



Châteauguay



PLAN DE DÉVELOPPEMENT POUR LE SECTEUR DU CHEMIN SAINT-BERNARD

Mai 2018

1. MANDAT	3
2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	
2.1 Territoire d'étude	4
2.2 Contraintes du milieu hydrique	5
2.3 Valeur écologique et couvert forestier	6
2.4 Milieu urbain	7
2.5 Potentiels de développement	8
2.6 Projets déposés à la Ville par leur propriétaire	9
2.7 Forces, faiblesses et enjeux	10
3. PLAN D'ENSEMBLE	
3.1 Plan d'ensemble	15
3.2 Par unité	16
3.3 Densité proposée	20
3.4 Réaménagement du chemin Saint-Bernard	21



OBJECTIFS GÉNÉRAUX

- Se doter d'une vision claire du devenir potentiel du territoire à l'étude
- Détenir les outils nécessaires à la mise en œuvre de cette vision

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES

Identifier:

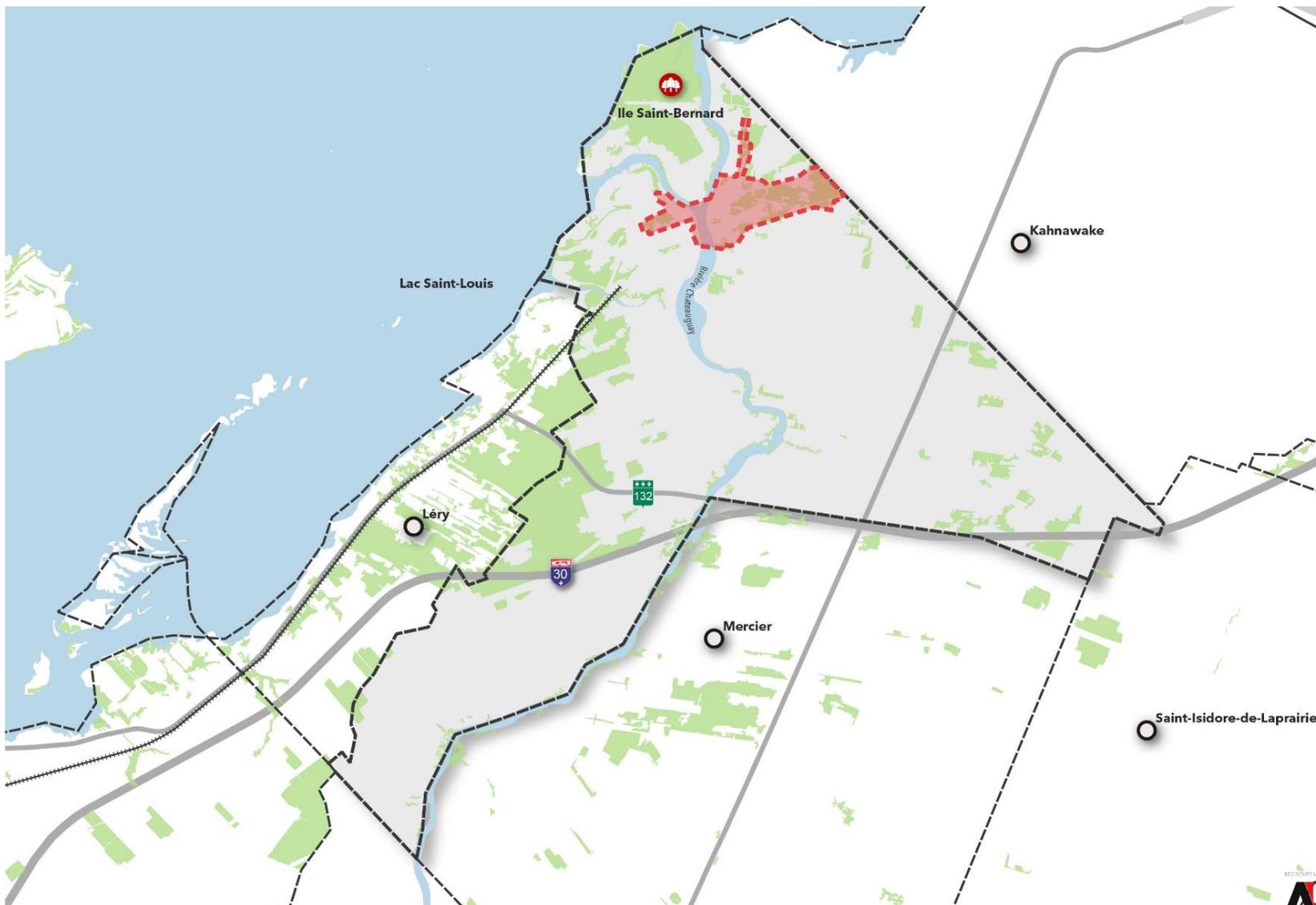
- Les secteurs voués au développement résidentiel et ceux voués à la préservation
- Les réseaux d'accès prévus par mode et leurs caractéristiques
- Le parti architectural et d'aménagement paysager
- La stratégie générale de respect du patrimoine naturel (zones inondables, secteurs boisés, milieux humides, etc.)

Mettre en valeur:

- Le caractère d'ensemble des lieux

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.1 Territoire d'étude



2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.2 Contraintes du milieu hydrique



PLAN DE DÉVELOPPEMENT POUR LE SECTEUR DU CHEMIN SAINT-BERNARD

- LIMITE DU SECTEUR D'ÉTUDE
- - - ZONE INONDABLE 0 - 20 ANS SELON L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC DE 1978
- ZONE INONDABLE 20 - 100 ANS SELON L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC DE 1978
- DIGUE
- ▨ MILIEU HUMIDE
- COURS D'EAU
- BANDE RIVERAINE

CONTRAINTES DU MILIEU HYDRIQUE

A. Brodeur
V. Boss
P.17.028 2 ContrHyd 08
Août 2017



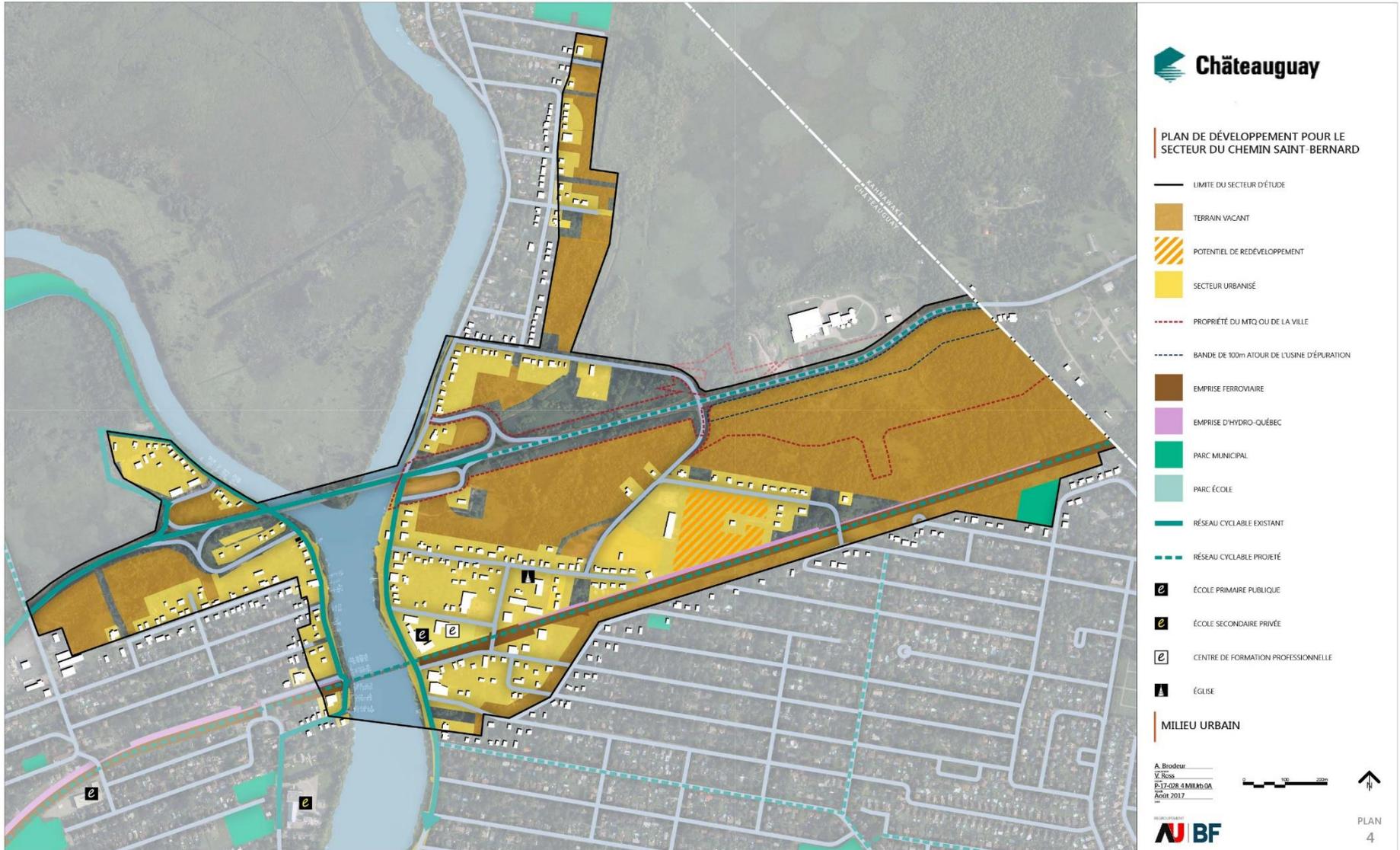
2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.3 Valeur écologique et couvert forestier



2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.4 Milieu urbain



2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.5 Potentiels de développement



PLAN DE DÉVELOPPEMENT POUR LE SECTEUR DU CHEMIN SAINT-BERNARD

- LIMITE DU SECTEUR D'ÉTUDE
- TERRAIN DÉVELOPPABLE
- - - ZONE INONDABLE 20 - 100 ANS SELON L'ENTENTE CANADA-QUÉBEC DE 1978
- BOIS
- MILIEU HUMIDE
- - - BANDE DE 100m ATOUR DE L'USINE D'ÉPURATION

POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT

A. Brodeur
V. Ross
P-17-028.5 PotDev 06
Avril 2017



PLAN 5

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.6 Projets déposés à la Ville par leur propriétaire



Projet	Nombre d'unité
1) Projet Clermont-Chevalier	55 et +
2) Terre 17 (Reid) – Salaberry Nord	34
3) Terre 17 (Christ-Roi)	24 à 30
4) Rue Jack / Scott	14 à 28
5) Rue Scott entre Jack / Beauregard	110
6) Rue Pelletier / Martin	12
7) Rue Scott (Projet B. Pitre)	12
8) Rue Aimée (Sous l'emprise de l'ancien chemin de fer)	100 à 120
TOTAL	361 à 401

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.7 Forces, faiblesses et enjeux



FORCES

- Proximité de l'île St-Bernard et du parc de la Commune
- Présence de la rivière Châteauguay et ses rives
- Quartier résidentiel paisible
- Forme urbaine extensive (semi-rural)
- Caractère champêtre
- Présence de quelques bâtiments à caractère patrimonial / remarquable : grands domaines, église St-Andrews, Centre Montérégien de réadaptation, etc.
- Plusieurs marinas et possibilités d'accès privés à la rivière
- Maitrise foncière publique du bord de la rivière Châteauguay et de l'emprise du chemin St-Bernard
- Réseau cyclable récréatif
- Présence de secteur boisé
- Présence de secteur à potentiel de développement et de redéveloppement

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.7 Forces, faiblesses et enjeux



PLAN DE DÉVELOPPEMENT POUR LE SECTEUR DU CHEMIN SAINT-BERNARD

- LIMITE DU SECTEUR D'ÉTUDE
- MAÎTRISE FONCIÈRE
- PARC
- BÂTIMENT REMARQUABLE / PATRIMONIAL
- RÉSEAU CYCLABLE EXISTANT
- ABORDS DE LA RIVIÈRE CHÂTEAUGUAY
- MARINA
- TERRAIN VACANT ET À POTENTIEL DE RÉDEV/VI OPPORT
- CARACTÈRE CHAMPÊTRE
- SECTEUR BOIS

DIAGNOSTIC:

L. Mazerolle
L. Mazerolle
2017
Acté 2017



PLAN 3

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.7 Forces, faiblesses et enjeux

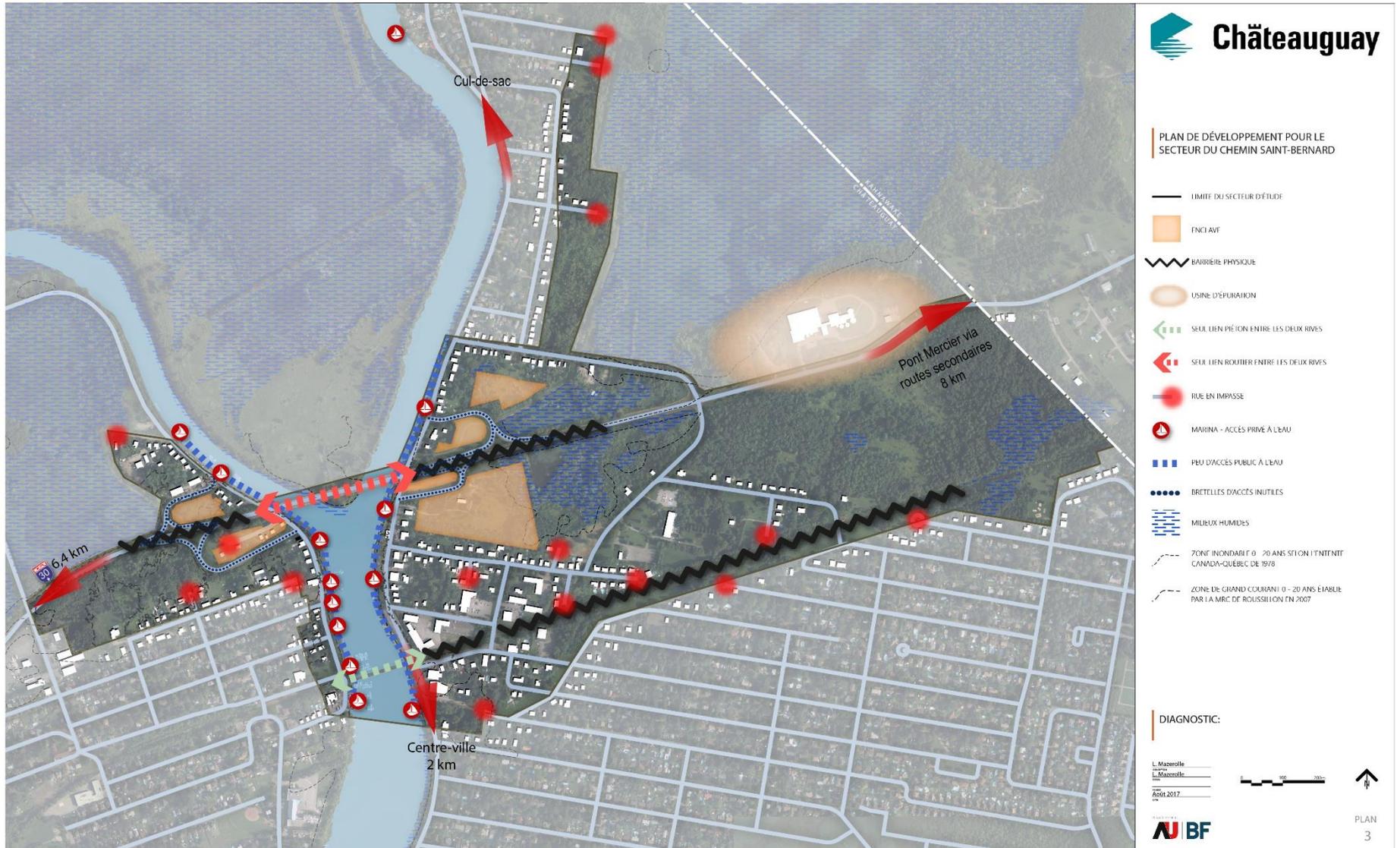


FAIBLESSES

- Secteur légèrement enclavé / peu de route d'accès
- Peu de liens entre les deux rives
- Réseau viaire discontinu: rues en impasses
- Barrière créée par l'emprise de chemin de fer CSX
- Présence de milieux humides et zones inondables non constructibles ou difficilement constructibles
- Proximité de l'usine d'épuration
- Architecture hétéroclite
- Bretelles permettant d'accéder au pont: créent des secteurs enclavés
- Quartier monofonctionnel: peu de commerces de proximités
- Peu d'accès public et de qualité à l'eau
- Peu de parcs de quartier et d'espaces publics
- Nappe phréatique à proximité et absence de réseau pluvial

2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.7 Forces, faiblesses et enjeux



2. DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

2.7 Forces, faiblesses et enjeux



ENJEUX

- Requalification du chemin Saint-Bernard et ses accès
- Intégration des projets de développement à la forme urbaine semi-rural existante
- Structuration de la grille de rue
- Accès public aux abords de la rivière
- Développement du réseau piéton et cyclable
- Mise en valeur et protection des boisés et des milieux humides

3. PLAN D'ENSEMBLE

3.2 Par unité / Unité est



113
logements

3. PLAN D'ENSEMBLE

3.2 Par unité / Unité centrale

99
logements



3. PLAN D'ENSEMBLE

3.2 Par unité / Unité nord



178
logements

3. PLAN D'ENSEMBLE

3.2 Par unité / Unité ouest



89
logements

3. PLAN D'ENSEMBLE

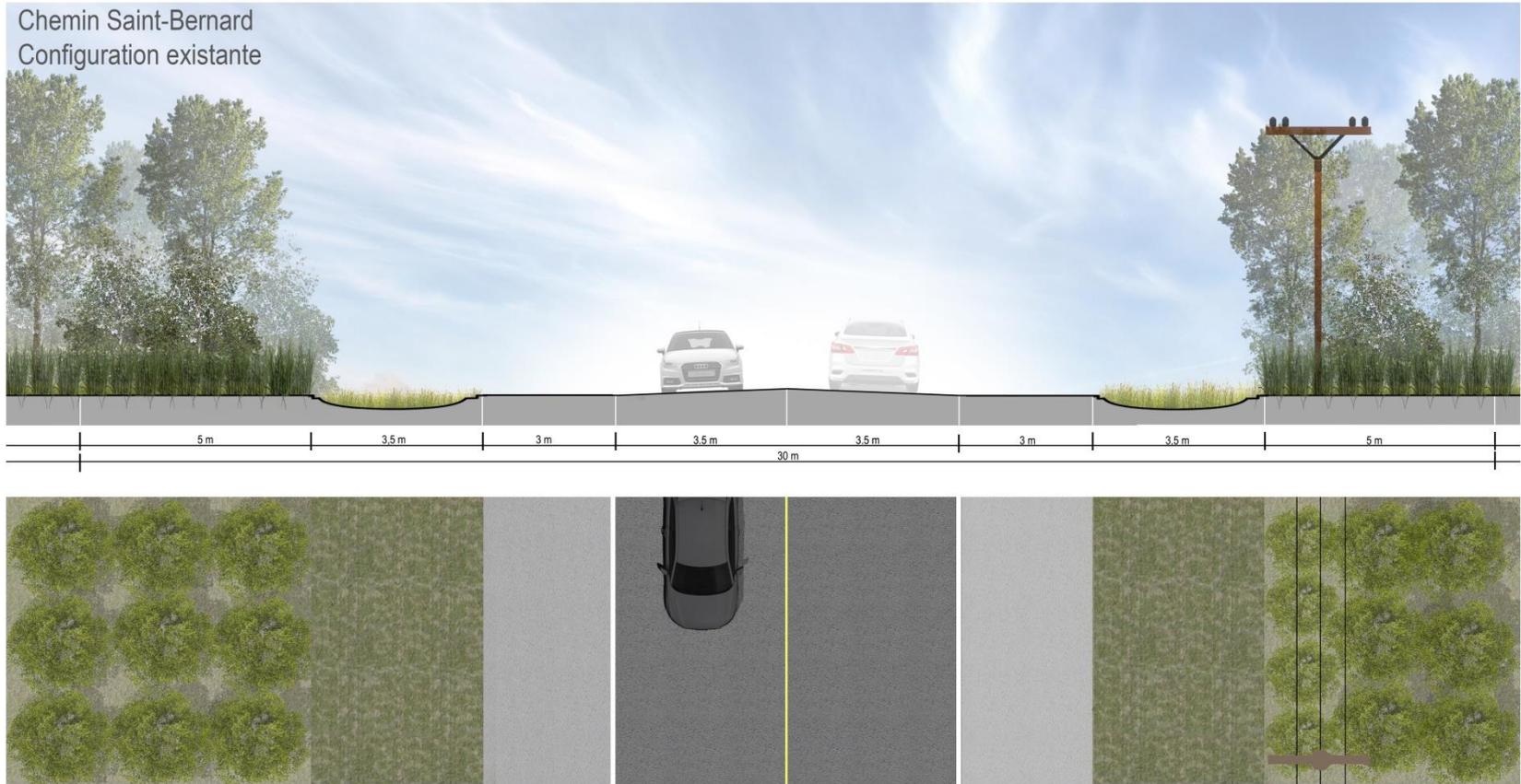
3.3 Densité proposée

Secteurs	Unifamiliales	Jumelées	Maisons de ville	Total
1 - Est	26	22	65	113
2 – Centrale	39	50	10	99
3 – Nord	0	0	178	178
4 - Ouest	21	18	50	89
Total	86	90	303	479

Nombre de logements	Superficie développable (ha)	Densité
479	46	10,4

3. PLAN D'ENSEMBLE

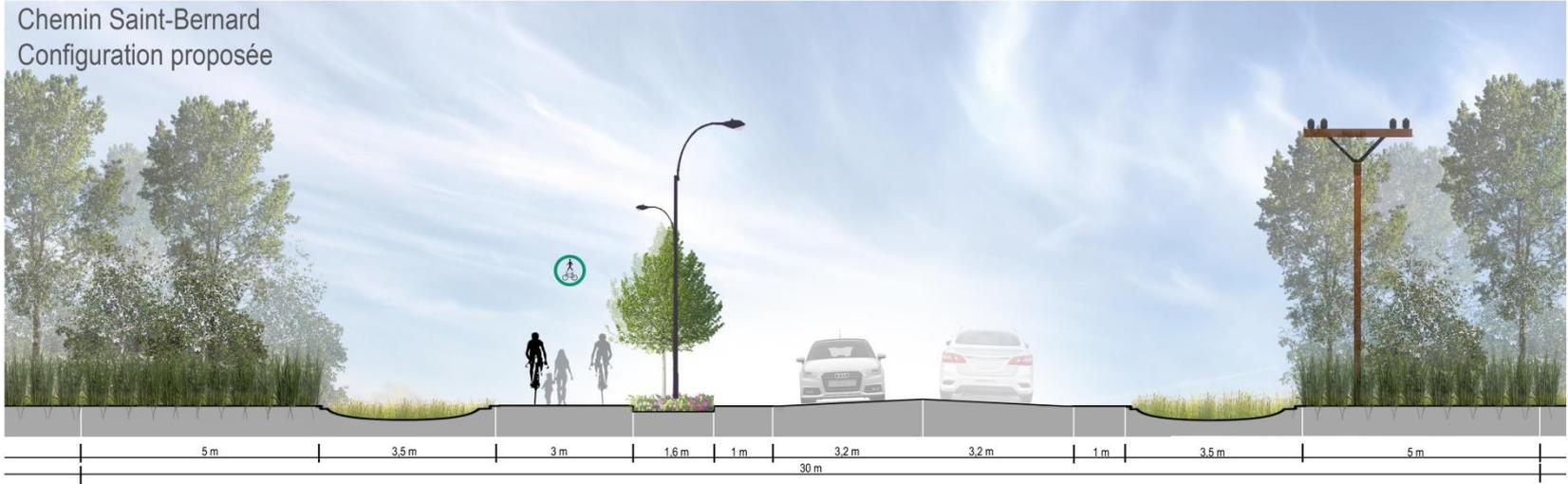
3.4 Réaménagement du chemin Saint-Bernard



3. PLAN D'ENSEMBLE

3.4 Réaménagement du chemin Saint-Bernard

Chemin Saint-Bernard
Configuration proposée



3. PLAN D'ENSEMBLE

3.4 Réaménagement du chemin Saint-Bernard





GUIDE ARCHITECTURAL
DU SECTEUR DU CHEMIN SAINT-BERNARD



AVRIL 2018

Châteauguay



Ville de Châteauguay

**Guide architectural du secteur du chemin
Saint-Bernard**



Table des matières

1. Portée du guide	3
2. Lignes directrices architecturales	4
2.1 Les typologies résidentielles prescrites	4
2.2 Le style architectural visé	8
2.3 Les composantes architecturales.....	9
2.3.1 La volumétrie.....	9
2.3.2 Les revêtements extérieurs	11
2.3.3 La forme et le type de revêtement du toit	14
2.3.4 Les couleurs.....	15
2.3.5 Les éléments en saillie.....	16
2.3.6 Les ouvertures	16
2.3.7 Le stationnement.....	17
2.4 Exemples d'architecture résidentielle contemporaine.....	18
3 Le gabarit des rues résidentielles	19



Les images utilisées à titre d'exemple sont tirées des pages web des entreprises ou organismes suivant :
Maisons Laprise, Dessin Drummond, Illustra 3D, Guide Habitation, Écohabitations, LogisQuébec, PlanMaison, Du Proprio, Remax, Devistravaux, Construction Steve Bergeron, Alouette Construction, Agora24, Construction Remi Breton, Construction Martin Roy, Arriscraft, GoodfellowInc., Bobvila, Camital, MBS Sarl, Crépiacrylique, Aluminiumascot, Plans-Design.



1. Portée du guide

Ce guide se veut un outil concret destiné à faciliter le dialogue entre les officiers municipaux et les promoteurs désirant développer un projet dans le secteur du chemin Saint-Bernard. N'étant pas normatif, ce document a pour visée d'informer les acteurs de développement des critères architecturaux qualitatifs recherchés pour tout projet de construction résidentiel projeté.

Par le biais de ce guide, la Ville de Châteauguay souhaite ainsi assurer l'intégration des projets de développement à la forme urbaine existante et l'homogénéité architecturale des constructions futures du secteur du chemin Saint-Bernard.

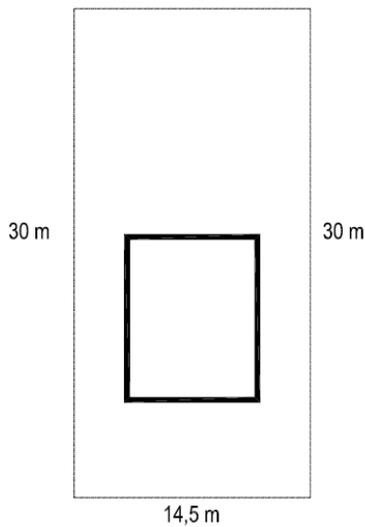


2. Lignes directrices architecturales

2.1 Les typologies résidentielles prescrites

La typologie résidentielle prescrite est de nature unifamiliale, selon les implantations isolée, jumelée et en rangées. Les dispositions normatives relatives à ces paramètres étant établis par le règlement de zonage, il convient de s'y référer pour davantage de précisions. De ce fait, les exemples proposés ci-dessous illustrent l'implantation type ainsi que la taille des lots et des bâtiments résidentiels unifamilial préconisés.

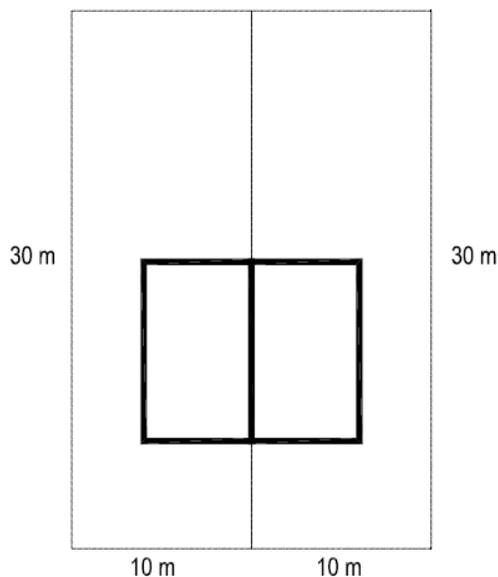
UNIFAMILIALE ISOLÉE



UNIFAMILIALE ISOLÉE TYPE

1. Un bâtiment résidentiel unifamilial isolé est implanté dans la portion la plus près de la rue et au centre du lot;
2. L'implantation se fait parallèlement à l'emprise publique;
3. Le lot-type présente une profondeur de 30 mètres, tandis que la largeur est de 10 à 14,5 mètres;
4. L'alignement de la façade principale est préférablement parallèle à la rue.

UNIFAMILIALE JUMELÉE



UNIFAMILIALE JUMELÉE TYPE

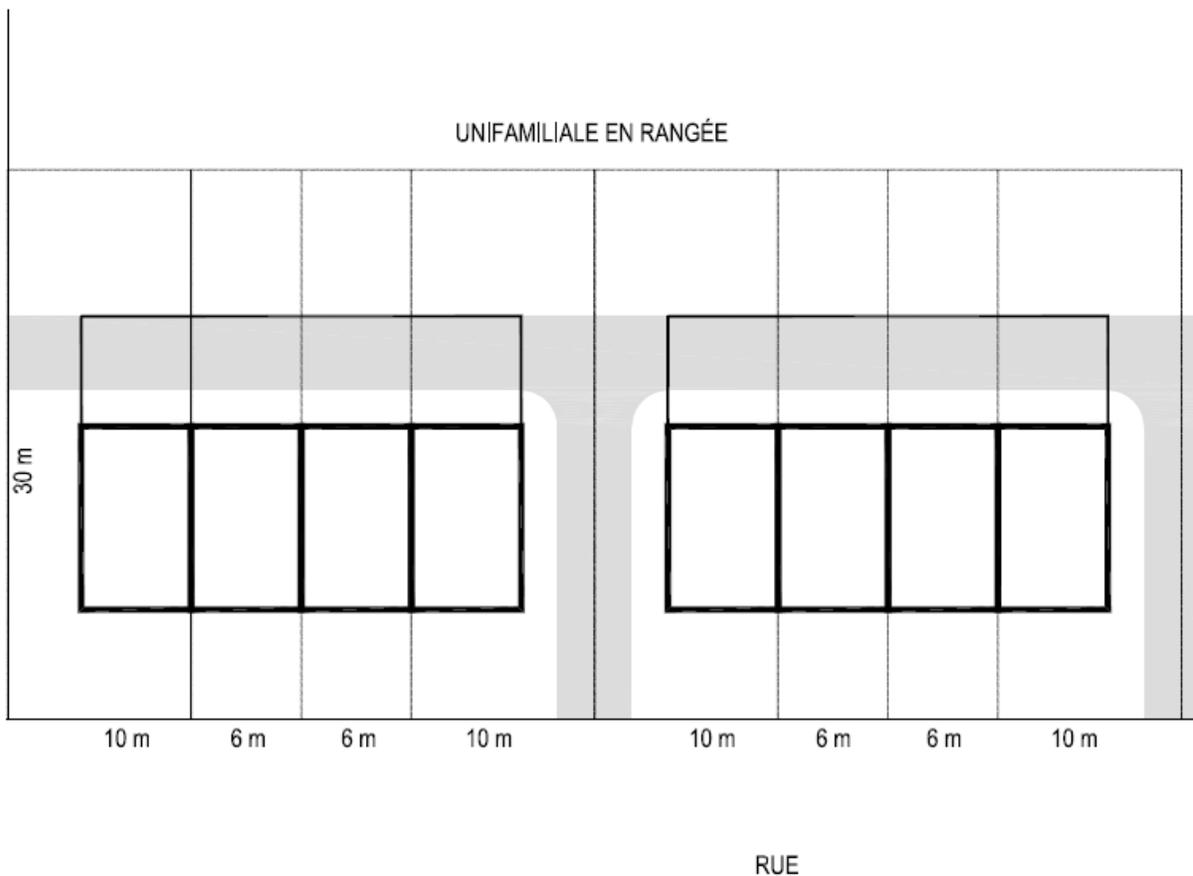
1. Un bâtiment résidentiel unifamilial jumelé est implanté dans la portion la plus près de la rue;
2. L'implantation se fait parallèlement à l'emprise publique;
3. Le lot-type présente une profondeur de 30 mètres, tandis que la largeur est de 10 mètres;
4. L'alignement de la façade principale est préférablement parallèle à la rue.



UNIFAMILIALE EN RANGÉE TYPE :

Organisation : Façades principales orientées vers la rue

1. Les unités sont groupées préféablement par 4 à 5 unités, pour un maximum de 8 unités, de façon à former une façade commune;
2. Les résidences unifamiliales en rangée sont implantées dans la portion la plus près de la rue;
3. L'implantation se fait parallèlement à l'emprise publique;
4. La profondeur des lots-types situés aux extrémités d'un ensemble est de 30 mètres, tandis que la largeur est de 10 mètres;
5. Les lots-types centraux présentent une profondeur de 30 mètres, tandis que la largeur est de 6 mètres;
6. Les entrées charretières communes donnant accès à l'arrière des bâtiments sont fortement encouragées. Celles-ci ne sont pas souhaitées en façade avant;
7. L'alignement de la façade principale est préféablement parallèle à la rue.

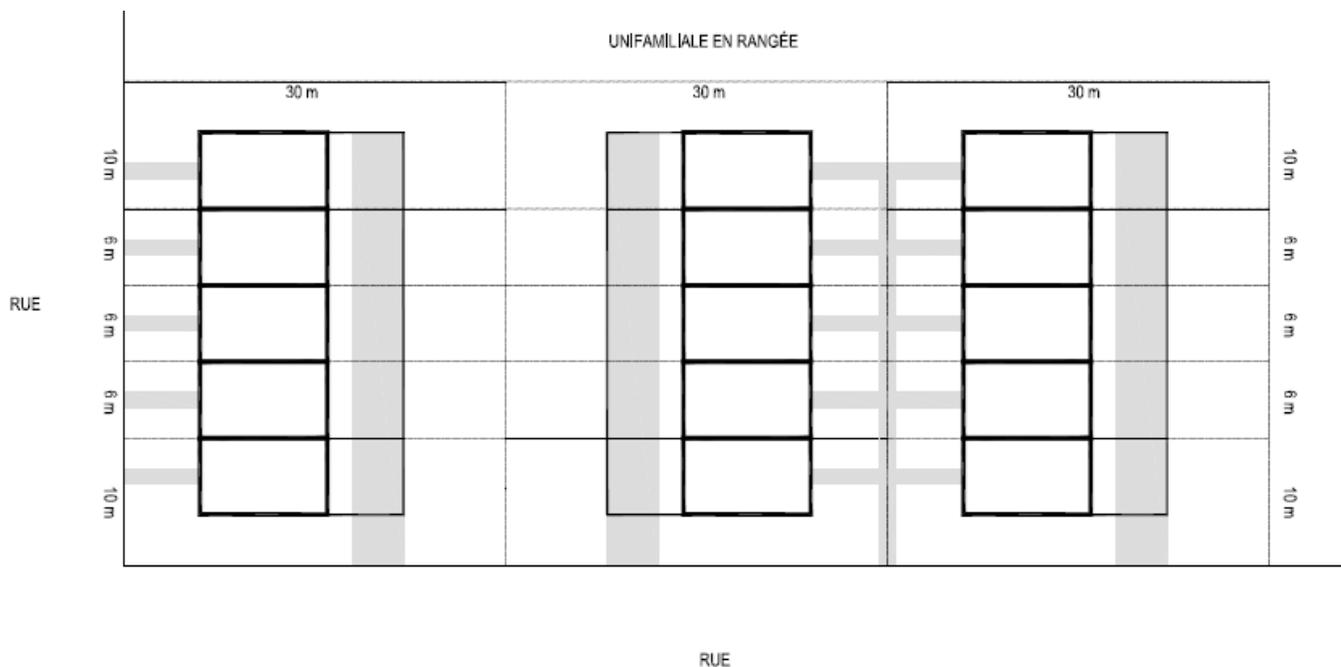




UNIFAMILIALE EN RANGÉE TYPE :

Organisation : Façades principales se faisant face

1. Les unités sont groupées préférentiellement par 4 à 5 unités, pour un maximum de 8 unités, de façon à former une façade commune;
2. Les façades principales d'un ensemble groupé en rangée peuvent être orientées de façon à faire face à un second ensemble ou à faire face à la voie publique;
3. Les façades latérales donnant sur la voie publique sont traitées comme des façades principales;
4. La profondeur des lots-types situés aux extrémités d'un ensemble est de 30 mètres, tandis que la largeur est de 10 mètres;
5. Les lots-types centraux présentent une profondeur de 30 mètres, tandis que la largeur est de 6 mètres;
6. Les entrées charretières communes donnant accès à l'arrière des bâtiments sont fortement encouragées. Celles-ci ne sont pas souhaitées en façade avant;
7. L'aménagement d'une allée piétonne permettant l'accès aux unités est aménagé dans l'espace mitoyen entre deux rangées se faisant face;
8. L'alignement de la façade principale est préférentiellement parallèle à la rue.



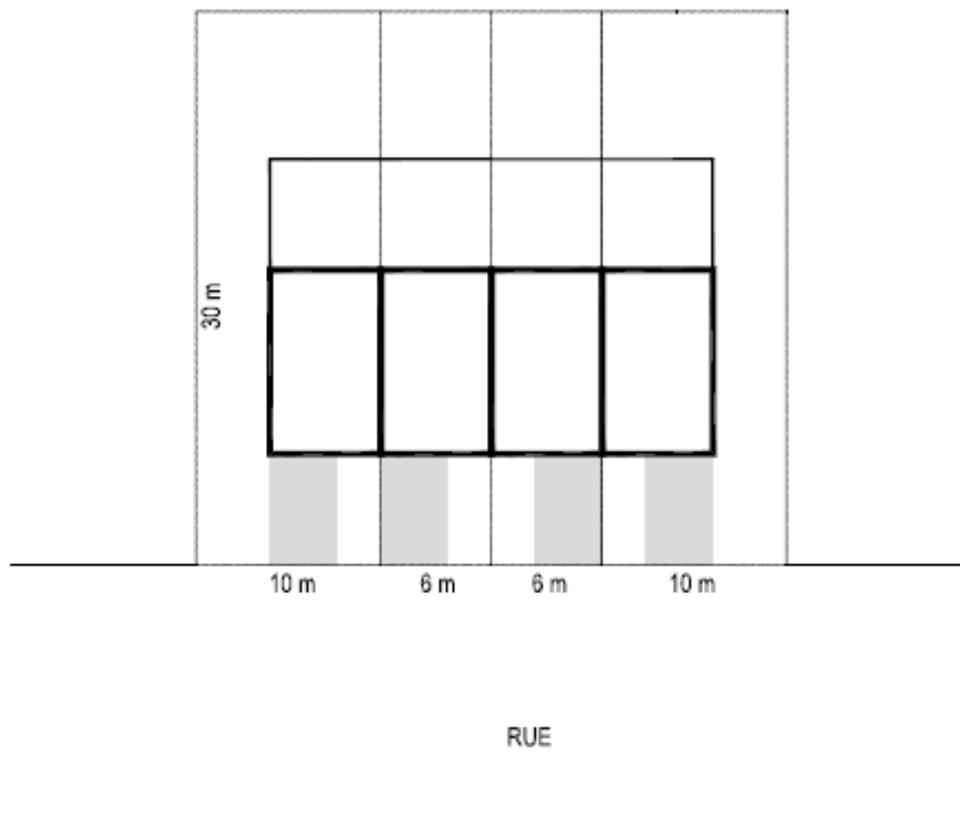


UNIFAMILIALE EN RANGÉE TYPE :

Organisation : Façades principales orientées vers la rue et avec entrées charretières à l'avant

1. Les unités sont groupées préférentiellement par 4 à 5 unités, pour un maximum de 8 unités, de façon à former une façade commune;
2. Les résidences unifamiliales en rangée sont implantées dans la portion la plus près de la rue;
3. L'implantation se fait parallèlement à l'emprise publique;
4. La profondeur des lots-types situés aux extrémités d'un ensemble est de 30 mètres, tandis que la largeur est de 10 mètres;
5. Les lots-types centraux présentent une profondeur de 30 mètres, tandis que la largeur est de 6 mètres;
6. Les entrées charretières sont disposées en façade avant;
7. L'alignement de la façade principale est préférentiellement parallèle à la rue.

UNIFAMILIALE EN RANGÉE





2.2 Le style architectural visé

Le style architectural contemporain est préconisé afin d'assurer l'homogénéité architecturale des développements résidentiels futurs. L'utilisation de lignes droites et de formes orthogonales pour la composition générale du bâtiment, l'insertion des nouveaux matériaux (bois torréfié, matériaux composites, panneaux de béton architectural, etc.), et l'intégration d'éléments de saillie ou de retrait dans les façades sont favorisés afin de respecter le style architectural recherché.



ÉLÉMENTS CONTEMPORAINS PRÉCONISÉS :

- Balcons et saillies en façade;
- Utilisation de matériaux nobles: Verre, bois, brique, pierre et métaux;
- Variation du rythme des façades;
- Toits plats.



- Éclairage architectural;
- Toit à 4 versants;
- Aménagements paysagers;
- Larges ouvertures permettant la transparence des parois;
- Toits à 4 versants.



- Composition des façades mettant en scène une gamme des matériaux de revêtement harmonieux;

- Grande fenestration permettant un plus grand ensoleillement des pièces.



2.3 Les composantes architecturales

2.3.1 La volumétrie

Le gabarit à préconiser, pour tout nouveau bâtiment, doit être en cohérence avec l'échelle des autres constructions de façon à former un ensemble homogène. Les formes de bâtiment cubique ou rectangulaire sont favorisées. L'intégration d'un jeu de matériaux peut accentuer le mouvement et accroître l'effet volumétrique des façades. En général, un bâtiment présentant une distribution des volumes, retraits et formes de façon à éviter la linéarité des fronts bâtis est privilégié. Les bâtiments de 1 ou 2 étages, sont favorisés de façon à maintenir une échelle homogène du cadre bâti.



UNIFAMILIALE ISOLÉE TYPE :

L'intégration d'éléments architecturaux qui accentue les variations de volumes dans les façades de bâtiments est favorisée.



JUMELÉ TYPE:

Les avancés et retraits pour chacun des bâtiments contigus ou jumelés présentent une variante de façon à créer un dynamisme dans la façade;

Un traitement différent des couleurs ou type de revêtements apportés aux unités est favorisé, de façon à valoriser les variations de volume.



MAISON EN RANGÉES TYPE :

Les façades des unités d'habitation sont agencées de sorte à distinguer chaque unité d'habitation lorsqu'il s'agit de bâtiments en rangée.

Le avancés et retraits sont modulés, pour les bâtiments en rangés, afin d'éviter de créer un effet «mur monotone».





ÉLÉMENTS DE COMPOSITION
VOLUMÉTRIQUE À ÉVITER :

Façade sans variation volumétrique

Ensemble d'unités identiques

Effet «mur» d'un ensemble de maisons en rangées

Pignons





2.3.2 Les revêtements extérieurs

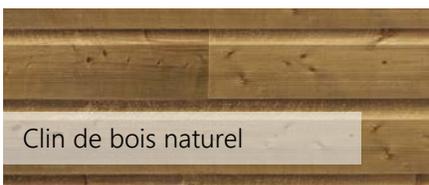
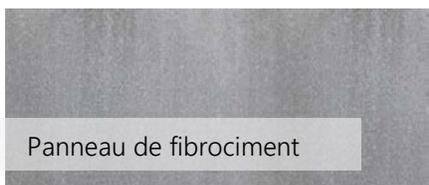
Les matériaux de revêtement préconisés sont essentiellement la maçonnerie (pierre naturelle, brique d'argile, brique ou bloc de béton architectural, pierre de construction ou tout autre matériau s'apparentant à la maçonnerie) ainsi que le bois naturel ou de type imitation de bois (fibre de bois). Également, les panneaux architecturaux de métal et les panneaux de fibrociment peuvent être intégrés à titre de revêtement secondaire. Les matériaux, tels que les panneaux de tôle, clin de vinyle, clin d'aluminium, crépis artisanal ou d'acrylique sont à éviter en façade principale.

FAÇADE PRINCIPALE :

L'intégration à un même bâtiment de deux à trois matériaux, textures ou couleurs différents, en portant une attention particulière à leur harmonie, est préconisée pour la façade principale. Les revêtements de maçonnerie ou de bois doivent être prédominants. De plus, le clin ne doit pas représenter plus de 30% de la surface de revêtement en façade.

MURS LATÉRAUX :

Le revêtement des murs latéraux doit être harmonisé avec le revêtement de la façade et ne doit pas présenter plus de deux types de matériaux différents.





REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS PRÉCONISÉS :

- Pierre naturelle
- Brique d'argile
- Brique ou bloc de béton
- Pierre de construction
- Bois naturel ou imitant le bois naturel (fibre de bois)
- Panneaux de fibrociment
- Panneaux architecturaux de métal



Panneau de fibrociment



DESSINS DRUMMOND

À ÉVITER



Panneaux de tôle

REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS À ÉVITER en façade principale :

- Panneaux de tôle
- Clin de vinyle
- Clin d'aluminium
- Crépi artisanal
- Crépi d'acrylique



Clin de vinyle



Crépi d'acrylique



2.3.3 La forme et le type de revêtement du toit

Dans le but de consolider l'homogénéité du cadre bâti résidentiel projeté, les toits plats ou à quatre versants sont privilégiés. En ce qui a trait aux toits plats, le choix d'une membrane de couleur blanche est préconisé, tandis que le bardeau d'asphalte est favorisé pour les toits à quatre versants. Les toitures de forme mansarde, à pignon, à forte pente ou comportant des lucarnes sont à éviter.

TYPOLOGIES DE TOITS SUGGÉRÉS :

TOIT À 4 VERSANTS

La pente du toit à 4 versants doit être faible à moyenne;

Utilisation de bardeaux d'asphalte.



TOIT PLAT

L'utilisation de membranes blanches comme revêtement de toit plat est préconisée;

L'utilisation de ce matériau a pour avantage la réduction des îlots de chaleurs en plus de réduire les frais de climatisation.





À ÉVITER



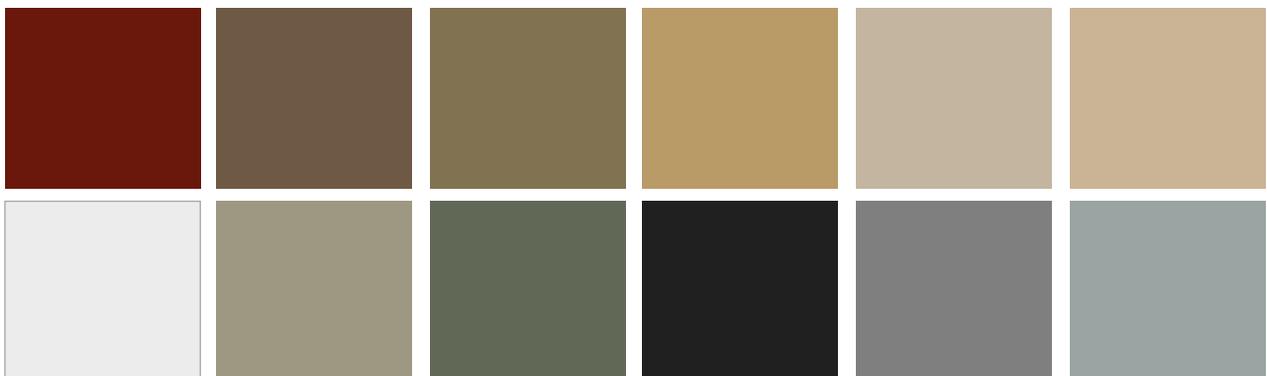
FORMES DE TOIT À ÉVITER :

- Mansarde
- Pignon
- Forte pente
- Lucarnes



2.3.4 Les couleurs

L'agencement de couleurs sobres telles que le rouge brique, le gris, le blanc, le beige ou le brun est préférable, les couleurs vives étant à éviter. Différentes couleurs de bardeaux d'asphalte ou de clins peuvent être utilisées de façon à harmoniser la toiture et les revêtements secondaires à la maçonnerie. Les teintes neutres peuvent davantage permettre une cohérence visuelle du cadre bâti et sont, donc, préconisées. La charte de couleurs ci-dessous est présentée à titre indicatif.





2.3.5 Les éléments en saillie

L'intégration d'éléments de saillies est encouragée de façon à accentuer les jeux de volumes du cadre bâti et réduire l'effet «mur» qui pourrait résulter de la succession de façades régulières. L'intégration de ces composantes architecturales contribue à accroître le rythme des façades en modulant la géométrie de celles-ci.



2.3.6 Les ouvertures

Une proportion d'ouvertures (porte et fenêtres) atteignant plus de 30% de la façade principale est privilégiée. Une proportion élevée d'ouvertures permet un plus grand ensoleillement naturel des pièces.

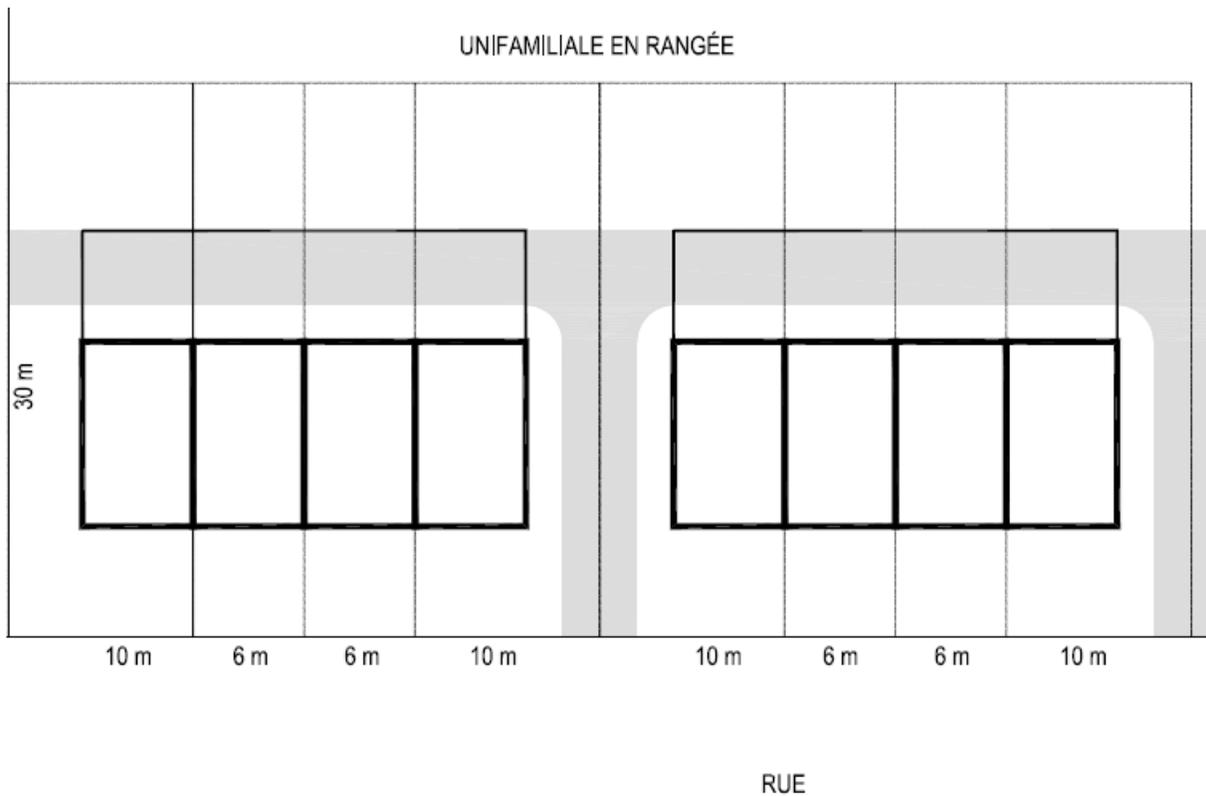
Les ouvertures jouant un rôle fonctionnel lié à la mécanique du bâtiment (appareil de climatisation sur mur, sortie de sècheuse et de ventilation mécanique, compteur électrique, conduit de cheminée) sont préférablement localisées sur les façades latérales ou arrière.





2.3.7 Le stationnement

Pour les résidences dont l'implantation est en rangée, une organisation spatiale regroupée des aires de stationnement à l'arrière des lots est préconisée de façon à limiter l'espace des voitures en façade.



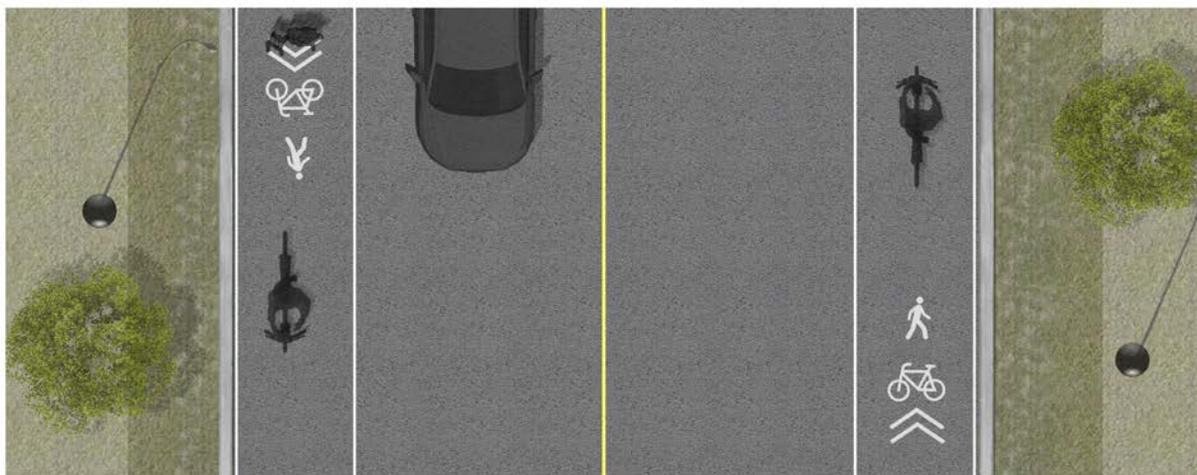
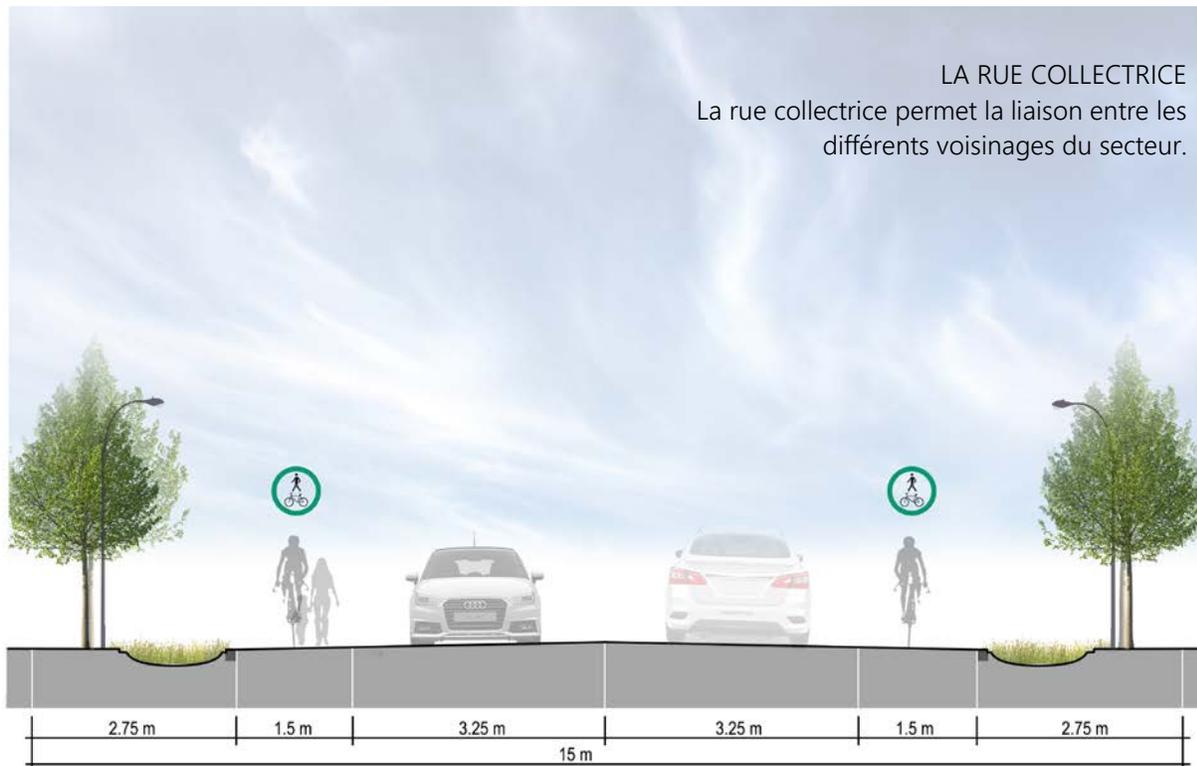


2.4 Exemples d'architecture résidentielle contemporaine





3 Le gabarit des rues résidentielles



COUPE DE RUE COLLECTRICE TYPE

Dimensions-types proposées :

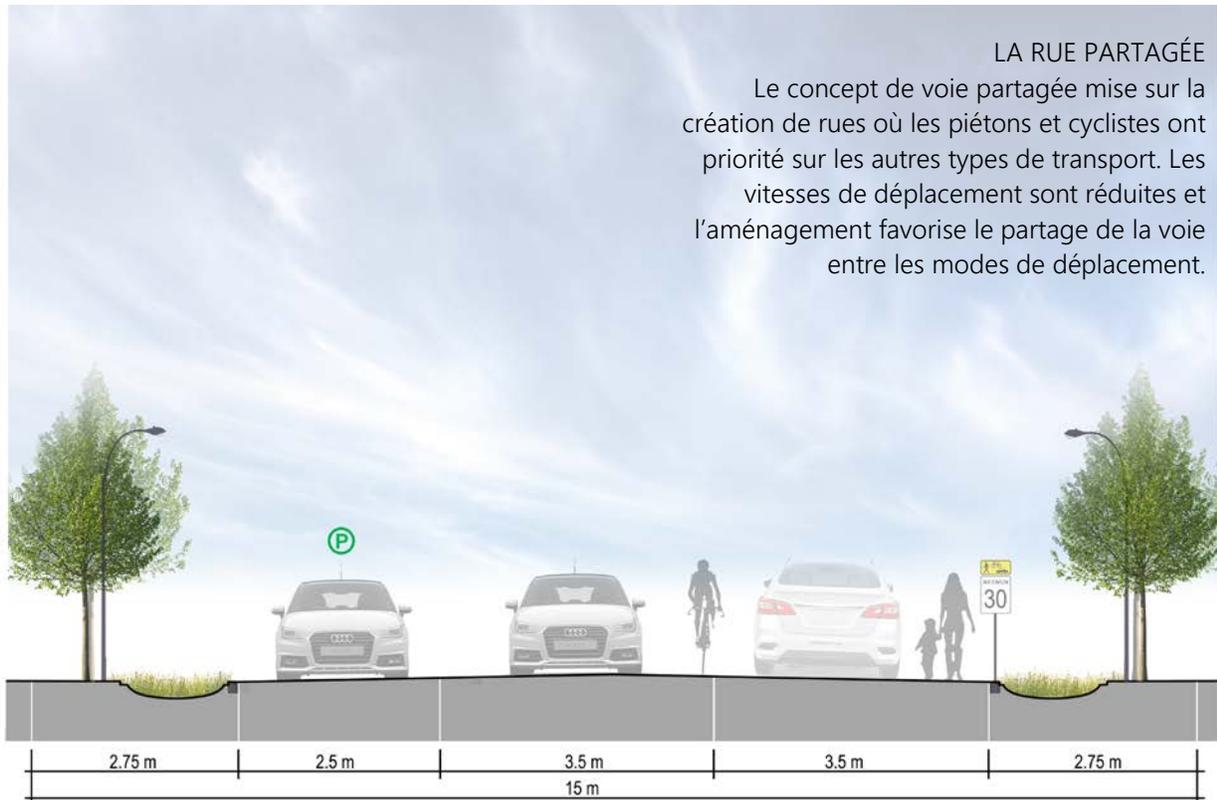
Emprise totale de 15 mètres

Fossés drainants, bandes de plantation et de mobilier de 2,75 mètres;

Deux voies de piste multifonctionnelle de 1,5 mètre;

Deux voies carrossables de 3,25 mètres;

Aucun stationnement sur rue



COUPE DE RUE PARTAGÉE TYPE :
Dimensions prescrites proposées :

Emprise totale de 15 mètres
Fossés drainants, bandes de plantation et mobilier de 2,75 mètres;
Une allée de stationnement sur rue de 2,5 mètres
Deux voies partagées de 3,5 mètres