

VILLE DE REPENTIGNY
M.R.C. DE L'ASSOMPTION
RÈGLEMENT NUMÉRO 442-4

Règlement amendant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 442

ATTENDU QUE le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption a été modifié par le règlement 146-09;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 442 en conformité avec le règlement 146-09 modifiant le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption;

ATTENDU la présentation du projet de règlement, son dépôt et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le 13 avril 2021 tel que le requiert la loi;

POUR CES MOTIFS, qu'il soit statué et ordonné par règlement du conseil municipal de la Ville de Repentigny et il est, par le présent règlement, sujet à toutes les approbations requises par la loi, statué et ordonné comme suit :

1. Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est modifié par l'ajout, à la suite de la section 42 (Logements pour travailleurs saisonniers), à son chapitre 3 (Objectifs et critères d'évaluation), de la section suivante :

« SECTION 43 : PROJETS DE REDÉVELOPPEMENT

184. Domaine d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux projets de redéveloppement répondant aux dispositions de l'article 520 du règlement de zonage numéro 438 et de ses amendements.

185. Travaux et ouvrages assujettis

Aux fins d'application de la présente section, les travaux et ouvrages suivants sont retenus comme étant sujets à une demande d'approbation en vertu du présent règlement :

1. Toute nouvelle construction;
2. Tout agrandissement;
3. Tout renouvellement d'une constituante tel que parement, portes et fenêtres, balcon et galerie;
4. Toute modification des couleurs;
5. Tout aménagement extérieur d'un terrain incluant stationnement, aménagement paysager, piscine, clôture, quai, etc.;
6. Toute constituante accessoire visible d'une voie publique (climatiseur ou thermopompe, cheminée, antenne et autres équipements techniques).

186. Objectifs

Les objectifs visés sont les suivants :

1. Ponctuer la volumétrie et la hauteur des bâtiments;
2. Favoriser une architecture recherchée et de qualité;
3. Minimiser l'impact visuel des équipements techniques et mécaniques;
4. Préserver l'intimité et la qualité de vie des secteurs résidentiels adjacents de faible densité;

5. Minimiser les impacts visuels et environnementaux des aires de stationnement;
6. Améliorer la qualité de vie des citoyens;
7. Mettre en valeur le milieu naturel et intensifier le verdissement du paysage urbain;
8. Rehausser la convivialité du paysage urbain et le dynamisme de l'espace public;
9. Valoriser l'intégration harmonieuse des usages commerciaux;
10. Assurer une connexion visuelle et physique avec le fleuve Saint-Laurent.

187. Critères d'évaluation

La conformité à l'objectif 1 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Un gabarit en escalier favorise la transition graduelle et souple de la hauteur du nouveau bâtiment vers des bâtiments de hauteurs différentes situés à proximité;
2. La volumétrie du bâtiment privilégie les jeux d'avancés et de reculs permettant de rythmer la façade. Les variations de matériaux et l'ajout de détails architecturaux et d'ornementations soulignent la façade pour lui donner un aspect nuancé et dynamique.

La conformité à l'objectif 2 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Le concept architectural contemporain contribue à établir des standards élevés pour les futurs projets de redéveloppement du secteur;
2. Le traitement architectural renforce l'horizontalité du bâtiment en marquant sa base, sa partie médiane et son couronnement;
3. Chaque bâtiment d'un même projet présente le même vocabulaire architectural, tout en soulignant individuellement chaque bâtiment de détails architecturaux distinctifs, par exemple par la volumétrie, les matériaux, les couleurs, les ouvertures, etc.;
4. Les façades visibles de la voie publique, d'un cours d'eau ou d'un espace public font l'objet du même traitement architectural de qualité que la façade principale;
5. Le toit plat est préféré au toit en pente et celui-ci est traité de manière soignée en marquant bien le couronnement du bâtiment;
6. Les constructions extérieures au bâtiment tels les terrasses, les balcons et leurs escaliers proposent des lignes épurées et un aspect fluide en étant bien intégrés à l'architecture du bâtiment en contribuant à l'union harmonieuse de l'ensemble. Les escaliers intérieurs sont privilégiés;
7. Les matériaux de revêtement et les couleurs utilisés rehaussent la qualité architecturale du bâtiment et améliorent le dynamisme du paysage urbain. La présence de murs aveugles est minimisée et le choix de matériaux durables est encouragé;
8. L'entrée principale du bâtiment est stylisée, encadrée et bien définie. Un bâtiment ayant front sur la rue Notre-Dame privilégie une entrée principale face à cette voie publique;
9. Lors d'une modification ou de la réfection de la façade, le traitement architectural tend vers un style contemporain assimilable à une construction neuve;
10. Un aménagement paysager étudié contribue à la mise en valeur de l'architecture et de la volumétrie du bâtiment, et rehausse la valeur esthétique de la façade;
11. L'ajout d'éclairage met en valeur l'architecture du bâtiment, sans que celui-ci n'entraîne d'éclats lumineux à l'endroit des secteurs résidentiels adjacents de faible densité.

La conformité à l'objectif 3 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Des équipements de dépôt des matières résiduelles discrets sont privilégiés. Les types enfoui et semi-enfoui sont suggérés ainsi que l'aménagement d'écrans végétalisés;
2. Les équipements mécaniques installés au sol ou sur le toit tendent à être dissimulés de la voie publique et des propriétés résidentielles voisines;

3. Les aires de manutention, les espaces d'entreposage et les zones de chargement, s'il y a lieu, sont complètement dissimulés de la voie publique et des propriétés résidentielles voisines. L'ajout d'écran végétal est suggéré.

La conformité à l'objectif 4 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. L'aménagement d'une zone tampon aux abords des propriétés résidentielles voisines contribue à préserver leur intimité et à marquer la transition entre les deux. Une zone tampon d'au moins 2 mètres constituée de plantations denses est recommandée;
2. L'implantation reculée du 4e étage du bâtiment, ainsi que des étages supérieurs, permet de préserver l'impression d'un bâtiment de plus faible hauteur à partir d'une zone résidentielle de faible densité;
3. Les toits-terrasses limitent les vues sur les propriétés résidentielles voisines en privilégiant les vues sur le site même ou sur l'espace public;
4. L'implantation d'une construction sur le toit de type mezzanine permet de limiter son impact visuel à partir du sol depuis les propriétés résidentielles voisines de faible densité;
5. L'implantation et la volumétrie du bâtiment permettent de limiter la durée de l'ombrage projeté sur les propriétés résidentielles voisines de faible densité.

La conformité à l'objectif 5 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Le nombre d'entrées charretières est réduit au minimum en fonction des besoins et sont localisées de manière à assurer une fluidité et des connexions sécuritaires avec le réseau municipal;
2. Les aires de stationnement extérieures tendent à être dissimulées de la voie publique en fonction de leur implantation sur le site et des aménagements paysagers permettant de les camoufler;
3. Le stationnement souterrain est favorisé et son accès véhiculaire tend à être dissimulé de la voie publique;
4. La conception des aires de stationnement extérieures réduit au minimum les impacts négatifs relatifs aux îlots de chaleur. L'aménagement d'îlots de verdure incluant des arbres à croissance rapide de moyen et grand déploiement, ainsi que l'utilisation de revêtement perméable est suggéré afin d'en minimiser les impacts négatifs;
5. Les parties hors sol d'un stationnement souterrain sont camouflées de manière à atténuer leur impact visuel.

La conformité à l'objectif 6 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. L'implantation des bâtiments comportant des unités de logement favorise l'intimité des occupants en évitant les vis-à-vis trop rapprochés, notamment au niveau des balcons;
2. La conception architecturale du bâtiment vise l'accessibilité universelle;
3. L'ajout de bornes de recharge pour voitures électriques et d'espaces réservés pour le stationnement et le rangement des vélos est favorisé;
4. L'aménagement de sentiers piétonniers et l'intégration d'éclairage favorisent le déplacement sécuritaire des piétons dans les aires de stationnement extérieures. L'éclairage n'entraîne pas d'éclats lumineux à l'endroit des secteurs résidentiels adjacents de faible densité.

La conformité à l'objectif 7 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. L'implantation du bâtiment favorise une intégration harmonieuse au milieu naturel et à la topographie du terrain;
2. La plantation d'arbres, d'arbustes et de plantes, ainsi que la préservation des arbres matures existants sur le site est préconisée. Un taux de verdissement d'au moins 30% pour l'ensemble du terrain est suggéré;

3. Une diversité d'essences d'arbres est privilégiée afin de minimiser le risque lié aux insectes ravageurs susceptibles de décimer l'ensemble de la plantation au cours des années.

La conformité à l'objectif 8 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. L'implantation des bâtiments favorise une proximité de la rue permettant de bien encadrer l'espace public;
2. Un faible dénivelé entre l'accès au rez-de-chaussée du bâtiment et la voie publique permet de réduire visuellement le gabarit du bâtiment à une échelle humaine et d'améliorer l'accessibilité universelle du bâtiment;
3. L'ajout de mobilier urbain (bancs, plantation en pots, terrasse, etc.) encourage le lien social entre le site et l'espace public ainsi que la mobilité active;
4. Les aménagements paysagers entre les bâtiments et la rue contribuent à l'animation et à l'embellissement de l'espace public;
5. L'aménagement de promenades piétonnières est privilégié en présence de bâtiments de type « ensemble intégré »;
6. Les éléments patrimoniaux ou identitaires du secteur sont mis en valeur par des interventions de design urbain ou d'aménagements paysagers distinctifs;
7. Le projet facilite l'accès au transport collectif par l'ajout de liens directs vers les arrêts d'autobus, l'aménagement d'espaces pour l'autopartage lorsque le service est disponible, etc.

La conformité à l'objectif 9 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. Le concept architectural d'un bâtiment mixte représente un ensemble, tout en marquant une distinction entre les différents usages (résidentiel et commercial) et en apportant une nuance qui personnalise les suites commerciales;
2. La façade commerciale et l'aménagement de la cour avant encourage l'interaction avec l'espace public en favorisant de grandes ouvertures vitrées et en proposant un mobilier urbain, un éclairage et un aménagement paysager contemporains et attrayants;
3. Les entrées commerciales sont mises en évidence de par leur traitement architectural. L'utilisation d'éléments distinctifs (matériaux, couleur, portique, etc.) marquant bien la présence de l'entrée est encouragée.

La conformité à l'objectif 10 est évaluée sur la base des critères suivants :

1. L'implantation et l'orientation des bâtiments, ainsi que l'aménagement du site optimisent la création et la préservation des percées visuelles sur le fleuve à partir de la rue Notre-Dame et du site lui-même;
2. La qualité visuelle du milieu est bonifiée par la mise en valeur des éléments du paysage naturel du fleuve. L'aménagement ou la préservation d'un espace naturel non construit d'une profondeur minimale de 20 mètres en bordure du fleuve est recommandé;
3. Des sentiers polyvalents et des espaces d'observation aménagés en bordure du fleuve favorisent la connexion entre le réseau de transport actif adjacent au site et le fleuve. ».

Le tout afin d'encadrer les projets répondant aux critères d'un projet de redéveloppement.

2. Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est modifié à l'article 111 (Critères d'évaluation), de la section 20 (Secteur centre-ville (rue Notre-Dame/Brien)), du chapitre 3 (Objectifs et critères d'évaluation) par le remplacement, au paragraphe 12 du premier alinéa, des termes « la zone P2-570 » par les termes « les zones P2-118 et P2-448 ».

Le tout afin de s'arrimer aux numéros de zones identifiés au plan de zonage en vigueur.

3. Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est modifié au titre de la section 34 (Zones C3-443, C6-443 et P2-4) du chapitre 3 (Objectifs et critères d'évaluation) par le remplacement des termes « C3-443 » et « P2-4 » respectivement par les termes « C3-442 » et « P2-438 ».

Le tout afin de corriger une erreur cléricale.

4. Le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale est modifié par le remplacement du numéro de l'article 183 intitulé « Entrée en vigueur », du chapitre 4 (Dispositions finales), par le numéro « 188 ».

Le tout afin de suivre la suite logique des numéros d'articles du règlement.

5. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Chantal Deschamps, Ph. D.
Mairesse

Louis-André Garceau, avocat
Greffier

Adopté à une séance du conseil
tenue le 11 mai 2021.

VILLE DE REPENTIGNY
M.R.C. DE L'ASSOMPTION
RÈGLEMENT NUMÉRO 442-4

CERTIFICATS D'APPROBATIONS :

- ◆ Personnes habiles à voter : N/A
- ◆ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation : N/A
- ◆ Municipalité régionale de comté : **À COMPLÉTER**

CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT :

Nous soussignés attestons que ce règlement a été joint au livre des règlements de la ville tel que le requiert la loi.

ET NOUS AVONS SIGNÉ, CE _____ JOUR DU MOIS _____ 2021.

Chantal Deschamps, Ph. D.
Mairesse

Louis-André Garceau, avocat
Greffier