

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Par **François Soucy**

Direction du développement

21 mai 2021

Plan de présentation

1 Projet de règlement CO-2021-1160

2 Territoire d'application

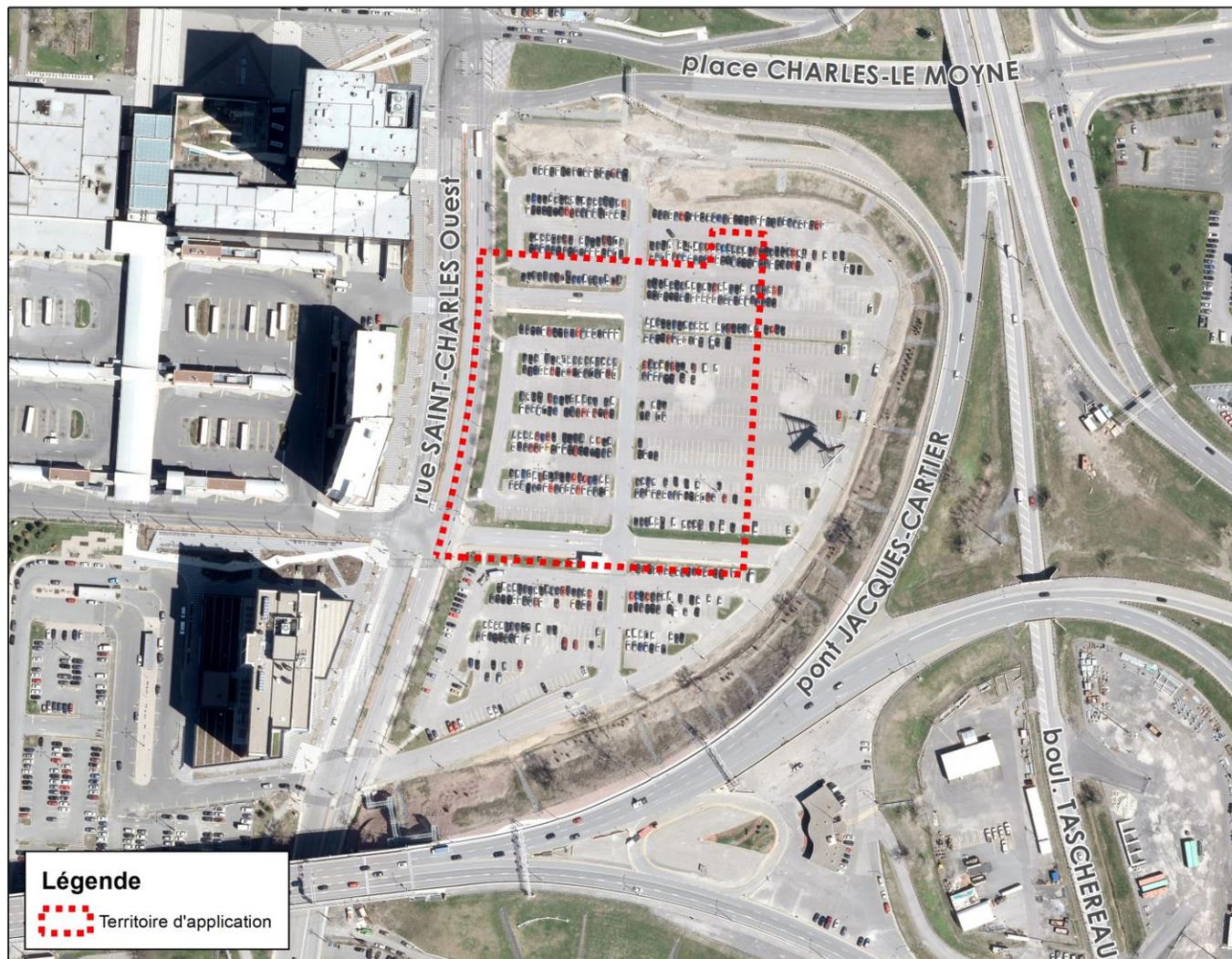
3 Mise en contexte

4 Description du projet

5 Objectifs du règlement

6 Faits saillants du projet de règlement

TERRITOIRE D'APPLICATION



Mise en contexte

Le 18 mai 2021, le conseil de la Ville de Longueuil a approuvé un accord de développement amendé avec Devimco Immobilier inc. concernant la réalisation d'un projet immobilier au centre-ville de Longueuil, en bordure de la rue Saint-Charles O.

La prochaine étape du projet consiste en l'adoption d'un règlement d'urbanisme en vertu de l'article 58.2 de la Charte de la Ville de Longueuil. Ce règlement permettra d'encadrer la conception et la réalisation du projet.

Suite à l'adoption du projet de règlement, le projet de construction devra faire l'objet d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) par le conseil de l'arrondissement du Vieux-Longueuil.

Description du projet

Ce projet, localisé sur la rue Saint-Charles Ouest, possède les caractéristiques suivantes :

- Construction de deux nouveaux immeubles à usage mixte comprenant chacun un rez-de-chaussée commercial (commerces de proximité, restaurants, cafés, etc.) surmonté d'une tour résidentielle;
- Construction d'un nouveau stationnement souterrain commun aux deux nouveaux immeubles. Ce stationnement sera localisé en partie sous un futur parc de la Ville de Longueuil.

Objectifs du projet de règlement CO-2021-1160

- Assurer la conformité du projet au Schéma d'aménagement et de développement de l'agglomération de Longueuil;
- Assurer la conformité du projet au Programme particulier d'urbanisme (PPU) du Centre-ville de Longueuil;
- Adapter les règlements d'urbanisme en vigueur à ce projet mixte localisé dans un contexte de centre-ville;
- Élaborer des objectifs et critères de PIIA assurant la mise en œuvre des principes et balises d'aménagement du PPU du Centre-ville de Longueuil.

Faits saillants du projet de règlement CO-2021-1160

Densité

- Établir le nombre minimal de logements à construire afin de respecter le seuil de densité minimal exigé au PPU du Centre-ville de Longueuil, soit 248 logements;
- Permettre un coefficient d'occupation au sol maximal de 17.

Architecture

- Établir la liste des matériaux de revêtements extérieurs autorisés, tels la maçonnerie, le panneau de béton architectural, le panneau d'aluminium d'une épaisseur minimale de 3 mm et le verre;
- Permettre le revêtement de planche d'aluminium extrudé, d'une largeur minimale de 150 mm et d'une épaisseur minimale de 1,8 mm, dans une proportion maximale pour chacune des élévations.

Faits saillants du projet de règlement CO-2021-1160

Aires de stationnement

- Afin de respecter les balises du PPU du centre-ville de Longueuil :
 - exiger l'aménagement des cases de stationnement à l'intérieur du bâtiment ou dans une construction souterraine;
 - exiger au moins une unité de stationnement pour vélo par logement;
 - relier à l'entrée électrique, par des gaines, au moins 20% des cases de stationnement, afin d'en permettre l'électrification;
- Retirer le ratio minimum de cases de stationnement;
- Permettre l'aménagement d'un stationnement souterrain sous un futur parc de la Ville de Longueuil et ses équipements tels des issues de secours et des équipements de ventilation.

Faits saillants du projet de règlement CO-2021-1160

Aménagement de terrain et des toits-terrasses

- Retirer les exigences de plantation d'arbres en bordure de rue compte tenu de l'implantation dans un contexte de centre-ville (les marges d'implantation seront nulles ou restreintes);
- Permettre l'étalage extérieur et l'aménagement de terrasses afin d'animer le domaine public;
- Permettre certains équipements (spa, piscine, pergola, bac de plantation, etc.) sur les toits afin d'offrir des espaces récréatifs extérieurs aux résidents des immeubles.
- Prévoir des dispositions afin d'exiger la plantation d'arbres dans une cour intérieure au sol.

Affichage

- Adapter les dispositions relatives à l'affichage en fonction du contexte de centre-ville et de l'architecture des bâtiments.

Rangement

- Permettre un rangement intérieur d'une superficie minimale de 1,1 m², plutôt que 3,5 m².

Faits saillants du projet de règlement CO-2021-1160

Critères de PIIA

- Établir de nouveaux objectifs et critères d'évaluation pour l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale afin que les projets respectent les balises d'aménagement du PPU du Centre-ville. Les objectifs et critères de PIIA évaluent les éléments suivants:
 - l'implantation et l'architecture des bâtiments;
 - l'aménagement des terrains et des toits-terrasses;
 - l'accessibilité universelle;
 - le respect des seuils acoustiques à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments résidentiels;
 - l'affichage.

Faits saillants du projet de règlement CO-2021-1160

Permis et certificats

- Considérant la grande taille des bâtiments, le projet sera réalisé par phase et la réglementation devra permettre la délivrance des permis relatifs à ces phases, dont :
 - déblai;
 - fondation du bâtiment;
 - charpente du bâtiment;
 - enveloppe extérieure et toiture du bâtiment;
 - aménagements intérieurs et extérieurs;
- La durée des permis devra être ajustée afin de prendre en considération l'ampleur des travaux.