



# Mise en valeur Petit Village

Processus de participation citoyenne  
PIIA pour le secteur du Petit Village

Rencontre de présentation des recommandations

22 mai 2019

Carte du Petit Village  
© Ville de Repentigny

*Ce document a été rédigé entièrement par l'Institut du Nouveau Monde. Il contient les recommandations qui ont été émises lors des ateliers de travail tenus les 8 et 12 décembre 2018 dans le cadre de la démarche de participation citoyenne concernant la révision des dispositions du règlement sur les PIIA applicable au patrimoine et au secteur du Petit Village. Ces recommandations ont été bonifiées et validées par les 30 participants présents à la séance dédiée à cet effet le 30 janvier 2019, puis priorisées à l'aide d'un sondage en ligne.*

# PIA secteur du Petit Village, Repentigny

## Mise en contexte de la démarche

La Ville de Repentigny envisage la modification de son règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIA) pour le secteur du Petit Village, règlement qui vise à protéger le caractère patrimonial de ce secteur et à améliorer l'encadrement des interventions sur le cadre bâti et l'environnement.

Ce type de règlement a des conséquences concrètes et directes. Il est donc primordial que les citoyens concernés puissent comprendre les objectifs visés par un tel règlement et partager l'ensemble de leurs attentes, de leurs préoccupations et de leurs espoirs vers l'objectif de mieux protéger le caractère patrimonial du secteur du Petit-Village.

Il est essentiel de consulter les citoyens et propriétaires afin de convenir avec eux d'un encadrement réglementaire qui soit clair, prévisible et raisonnable. Cet encadrement réglementaire peut également être complété par d'autres dispositions et engagements de la part de la municipalité, selon les besoins et les propositions qui seront émises lors de ce processus de consultation. De nouvelles idées peuvent également émerger des échanges entre les spécialistes de la Ville et les résidents et propriétaires du secteur.

L'ensemble du processus sera mené par l'Institut du Nouveau Monde (INM), un organisme à but non lucratif et non partisan qui a pour mission d'accroître la participation citoyenne à la vie démocratique. L'ensemble du processus de consultation décrit ci-dessous fera l'objet d'un rapport qui sera rendu public.

# PIIA secteur du Petit Village, Repentigny

## Étapes de la démarche

Public ciblé : Les propriétaires concernés par le projet de modification du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour le secteur du Petit-Village et pour les bâtiments d'importance patrimoniale identifiés situés dans ce secteur.

### **Rencontre d'information (27 novembre 2018)**

Cette rencontre a servi à présenter les caractéristiques du secteur et les démarches entreprises pour améliorer la protection du Petit Village. Le processus a été exposé, ainsi que ses objectifs et son déroulement.

### **Ateliers participatifs (8 et 13 décembre 2018)**

Des groupes de travail formés de 6 à 8 participants ont été formés. Les thèmes abordés dans les groupes de travail ont servi à valider leur compréhension du projet de modification du règlement sur les PIIA et de proposer des recommandations de protection, de moyens à mettre en œuvre pour bonifier le règlement et améliorer la protection du patrimoine naturel et bâti dans le secteur du Petit Village.

### **Rencontre de bonification et de validation (30 janvier 2019)**

Afin de s'assurer que les recommandations formulées représentaient bien ce que les participants souhaitent transmettre à la Ville, chacune des recommandations a été lue et commentée par les participants.

### **Exercice de priorisation (15 – 29 mars 2019)**

À l'aide d'un sondage en ligne rédigé et administré par l'INM, cet exercice visait à prioriser les grands thèmes qui regroupent les recommandations citoyennes de cette démarche participative.

# PIIA secteur du Petit Village, Repentigny

## Étapes de la démarche

Ce document présente la synthèse des recommandations qui ont été émises par les participants lors des ateliers participatifs. Au total, 33 citoyens ont participé à ce travail de consultation et répondu aux trois questions suivantes :

1. Le règlement tel qu'il a été présenté vous semble-t-il clair? Qu'est-ce qui demanderait plus d'explications?
2. Ajouteriez-vous des éléments à ce règlement en ce qui concerne la protection du patrimoine? Si oui, lesquels?
3. Selon vous, quels moyens techniques, financiers et/ou humains faciliteraient la mise en œuvre du règlement?

Ces questions ont orienté le travail de catégorisation et de synthèse, puis la rédaction des recommandations de la :manière suivante

- 1.0 Les éléments du projet de règlement qui doivent être mieux expliqués
- 2.0 La protection du patrimoine
- 3.0 Les moyens qui faciliteraient la mise en œuvre du règlement

L'ensemble des recommandations 2.0 et 3.0 a été bonifié et validé par les participants le 30 janvier 2019. Elles sont présentées telles quelles dans cette version du document mis à jour. Les 8 grands thèmes qui regroupaient ces recommandations ont fait l'objet de l'exercice de priorisation en ligne.

# 1.0 Éléments d'explication

# 1.0 : Compréhension du règlement sur les PIIA

## Quels éléments devraient être mieux expliqués aux citoyens?

### 1.1 Transmission et accessibilité des informations

Rendre les documents et informations du PIIA (ex.: cartes du secteur assujetti, localisation des bâtiments de l'inventaire) plus facilement accessibles aux citoyens.

### 1.2 Délais

Allouer un délai de préparation raisonnable aux citoyens en amont de toutes démarches participatives (par ex.: diffuser l'ensemble des documents de travail suffisamment d'avance).

# 1.0 : Compréhension du règlement sur les PIIA

## Quels éléments devraient être mieux expliqués aux citoyens?

### 1.3 Éléments du règlement nécessitant des explications et/ou clarifications

Fournir plus d'informations aux citoyens à propos des éléments suivants du règlement sur les PIIA :

- 1.3.1 : Admissibilités (aménagement extérieurs, époques des édifices, volumétrie, couleurs et matériaux, exceptions au PIIA);
- 1.3.2 : Délimitation du secteur assujéti au règlement sur les PIIA;
- 1.3.3 : Relation entre le PIIA et les règlements sur le zonage et le lotissement;
- 1.3.4 : Historique de la rédaction du règlement sur les PIIA;
- 1.3.5 : Mise en valeur du patrimoine (principes architecturaux);
- 1.3.6 : Aspects financiers liés au règlement sur les PIIA.



# PIIA secteur du Petit Village, Repentigny

## Résultats de l'exercice de priorisation

Méthodologie : combinaison des questions 2 et 3 ont dégagé 31 recommandations qui ont été regroupées en 8 grands thèmes. Ces thèmes ont été soumis aux participants via un sondage en ligne afin d'être classés en ordre de priorité.

Transmission: Sondage envoyé par courriel à 44 participants

Date : Du 15 au 29 mars 2019

Nombre de réponses reçues : 18

Taux de participation : 40%

### Présentation des résultats

- 1. Environnement et paysage (Doc. Réf. Thème 2.5) (Taux : 6,33)
- 2. Financier (Doc. Ref. Thème 3.1) (Taux : 5,39)
- 3. Contraintes patrimoniales (Doc. Réf. Thème 2.1) (Taux : 5,22)
- 4. Arrimage avec la réglementation existante (Doc. Réf. Thème 2.4) (Taux : 4,61)
- 5. Admissibilité (Doc. Réf. Thème 2.2) (Taux : 3,89)
- 6. Accompagnement, information, transparence (Doc. Ref. Thème 3.4) (Taux : 3,83)
- 7. Processus (Doc. Ref. Thème 3.2) (Taux : 3,39)
- 8. Territoire (Doc. Réf. Thème 2.3) (Taux : 3,33)

# Présentation des recommandations bonifiées, validées et priorisées

## 2.1 Contraintes patrimoniales - **Priorité #3**

2.1.1 : Informer les propriétaires que les contraintes du règlement sur les PIIA sont des opportunités de mise en valeur des propriétés et bénéficient à chaque propriétaire et résident.

2.1.2 : Définir un cadre de référence des éléments qui constituent le caractère patrimonial et paysager de l'ensemble du secteur du petit village.

2.1.3 : Définir les contraintes patrimoniales de ce secteur.

## 2.2 Admissibilité - Priorité #5

2.2.1 : Justifier la présence dans l'inventaire patrimonial de bâtiments d'époque plus récente (par ex.: Bungalow des années 1950) (préciser l'époque de début) et expliquer leur apport aux caractéristiques et aux qualités du secteur.

2.2.2 : Permettre des interventions qui reprennent des éléments de qualité du style initial, original ou distinctif et permettre également les interventions qui s'intégreraient harmonieusement au bâtiment, au terrain et au secteur dans son ensemble.

## 2.2 Admissibilité (suite) – Priorité #5

2.2.3 : Toute intervention sur les bâtiments et les spécifications du secteur du petit Village ne devrait être autorisée que si elles respectent les objectifs du règlement sur les PIIA.

2.2.4 : Le règlement sur les PIIA devrait avoir préséance sur les dispositions du règlement de zonage moins exigeantes. L'atteinte des objectifs du PIIA devrait conditionner toute nouvelle intervention dans le secteur, même quand celles-ci sont permises par d'autres dispositions des règlements d'urbanisme.

2.2.5 : S'assurer de la viabilité d'une construction avant d'accorder un permis de démolition.

## 2.3 Territoire - **Priorité #8**

2.3.1 : Inclure le croissant des Dirigeants et le secteur C2-159 dans le secteur assujéti au règlement de PIIA. (voir la carte en annexe). Intégrer le secteur est jusqu'à la jonction du boulevard Lacombe et du Village.

2.3.2 : Intégrer les secteurs du Petit Village et le H2-169 à l'aide d'un lien piétonnier.

## 2.4 Arrimage avec la réglementation existante - **Priorité #4**

2.4.1 : Réintroduire le critère d'évaluation de l'ancien règlement de la Ville de Le Gardeur (règlement 517 - 10.3.2) dans le nouveau règlement sur les PIIA.

*A: Les constructions doivent s'établir en rapport direct avec le milieu bâti environnant et avec le paysage de la rue, particulièrement en termes de gabarit de construction, d'échelle et de proportion d'espaces libres.*

*B: L'architecture favorise une distribution des volumes des retraits, des formes et des couleurs qui brise la linéarité des constructions.*

2.4.2 : Étendre l'assujettissement au PIIA pour les interventions des travaux publics municipaux (ex. : mobilier urbain, aménagement de la voie publique).

## 2.4 Arrimage avec la réglementation existante (suite) – Priorité #4

2.4.3 : Instaurer un moratoire avant la nouvelle entrée en vigueur du PIIA afin de freiner toute nouvelle construction ou démolition.

2.4.4 : Modifier le règlement d'urbanisme afin de renforcer les dispositions et les mesures destinées à protéger les arbres matures et sains à proximité (façades) d'un bâtiment.



## 2.5 Environnement et paysage - **Priorité #1**

2.5.1 : Le ratio maximal d'occupation d'un terrain, selon les dimensions actuelles par une construction devrait être de 25% afin de protéger l'environnement naturel, sauf pour ceux qui ont déjà un droit acquis.

2.5.2 : Prévoir une zone de conservation pour protéger les arbres sains en façade dans le secteur du Petit Village (palier au problème des arbres qui poussent dans les lignes électriques).

## 3.1 Financier - **Priorité #2**

3.1.1 : Mettre en place d'incitatifs financiers (fiscaux ou subventions) pour les propriétaires et/ou nouveaux propriétaires du secteur du Petit Village lorsqu'ils souhaitent rénover leur propriété.

## 3.2 Processus - **Priorité #7**

3.2.1 : Mieux prendre en compte dans l'évaluation des projets soumis au CCU les contraintes réglementaires liées au risque d'inondation et de mouvement de terrain.

3.2.2 : Permettre une dérogation au règlement de zonage pour un bâtiment victime de sinistre, qui respectera le droit acquis et le PIIA.

3.2.3 : Rendre accessible aux citoyens la composition du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) : identité des membres qui le composent, informer les citoyens de l'évolution de leur dossier ou des dossiers qui les concernent en tant que propriétaires voisins.

3.2.4 : Créer un CCU spécial dédié uniquement au secteur patrimonial.

## 3.2 Processus (suite) – Priorité #7

3.2.5 : Garantir, au besoin, la présence de membres spécialisés en patrimoine dans la composition du CCU.

3.2.6 : Intégrer des propriétaires du secteur du Petit Village dans le CCU dédié au secteur patrimonial. S'assurer que le conseiller du secteur soit présent à ce CCU pour les dossiers qui concernent le secteur du petit village.

### 3.4 Accompagnement, information, transparence - **Priorité #6**

3.4.1 : Assurer l'accompagnement et l'information des propriétaires dont le terrain ou le bâtiment est assujetti au règlement sur les PIIA.

3.4.2 : Produire ou mettre à disposition des ressources telles que :

- Trousse de rénovation en secteur patrimonial (à remettre lors de la vente/achat de propriété);
- Annuaire d'entreprises ou d'artisans qui ont le savoir-faire;
- Guide des bonnes pratiques;
- Guide sur les suggestions, restrictions et droits en matière de rénovations et nouvelles constructions;
- Ressource humaine et/ou ressource technique (financée par la Ville) pour aider dans les démarches;
- Guide architectural pour indiquer les travaux mineurs qui éviteraient de passer par le CCU.

### 3.4 Accompagnement, information, transparence (suite) – Priorité #6

3.4.3 : Assurer une bonne communication de la Ville envers ses citoyens :

Mener des consultations, au besoin, faire un suivi clair et régulier auprès des citoyens, les aviser des nouveaux projets.

3.4.5 : Donner suffisamment de temps aux citoyens pour la préparation (diffuser les documents au moins 10 jours) avant les consultations.

3.4.6 : Rendre le règlement sur les PIIA plus clair et accessible.

### 3.4 Accompagnement, information, transparence (suite) – Priorité #6

3.4.7 : Inclure les versions antérieures (ancien règlement de la Ville de Le Gardeur) dans le nouveau règlement.

3.4.8 : Publier l'inventaire patrimonial et le rendre accessible aux citoyens.

3.4.9 : Mettre en valeur les maisons à haute valeur patrimoniale (par ex.: en y installant des plaques avec socles permanents), dans le secteur et en dehors.

# Plan du secteur du Petit Village – Découpage proposé par les participants lors de la séance de bonification

