunes professionnels et des retraités. Cette augmentation de la population soutient la demande en logements et stimule le développement immobilier.

La ville offre une qualité de vie élevée grâce à son environnement naturel, ses espaces verts, et ses activités de plein air. Ces caractéristiques font de Prévost un lieu prisé pour ceux qui recherchent un équilibre entre vie urbaine et cadre naturel.

Infrastructures et services

Prévost bénéficie d'infrastructures modernes, y compris des écoles, un nouveau centre de santé et des installations de loisirs. La présence de ces services essentiels rend la ville attrayante pour les familles et les jeunes professionnels.

La ville est desservie par un réseau de transport, facilitant les déplacements vers les centres urbains voisins. Cette accessibilité est un atout majeur pour les résidents travaillant dans les grandes villes, mais souhaitant vivre dans un environnement plus serein. Sa proximité avec la ville de Saint-Jérôme permet également de bonifier l'offre de services disponible pour les citoyens prévostois.



Opportunités pour les promoteurs immobiliers

La demande croissante en logements offre des opportunités significatives pour les promoteurs immobiliers. La construction de nouvelles maisons, d'appartements et de condos peut répondre à divers segments de marché, des jeunes familles aux retraités.

La Ville de Prévost peut utiliser des outils comme le zonage incitatif pour encourager le développement de logements abordables et durables. Ces incitations peuvent inclure des densités bonifiées attirant ainsi les investissements. Outre le zonage incitatif, les outils tels que les usages conditionnels et le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sont aussi disponibles et permettent une certaine souplesse dans la réalisation des projets afin de bonifier l'offre de logements inclusifs.

Usage conditionnel

Outil réglementaire permettant d'autoriser, sous certaines conditions, l'exercice d'un usage ou son implantation dans une ou plusieurs zones où celui-ci n'est pas autorisé par la réglementation en vigueur.

Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Outil réglementaire permettant de régir les projets d'envergure qui dérogent à la réglementation d'urbanisme sans qu'il soit nécessaire de modifier les normes établies pour le secteur ou pour l'ensemble du territoire. Cet outil permet d'intégrer chaque projet dans leur environnement de manière adéquate. Tous les projets doivent respecter les objectifs et les dispositions du Plan d'urbanisme et mobilité durable de même que toutes les conditions imposées par le conseil municipal.

Zonage incitatif

Outil réglementaire, inspiré du *bonus zoning*, permettant une flexibilité supplémentaire aux municipalités en leur permettant de négocier une marge excédentaire de développement contre certains engagements du requérant dans le cadre d'une entente.

Logements abordables et durables

Avec des prix immobiliers en hausse dans les grandes villes, Prévost se positionne comme une alternative attrayante pour offrir des logements abordables. Avec la présente politique, la Ville vise à encourager la construction de logements accessibles à une variété de ménages avec comme cible une offre de nouveaux logements représentant 20 % du marché hors marché spéculatif (OBNL, Coop, etc.), cela afin de maintenir l'abordabilité durable.

Le marché de l'habitation à Prévost a un potentiel notable pour des projets de développement durable. L'utilisation de technologies vertes, de matériaux écologiques et de conceptions écoénergétiques peuvent répondre à la demande croissante pour des logements respectueux de l'environnement.

Revitalisation et renouvellement urbain

Prévost peut bénéficier de projets de redéveloppement urbain visant à revitaliser les quartiers anciens, à intégrer des espaces verts et à bonifier les infrastructures existantes. Cela peut augmenter la valeur des propriétés et attirer de nouveaux résidents.

Le développement de quartiers mixtes, combinant des logements, des commerces et des services, permet de développer des milieux de vie dynamiques et attrayants. Ces projets peuvent promouvoir une vie de quartier active et réduire la dépendance à la voiture.



Attractivité pour les investisseurs

Le marché immobilier de Prévost offre un potentiel de rentabilité intéressant pour les investisseurs. La demande croissante en logements, combinée à une qualité de vie élevée, garantit une appréciation des valeurs immobilières et des revenus locatifs stables tout en favorisant l'atteinte d'une cible de 20 % de logements hors marché spéculatif.

Les investisseurs peuvent trouver des opportunités lucratives dans les projets de développement résidentiel, commercial et mixte. Les incitations municipales et la demande soutenue rendent Prévost attrayante pour les projets à long terme.





Processus d'élaboration de la Politique d'habitation



Processus d'élaboration de la Politique d'habitation

L'élaboration de la Politique d'habitation de la Ville de Prévost repose sur un processus collaboratif et inclusif, centré autour de la participation active des citoyens et des gens œuvrant dans le milieu du logement social et abordable. En 2022, le conseil municipal a constitué un comité pour favoriser la diversification des offres de logement. Celui-ci était composé d'élus, de citoyens de la municipalité et de représentants de diverses organisations qui ont accepté d'appuyer la Ville dans sa démarche. La création de ce comité est au cœur de cette démarche, garantissant que les voix et les besoins de la communauté soient entendus et intégrés dans chaque étape de la formulation de cette politique. Au cours de leurs rencontres, la contribution des membres du comité a permis de bonifier les constats effectués et de clarifier les enjeux en matière d'habitation. Des discussions plus approfondies ont permis de mettre de l'avant des orientations, des objectifs et des enjeux touchant l'habitation sur le territoire de Prévost.

Ces discussions ont mis en évidence les enjeux et les obstacles à surmonter pour parvenir à un développement harmonieux de la communauté. Les préoccupations liées au progrès social, à la préservation de l'environnement et à la croissance économique ont été au cœur de cette réflexion. Il en ressort une vision où l'aménagement du territoire et le développement résidentiel doivent s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue de l'habitat, en accord avec les principes du développement durable. Un nouvel urbanisme plus inclusif garantira une diversité de solutions résidentielles favorisant la cohésion sociale.

Prévost se trouve à un carrefour crucial de son développement urbain. Pour répondre aux besoins croissants de sa population tout en préservant la qualité de vie qui en fait sa renommée, la Politique de l'habitation se concentre sur cinq thèmes phares : **l'abordabilité et l'accessibilité aux logements, la densité, la création de milieux de vie complets selon les principes d'écoconception, la mobilité et l'innovation.** Ces enjeux sont essentiels pour assurer une croissance équilibrée et durable, favorisant un environnement urbain inclusif et dynamique.

En se concentrant sur ces **cinq thématiques**, la Politique de l'habitation de Prévost vise à créer un cadre de vie harmonieux, résilient et inclusif, répondant aux aspirations de ses citoyens tout en anticipant les défis de demain.

01

Abordabilité et accessibilité aux logements

L'augmentation du coût de la vie et la rareté des logements abordables constituent des défis majeurs pour de nombreux résidents de Prévost. La ville a connu une hausse de la demande en logements, en grande partie en raison de son attractivité croissante et de son cadre de vie exceptionnel. Cette situation a entraîné une augmentation des prix de l'immobilier, rendant difficile l'accès à un logement décent pour une partie significative de la population, notamment les jeunes familles, les personnes âgées et les ménages à revenu modeste. Avec une population en croissance et une pression croissante sur le marché immobilier, il devient essentiel de comprendre les enjeux spécifiques liés au logement abordable ainsi qu'au logement hors marché spéculatif.

> **Augmentation de la population** : la ville de Prévost connaît une croissance démographique notable, attirant de nouvelles familles, de jeunes professionnels et des retraités. Cette croissance augmente la demande de logements abordables, exacerbant la pression sur le marché immobilier local. Le caractère abordable du logement locatif et de l'accession à la propriété doit devenir un facteur d'attraction et de rétention de la population.

> **Diversité des besoins en logement** : la population de Prévost est diversifiée comprenant des familles, des personnes âgées, des personnes seules et des couples sans enfants. Chaque groupe a des besoins spécifiques en matière de logement, nécessitant une variété de types de logements abordables allant des appartements aux maisons unifamiliales. Ainsi, chaque groupe de la population doit trouver une offre de solutions résidentielles correspondant à ses besoins et à son budget.

> **Augmentation des coûts de l'immobilier** : les prix des maisons et des loyers à Prévost ont augmenté de manière significative au cours des dernières années rendant difficile pour les ménages à revenu moyen et faible de trouver des logements abordables. Cette tendance est amplifiée par la demande accrue et la concurrence sur le marché immobilier. Pour éviter de créer une pression induite sur le marché résidentiel, des formules d'habitation plus abordables et plus pérennes, susceptibles de contrer les effets de surenchères, doivent être mises en place.

> **Insuffisance de logements abordables** : l'offre de logements abordables est insuffisante pour répondre à la demande croissante. Les projets de construction de nouveaux logements abordables sont souvent retardés par des contraintes financières, réglementaires et administratives. Les mesures du nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité durable, ainsi que les dispositions réglementaires qui en émanent, visent à atténuer ces contraintes.

> **Pression sur les infrastructures publiques** : la croissance rapide de la population et l'augmentation du nombre de logements exercent une pression sur les infrastructures existantes, notamment les routes, les réseaux d'aqueduc et d'égout et les réseaux de mobilité. Les infrastructures doivent être adaptées pour répondre aux besoins des nouveaux résidents.



02

Densité

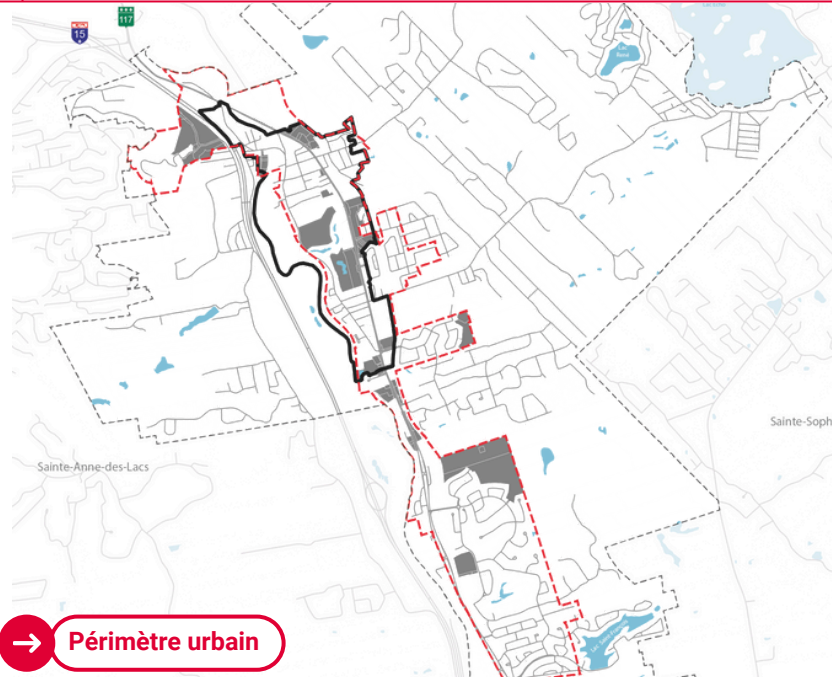
La densité urbaine est un facteur crucial dans le développement des villes, influençant divers aspects de la vie communautaire, de l'économie locale, de l'environnement et des infrastructures. La gestion de la densité résidentielle doit être réalisée de façon à maximiser l'utilisation des infrastructures existantes tout en minimisant l'étalement urbain (orientation 10). Prévost, avec ses vastes espaces naturels, doit trouver un équilibre entre le développement de nouvelles habitations et la préservation de son environnement. Une densité bien planifiée peut améliorer la viabilité des services publics, des commerces locaux et des transports actifs et durables. Pour Prévost, la gestion de la densité pose plusieurs enjeux.

→ Orientation 10

La Ville de Prévost fait partie de la MRC de La Rivière-du-Nord. Cette MRC étant située à la limite de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM), l'ensemble de son territoire est assujéti à l'orientation 10. L'orientation 10 est une orientation gouvernementale en matière d'aménagement du territoire (OGAT) spécifique aux MRC périmétropolitaines. Parmi les attentes qui s'y retrouvent, les MRC doivent s'assurer que leur schéma d'aménagement et de développement (SAD) oriente l'aménagement du territoire afin de consolider et réutiliser le tissu urbain existant et d'orienter le développement urbain dans les secteurs desservis en infrastructures. Les villes composant ces MRC doivent quant à elles respecter les exigences prévues au SAD à travers leur réglementation municipale.

L'orientation 10 vise à concentrer le développement à l'intérieur du périmètre urbain, encourageant par conséquent une densification de ce dernier. Cette densification permet de rentabiliser les infrastructures municipales tout en limitant l'étalement urbain.

- **Densification** : densifier le périmètre urbain permet de viabiliser les infrastructures publiques, de revitaliser les quartiers tout en préservant les espaces verts et naturels afin d'assurer une qualité de vie et une biodiversité.
- **Offre de logements** : la densification permet de construire plus de logements sur une même superficie de terrain augmentant ainsi l'offre de logements.
- **Coût des infrastructures** : la densification permet une utilisation plus efficace des infrastructures existantes. Les coûts d'infrastructures par habitant peuvent diminuer, ce qui peut se traduire par des coûts de logement plus bas si les économies sont redirigées sur les prix des logements.
- **Planification** : planifier les projets afin de prendre en considération les infrastructures et équipements existants, d'assurer une diversité sociale et des usages dans les quartiers, ainsi que s'assurer que les terrains vacants seront utilisés à leur plein potentiel pour le développement futur de l'économie.
- **Équilibre entre l'offre résidentielle et commerciale** : la croissance résidentielle sans une expansion proportionnelle des commerces et des services peut déséquilibrer le développement urbain. Planifier un développement équilibré qui intègre des zones mixtes incluant des résidences, des commerces et des services publics.



→ Périmètre urbain

Un périmètre urbain délimite les territoires d'urbanisation, incluant les secteurs déjà urbanisés et ceux dans lesquels elle entend implanter de nouveaux secteurs d'expansion urbaine.

Créer des milieux de vie complets selon les principes d'écoconception

Le développement durable et inclusif de la ville de Prévost passe par l'intégration d'une mixité au sein de quartiers déjà construits, permettant de consolider la vie de quartier par la planification des aménagements et services du quotidien. Cet élément contribue non seulement à une meilleure qualité de vie pour les résidents, mais aussi à la cohésion sociale et à l'équilibre économique de la communauté. Prévost, avec ses caractéristiques géographiques et sa croissance démographique, aspire à tirer parti de ces principes pour créer une ville diversifiée et accessible à tous, le tout en mettant en place les efforts d'acceptabilité sociale de toutes les parties prenantes. Cela passe notamment par la planification du secteur central de la ville selon une approche innovante et axée sur le développement durable.

→ Principes d'écoconception

Principes qui viennent encadrer le développement résidentiel permettant à la fois d'accroître la qualité de vie des résidents et d'augmenter les bénéfices écologiques. Ces milieux offrent généralement un milieu de vie complet où différentes fonctions et modes de tenure se côtoient. Ils assurent aussi une qualité de vie à leurs résidents, participent à maintenir la santé et le bien-être des écosystèmes, puis limitent l'empreinte carbone des constructions qui s'y installent. Le recours à ces principes permet à la fois d'accueillir la demande résidentielle à venir tout en assurant la pérennité des écosystèmes présents sur le territoire, en limitant les dommages environnementaux potentiels.

> La mixité

- **Mixité économique** : favorise la croissance économique locale en créant un environnement où différentes entreprises et commerces peuvent prospérer. Une économie diversifiée est plus résiliente aux fluctuations économiques globales. Permet à des individus de différentes classes sociales de coexister et de bénéficier des mêmes infrastructures et services.
- **Mixité sociale** : renforce les liens sociaux et réduit les tensions en favorisant les interactions entre différents groupes sociaux. Assure que tous les citoyens ont accès aux mêmes opportunités et services. Enrichit la vie culturelle et sociale de la ville par la diversité des perspectives et des expériences.
- **Mixité architecturale** : Une variété architecturale rend l'environnement bâti plus intéressant et attrayant. Intègre des éléments du patrimoine historique tout en permettant de nouvelles constructions innovantes. Différents types de bâtiments peuvent répondre à des besoins variés et évoluer avec le temps.

> **Principes d'écoconception** : le développement de quartiers denses et mixtes, combinant des logements, des commerces et des services, crée des quartiers dynamiques et attrayants qui peuvent réduire la dépendance à la voiture, favorisant des modes de transport plus durables tels que la marche, le vélo et les transports en commun. L'intégration de logements abordables dans des zones mixtes permet une utilisation plus efficace des ressources et des infrastructures.

> **Économie locale dynamique** : la mixité et l'abordabilité attirent une main-d'œuvre diversifiée. Les commerces locaux bénéficient d'une clientèle variée, stimulant ainsi l'économie locale.

> **Revitalisation des quartiers** : Prévost peut bénéficier de projets de redéveloppement urbain visant à revitaliser les quartiers anciens et à intégrer des espaces verts et des infrastructures modernes. Cela augmente la valeur des propriétés et attire de nouveaux résidents.

> **Cohésion sociale** : une mixité des milieux et un accès à des logements abordables favorisent la cohésion sociale en mélangeant différentes classes sociales et en réduisant les écarts économiques. Les quartiers mixtes permettent des échanges intergénérationnels et interculturels en renforçant le tissu social.

04

Mobilité

À Prévost, comme dans de nombreuses villes en développement, le lien entre le développement résidentiel et la mobilité est essentiel pour assurer une croissance urbaine durable et harmonieuse. Prévost peut créer un environnement urbain où le développement résidentiel et la mobilité sont intégrés, favorisant ainsi une qualité de vie enrichie pour ses citoyens.

- **Planification intégrée** : la planification urbaine doit intégrer le développement résidentiel avec les infrastructures de transport, comprenant les routes, les pistes cyclables et les transports en commun. Cela garantit que les nouveaux développements sont accessibles et favorisent des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.
- **Transports actifs et en commun** : des investissements dans les transports actifs et en commun peuvent réduire la dépendance à l'égard de la voiture et favoriser la mobilité durable.
- **Infrastructures cyclables et piétonnes** : la création des pistes cyclables sécurisées et de trottoirs bien entretenus encourage la marche et le vélo comme modes de transport alternatifs.
- **Mixité fonctionnelle** : en intégrant des zones résidentielles avec des commerces, des bureaux et des espaces récréatifs, la Ville peut réduire les distances de déplacement et encourager l'utilisation de modes de transport plus durables, comme la marche ou le vélo, pour les déplacements quotidiens.
- **La densification** : une densité de population plus élevée dans les zones résidentielles peut soutenir les transports en commun efficaces et encourager les entreprises à investir dans des services à proximité, réduisant ainsi la nécessité de trajets en voiture.

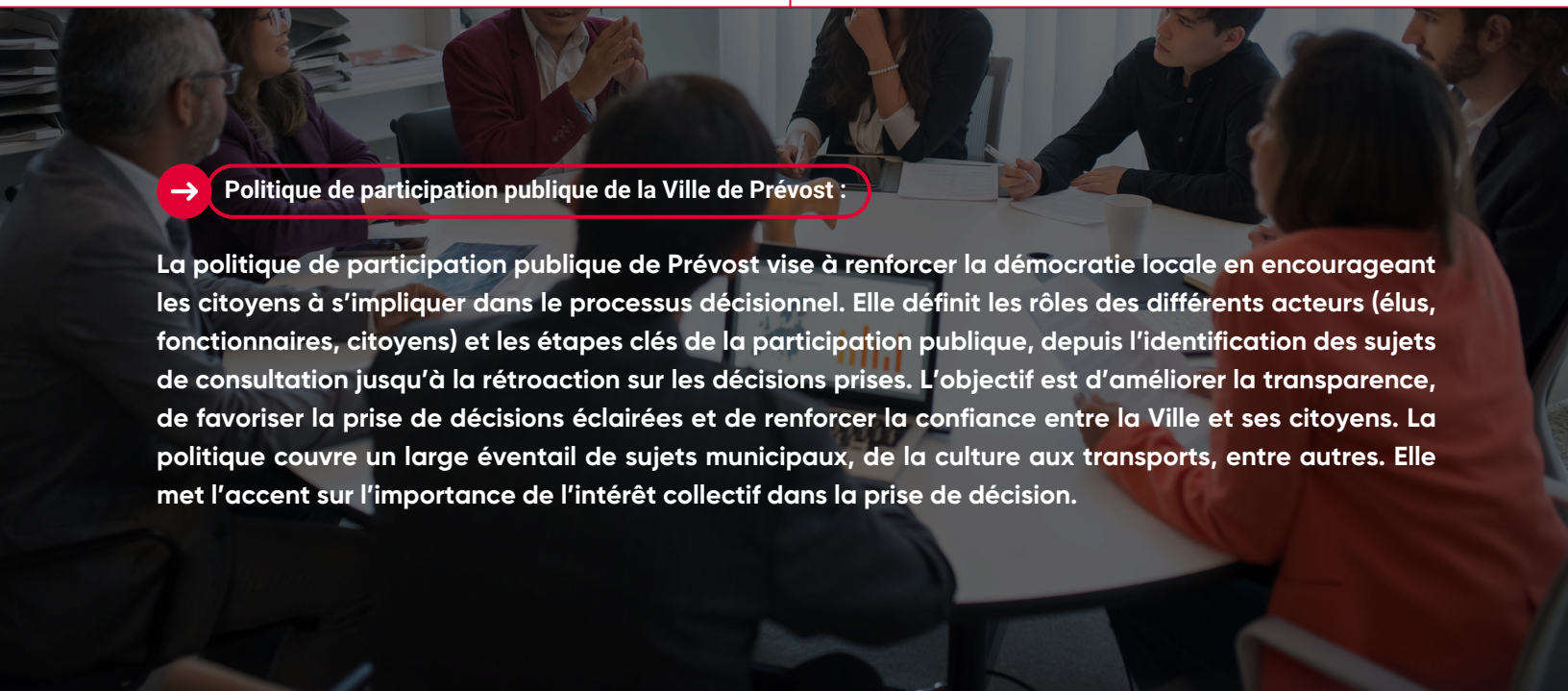
05

Innovation

L'innovation dans le domaine de l'habitation permet de répondre aux défis actuels et futurs de manière créative et efficace. Prévost souhaite adopter des pratiques avant-gardistes pour le développement urbain, en utilisant les nouvelles technologies et en adoptant des approches durables. Pour favoriser le logement abordable à Prévost, la Ville peut adopter des moyens innovants qui répondent aux défis actuels tout en anticipant les besoins futurs. Ces innovations peuvent inclure des méthodes de construction, des technologies vertes, des modèles de financement novateurs et des politiques de zonage avant-gardistes.

Des approches innovantes envisagées

- **Nouvelles stratégies** : il convient d'élaborer de nouvelles stratégies pour répondre à l'évolution des besoins. Les changements démographiques exigent que l'offre résidentielle soit plus diversifiée et plus abordable.
- **Construction** : encourager l'innovation dans l'industrie de la construction afin de faire baisser les coûts.
- **Politiques et règlements** : mettre en place des politiques et des règlements d'urbanisme qui obligent les promoteurs à inclure un certain pourcentage de logements abordables dans leurs projets et afin d'encourager la création de logement hors marché spéculatif. Offrir des incitatifs aux projets qui utilisent de manière optimale l'espace disponible tout en respectant les principes d'écoconception. Mettre de l'avant le nouveau Plan d'urbanisme et de mobilité durable et la nouvelle réglementation d'urbanisme durable.
- **Participation communautaire** : l'implication des résidents dans les processus de planification et de développement des logements est essentielle pour garantir que les projets répondent réellement aux besoins de la communauté. La participation active des citoyens vise aussi à favoriser un sentiment d'appartenance et de responsabilité partagée. Mettre de l'avant la Politique de participation publique.



→ Politique de participation publique de la Ville de Prévost :

La politique de participation publique de Prévost vise à renforcer la démocratie locale en encourageant les citoyens à s'impliquer dans le processus décisionnel. Elle définit les rôles des différents acteurs (élus, fonctionnaires, citoyens) et les étapes clés de la participation publique, depuis l'identification des sujets de consultation jusqu'à la rétroaction sur les décisions prises. L'objectif est d'améliorer la transparence, de favoriser la prise de décisions éclairées et de renforcer la confiance entre la Ville et ses citoyens. La politique couvre un large éventail de sujets municipaux, de la culture aux transports, entre autres. Elle met l'accent sur l'importance de l'intérêt collectif dans la prise de décision.



Mesures déjà en place et moyens envisagés



Mesures déjà en place

Le Plan d'urbanisme et de mobilité durable (PUMD) comprend une vision d'aménagement et de mobilité se traduisant par trois orientations, dont celle de révolutionner l'habitat en nature pour le bien-être des citoyens et de la planète. Cette orientation inscrite au PUMD prévoit de concentrer la croissance résidentielle de Prévost à l'intérieur du secteur central et des pôles de quartiers existants. Une densification et une diversification de l'offre en habitation sont souhaitées pour répondre aux besoins diversifiés des ménages tout en limitant l'étalement urbain.

Plusieurs stratégies du PUMD permettent de répondre à cette orientation :

- Requalifier la route 117 selon une approche adaptée aux différents milieux ;
- Planifier le secteur central de la ville selon une approche innovante et axée sur le développement durable ;
- Déployer un réseau de déplacements actifs qui offre une réelle alternative aux citoyens ;
- Consolider la vie des quartiers par la planification des aménagements et services du quotidien ;
- Orienter la croissance résidentielle sur le territoire et guider les nouveaux développements selon une approche d'écoquartier.

La réalisation du PUMD s'est accompagnée de la révision de la réglementation d'urbanisme ayant mené à l'adoption du Règlement d'urbanisme durable (RUD). Parmi les mesures mises en place, notons l'élaboration d'une stratégie globale d'encadrement de la densification afin d'éviter les demandes à la pièce sans orientation et pour favoriser la densification douce. La densification de l'axe de la 117 est également planifiée. De plus, conformément à certains critères d'évaluation, des zones ciblées autorisent désormais l'insertion d'habitations bifamiliales, trifamiliales et d'immeubles multifamiliaux. Des outils discrétionnaires ont été mis en place pour maintenir un plus grand contrôle sur les projets, dont les usages conditionnels, le zonage incitatif et le PPCMOI.

Le RUD limite l'étalement urbain à l'extérieur du périmètre d'urbanisation et encourage la présence de commerces de proximité, dont une certaine mixité d'usages dans les pôles de quartiers, afin de favoriser la création de milieux de vie complets.

Avec l'adoption de la nouvelle réglementation d'urbanisme durable, en réponse aux demandes citoyennes, la Ville de Prévost est venue assouplir les normes applicables pour ce qui est des logements accessoires au sein des habitations unifamiliales. Aussi, il est maintenant autorisé, sous certaines conditions, de construire une unité d'habitation accessoire détachée sur les terrains des habitations unifamiliales, tout en prévoyant des critères minimisant l'impact sur le milieu d'insertion. Ces nouvelles dispositions favorisent la densification douce des quartiers existants.

Finalement, la qualité des projets et des milieux de vie demeure au centre des préoccupations de la Ville de Prévost. Ainsi, les nouveaux développements doivent désormais répondre à des critères inspirés des meilleures approches en matière d'écoconception.

Moyens

Au-delà de la mise en place d'un cadre favorisant la création de nouveaux logements, la Ville de Prévost aspire à encourager la création de logements hors marché spéculatif.

→ Logement hors marché spéculatif

Logements qui ne sont pas soumis aux fluctuations du marché immobilier et qui ne sont pas utilisés à des fins spéculatives. Il peut s'agir de logements sociaux ou de logements abordables encadrés par des programmes gouvernementaux.



Pour ce faire, les moyens suivants sont envisagés :

➤ **Créer une réserve financière pour la réalisation de projets de logements sociaux, abordables et/ou hors marché spéculatif**

- lors de la vente d'immeuble municipal, la Ville s'engage à verser 10% du revenu net à la réserve financière ;
- modification de la réglementation relative au zonage incitatif afin de prévoir la possibilité d'une contribution financière pour la création de logements sociaux ou abordables.

➤ **Encourager la construction de logements abordables en offrant des mesures incitatives au promoteur**

- moduler les redevances au développement et les frais exigibles par la Ville afin d'encourager la réalisation de projets de logements hors marché spéculatif ;
- établir un portefeuille de solutions pouvant être comptabilisé comme contribution du milieu lors de demande de financement pour les projets de logements sociaux ou abordables ;
 - Don de terrain
 - Congé de taxes
 - Allègement réglementaire
 - Soutien professionnel de certains fonctionnaires municipaux
 - Contribution de la Ville pour couvrir une partie des frais de raccordement aux réseaux d'égout et/ou d'aqueduc
 - Réduction tarifaire selon la nature du projet (coût des permis)
- évaluer l'opportunité d'adopter un règlement de zonage différencié.

➤ **Promouvoir les modèles alternatifs de création de logements**

- soutenir les initiatives et les modèles où les résidents participent à la gestion de leur logement, réduisant les incitations à la spéculation (ex : coop);
- favoriser des projets inclusifs ;
- impliquer la communauté dans la planification et la mise en œuvre de logements abordables afin de permettre de surmonter les risques d'oppositions et créer un soutien pour ces initiatives.

Plan d'action 2024-2035

ACTION	ÉCHÉANCIER	BUDGET
Créer une réserve financière pour la réalisation de projets de logements hors marché spéculatif	2024	\$
Élaborer et mettre en œuvre une stratégie d'acquisition d'immeubles pour des fins de logement social ou abordable	2025	\$ Élaboration \$\$\$ Mise en œuvre
Modification de la réglementation relative au zonage incitatif afin de prévoir la possibilité d'une contribution financière pour la création de logements sociaux ou abordables	2024	\$
Moduler les redevances au développement et les frais exigibles par la Ville afin d'encourager la réalisation de projets de logements hors marché spéculatif	2024	\$
Établir un portefeuille de solutions pouvant être comptabilisé comme contribution du milieu lors de demande de financement pour les projets de logements sociaux ou abordables	2025	\$\$
Évaluer l'opportunité d'adopter un règlement de zonage différencié ;	2025-2026	\$
Soutenir financièrement la création d'unités de logement social et abordable	2025-2035	\$\$\$
Effectuer le suivi de la Politique d'habitation	Annuellement	\$

LÉGENDE - COÛT

\$	moins de 100 000 \$	\$\$	100 000 \$ à 500 000 \$	\$\$\$	500 000 \$ et plus
----	---------------------	------	-------------------------	--------	--------------------

Zonage incitatif

Le zonage incitatif est un outil urbanistique qui permet aux municipalités de promouvoir certaines formes de développement en offrant des incitations ou des avantages aux promoteurs immobiliers. Contrairement au zonage traditionnel, qui impose des restrictions et des réglementations strictes, le zonage incitatif utilise des mesures incitatives pour orienter le développement vers des objectifs spécifiques, tels que la création de logements sociaux et abordables. De plus, la Ville de Prévost souhaite encourager les projets de développement qui sont orientés vers des pratiques de développement et de construction durable.

Le zonage incitatif peut être particulièrement efficace pour le logement social et abordable en rendant ces projets plus attrayants et économiquement viables pour les promoteurs. En réduisant les coûts associés à la construction et en augmentant les possibilités de profit, la Ville peut stimuler la création de logements destinées aux ménages à revenus faibles ou moyens. De plus, en intégrant ces logements dans des projets de développement plus vastes, le zonage incitatif peut favoriser la mixité sociale et améliorer la cohésion communautaire.

En permettant les bonifications de densité, la Ville de Prévost souhaite encourager des constructions plus denses, réduisant ainsi l'étalement urbain. Cela favorise une utilisation plus efficace des infrastructures existantes et des services publics, réduisant les besoins en transport et les émissions de gaz à effet de serre.

En ce sens, les prestations proposées par le promoteur, dans l'objectif d'obtenir une entente pour le zonage incitatif, pourraient viser l'intégration d'infrastructures vertes telles que les toits végétalisés, les systèmes de récupération des eaux de pluie et des espaces verts urbains. Ces éléments permettent de contribuer à la gestion durable de l'eau, à la réduction des îlots de chaleur urbains et à l'amélioration de la biodiversité urbaine. L'utilisation de sources d'énergie renouvelables comme les panneaux solaires et promouvoir la construction de bâtiments à haute performance énergétique permet de réduire la consommation d'énergie et les émissions de carbone, contribuant à la lutte contre les changements climatiques.

En favorisant les développements mixtes qui combinent logements (abordabilité et typologie), commerces et services, le zonage incitatif permet de créer une économie locale plus résiliente et de réduire les impacts environnementaux. La Ville de Prévost souhaite se servir du zonage incitatif comme un puissant levier pour promouvoir le développement durable en intégrant des objectifs environnementaux, sociaux et économiques dans la planification urbaine. En alignant les prestations offertes par les promoteurs avec le logement abordable et les principes du développement durable, la Ville de Prévost encouragera une offre de logement diversifiée ainsi que des pratiques de construction et de développement qui bénéficieront à la fois à la communauté et à l'environnement.



Zonage incitatif

Lors d'une demande de zonage incitatif, la Ville de Prévost analysera le projet selon une grille d'analyse (Annexe A), qui regroupe les critères d'évaluation selon les prestations possibles permises par la Loi sur l'aménagement et sur l'urbanisme. L'emphase sera davantage portée sur l'offre de logements abordables pour les citoyens prévostois.

Les projets de développement résidentiels devront, entre autres, avoir une portion de logements abordables. Autrement, le promoteur devra contribuer à la réserve financière pour l'acquisition d'immeubles en lien avec le logement social et abordable. Ainsi, selon le nombre d'étages demandés, en fonction de la zone où se situe le projet, un pourcentage de logements abordables devra être planifié et inclus dans l'offre de logements, sans quoi une contribution monétaire à la réserve sur le logement abordable devra être envisagée.

Tableau – Prestation d'intérêt collectif prévue

<p>Dans une zone T4</p>	<p>Hauteur de 2 étages et 9 mètres par une hauteur de 3 étages 12 mètres</p> <p>Taux d'implantation de 40 % par un taux d'implantation maximal de 50 %</p> <p>Largeur de 20 mètres par une largeur de 30 mètres pour un bâtiment isolé</p> <p>Largeur de 10 mètres par une largeur de 15 mètres pour un bâtiment jumelé</p>	<p>Intégration de 10 % de logements abordables ou contribution à la réserve financière pour l'acquisition d'immeubles en lien avec le logement social et abordable, puis d'un montant de 5 000 \$ par logement supplémentaire ajouté au moyen du zonage incitatif.</p>
<p>Dans une zone T5</p>	<p>Hauteur de 3 étages et 14 mètres par une hauteur maximale de 4 étages et 16 mètres</p>	<p>Intégration de 15 % de logements abordables ou contribution à la réserve financière pour l'acquisition d'immeubles en lien avec le logement social et abordable, puis d'un montant de 5 000 \$ par logement supplémentaire ajouté au moyen du zonage incitatif.</p>
	<p>Hauteur de 3 étages et 14 mètres par une hauteur de 5 étages et 20 mètres</p> <p>Taux d'implantation maximal de 50% par un taux d'implantation maximal de 70%</p>	<p>Intégration de 20 % de logements abordables ou contribution à la réserve financière pour l'acquisition d'immeubles en lien avec le logement social et abordable, puis d'un montant de 5 000 \$ par logement supplémentaire ajouté au moyen du zonage incitatif.</p>

Annexe A - Grille d'analyse pour le zonage incitatif *

		POINTS
Logement	Planification de logements abordables (lié à un programme)	50
	Contribution à la réserve financière pour l'acquisition d'immeubles en lien avec le logement social et abordable	40
Développement et construction durable	Stationnement en souterrain	10
	Orientation du bâtiment : <ul style="list-style-type: none"> Maximiser l'exposition au soleil en hiver et minimiser la surchauffe en été 	2
	Augmenter les valeurs R/RSI d'un minimum de 15% par rapport aux exigences du CNB : <ul style="list-style-type: none"> Matériaux isolants de haute performance pour les murs, le toit et les planchers pour réduire les pertes de chaleur Portes extérieures avec une bonne isolation thermique 	2
	Optimisation de la fenestration : <ul style="list-style-type: none"> Installer des fenêtres à double ou triple vitrage avec un faible coefficient de transmission thermique et des cadres isolants d'un minimum de 10 % par rapport aux exigences du CNB Fenêtres ouvrantes (pleine ouverture) 	2
	Système de chauffage, de ventilation et de climatisation à haute efficacité énergétique : <ul style="list-style-type: none"> Système de ventilation avec récupération de chaleur Compartimenter la ventilation : limiter la ventilation centralisée aux corridors et aux espaces communs 	2
	Utilisation de l'énergie renouvelable (alternative) : <ul style="list-style-type: none"> Intégration de panneaux solaires photovoltaïque (énergie solaire) Géothermie 	5
	Implantation des stratégies pour contrer la surchauffe et améliorer la qualité d'air intérieure : <ul style="list-style-type: none"> Ombfrage pour bloquer les gains de chaleur Climatisation (de haute performance ou méthodes de refroidissement passives) 	2
	Gestion cycle de vie des matériaux de construction : <ul style="list-style-type: none"> Utilisation des matériaux locaux pour réduire l'empreinte carbone du transport et des matériaux à faible impact environnemental Utilisation de matériaux recyclés et recyclables pour la construction Favoriser des matériaux de construction (peintures, scellant, mobiliers intégrés, etc.) sans COV Implanter un programme de gestion des déchets de construction et recyclage des rebuts au chantier Choisir des matériaux de qualité de façon à assurer une meilleure pérennité Utilisation des matériaux locaux pour réduire l'empreinte carbone du transport et des matériaux à faible impact environnemental Utilisation de matériaux recyclés et recyclables pour la construction 	5

		POINTS
Développement et construction durable	Utilisation d'éclairage LED	1
	Thermostat électrique intelligent	1
	Système intelligent de gestion de l'éclairage (minuterie)	1
	Prévoir un nombre supérieur aux exigences minimales pour : <ul style="list-style-type: none"> Bornes de recharge pour les véhicules électriques Stationnement pour vélos 	2
	Réduction de la pollution lumineuse (étude photométrique requise)	10
	Toitures végétalisées	5
	Traitement des eaux <ul style="list-style-type: none"> Système de gestion des eaux de pluie Programme de gestion efficace de l'eau pour entretien du site (ex. arrosage de la pelouse et toits verts) 	5
	Obtention d'une certification environnementale (LEED, Novo climat, APH select, maison passive, WELL, etc.)	20
	Proposition de solutions innovatrices (points attribuables par solution démontrée)	2
Autres éléments (points attribuables par élément démontrée)	2	
Autres prestations	Aménagement d'un espace public / espace vert extérieur sur le site : <ul style="list-style-type: none"> Espaces communs appropriables Partage de certaines installations avec le quartier (terrains, loisirs, parc, gym extérieur, terrasses communes, etc.) 	20
	Aménagement d'un espace public sur un terrain municipal à proximité	30
	Aménagement d'un équipement d'intérêt public sur le site ou sur un terrain municipal à proximité (ex : trottoir, local pour une garderie, parc, place publique, mobilier urbain)	30
	Protection ou restauration d'un immeuble d'intérêt patrimonial sur le territoire de la Ville	30
TOTAL DES POINTS		XXX

* Pour tous les objectifs, critères et autres normes, se référer au Titre 14 sur le zonage incitatif du Règlement d'urbanisme durable numéro 843 de la Ville de Prévost. * L'acceptation de la demande de zonage incitatif demeure discrétionnaire au conseil municipal. Le pointage attribué dans la grille est à titre indicatif et celui-ci peut être ajusté en fonction des éléments de prestation proposés.

La Politique d'habitation de la Ville de Prévost a été élaborée par Marilou P. Thomas, urbaniste, directrice de l'urbanisme et du développement économique et Ariane Lambert, urbaniste, coordonnatrice en urbanisme et développement économique.

ADOPTÉE LE JJ MOIS ANNÉE

Résolution : XXXXX-XX-XX

VILLE.PREVOST.QC.CA

