

Châteauguay



DOSSIER DE PRÉSENTATION POUR CONSULTATION PUBLIQUE*

20 AOÛT AU 3 SEPTEMBRE 2020

PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT Z-3001-72-20 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE Z-3001 VISANT À PERMETTRE DE NOUVEAUX USAGES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE H-838, DANS LE SECTEUR DE LA RUE PRINCIPALE ET DU BOULEVARD ROUSSEAU



* Selon la procédure prévue à l'Arrêté numéro 2020-033 de la ministre de la Santé et des Services sociaux



Cardin Julien

architecture
design
urbanisme
paysage

PROVENCHER_ROY

CONSULTATION PUBLIQUE EN PÉRIODE DE COVID-19

Le gouvernement du Québec a ordonné diverses mesures visant à protéger la santé de la population dans l'optique de réduire les risques de propagation de la COVID-19.

Ainsi, toute procédure autre que référendaire qui fait partie d'un processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est suspendue ou doit être remplacée en conformité avec l'Arrêté 2020-033 datant du 7 mai 2020. Cela inclut, notamment les assemblées publiques de consultation concernant la modification des règlements d'urbanisme.

Lorsque la Ville souhaite débiter ou poursuivre la modification d'un règlement d'urbanisme, l'assemblée publique de consultation prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme doit être remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours annoncée préalablement par un avis public.

Considérant que la réalisation de ce projet est structurante pour la communauté et qu'il permettra la construction d'une maison des aînés de 120 chambres inscrits dans un nouveau type d'hébergement qui rappellera davantage un domicile et favorisera les contacts humains ainsi qu'un mode de vie plus actif, entre autres grâce à un accès à des espaces extérieurs aménagés et à des installations intérieures mieux adaptées aux besoins des résidents et de leurs proches.

C'est pourquoi la procédure relative à ce projet de règlement est poursuivie avec les adaptations nécessaires prévues à l'Arrêté 2020-033.



1 MISE EN CONTEXTE ET PROJET DE RÈGLEMENT



1.1 MISE EN CONTEXTE

Le Ministère de la santé et des services sociaux (MSSS) a initié la création d'un nouveau concept d'hébergement et de soins de longue durée ayant pour objectif de créer des milieux de vie qui se rapprochent le plus possible de la vie résidentielle connue par les aînés et les adultes en lourde perte d'autonomie qui y seront hébergés.

Un consortium d'architectes, DMG, GLCRM, GROUPE A et PROVENCHER_ROY_BBBL, a eu comme mandat, dans les derniers mois, de développer les programmes fonctionnels et techniques et la vision architecturale de ce nouveau concept de maison des aînés.

Cette maison sera située au 200, rue Principale et comprendra 120 places, dont 96 places pour les aînés et 24 places pour des adultes ayant des besoins spécifiques. Ces 120 unités seront réparties en 10 unités climatisées comprenant 12 chambres chacune. Elle comprendra également un centre de la petite enfance (CPE) de 80 places, intégré au bâtiment. Le bâtiment aura une hauteur de deux à trois étages avec une partie mécanique centrale qui sera considérée comme un quatrième étage, pour un total de 17,54 mètres. 87 cases de stationnement sont prévues au total dans deux espaces comprenant les cases requises pour le centre de la petite enfance (CPE), le personnel et les visiteurs.

Une certification LEED est visée pour ce projet.



1.2 CHANGEMENT DE ZONAGE

Modification du règlement de zonage afin de permettre de nouveaux usages à l'intérieur de la zone H-838, dans le secteur de la rue Principale et du boulevard Rousseau.

Une demande de changement de zonage est présentée afin de permettre les usages « Institutionnel (P1) » (CHSLD et CPE) et « Multifamiliale (H4) » (10 unités comprenant 12 chambres chacune). On devra également permettre un nombre maximal de 4 étages au lieu de 2 et une hauteur de 18 mètres au lieu de 9,1 mètres.

Calendrier proposé :

Étude de la demande de PIIA et du changement de zonage au CCU : 5 août 2020

Avis de motion et adoption du premier projet de règlement : 17 août 2020

Consultation publique (consultation écrite) : 20 août au 3 septembre 2020

Adoption du second projet de règlement : 14 septembre 2020

Adoption du règlement final (Ville) : 5 octobre 2020 (réunion spéciale)

Adoption du règlement (MRC) : 28 octobre 2020

Entrée en vigueur : 30 octobre 2020



1.3 GRILLE MODIFIÉE

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

Châteauguay



ZONE H-838

Feuillet 739

1 CLASSES D'USAGES PERMISES							
2	HABITATION	H					
3	Unifamiliale	H1			•		
4	Bifamiliale	H2					
5	Trifamiliale	H3					
6	Multifamiliale	H4				•	
7	Logement à l'étage				•		
8	COMMERCE	C					
9	Vosinage	C1			•		
10	Artériel	C2	•				
11	Semi-industriel	C3		•			
12	Spécial	C4					
13	INDUSTRIE	I					
14	Légère	I1					
15	Lourde	I2					
16	COMMUNAUTAIRE	P					
17	Institution	P1					•
18	Conservation	P2					
19	Par cet espace vert	P3					
20	UTILITÉ PUBLIQUE	U					
21	Utilité publique	U1					
22	AGRICULTURE	A					
23	Agriculture	A1					
24	USAGES SPÉCIFIQUES PERMIS			(2)			
25	USAGES SPÉCIFIQUES EXCLUS						
26 NORMES PRESCRITES							
27	STRUCTURES						
28	Isolée		•	•	•	•	•
29	Jumelée						
30	Contigüe			•			
31	MARGES (MÈTRES)						
32	Avant	Min.	8,1	8,1	1,5	8,1	8,1
33	Avant	Max.	10,1	10,1	2,5	10,1	10,1
34	Latérale	Min.	6,1	6,1	0	6,1	6,1
35	Latérales totales	Min.	12,2	12,2	3	12,2	12,2
36	Arrière	Min.	9,1	9,1	3	9,1	9,1
37	BÂTIMENTS						
38	Hauteur (étage)	Min.	1	1	1	2	1
39	Hauteur (étage)	Max.	2	2	2	3	4
40	Hauteur (m)	Max.	9,1	9,1	9,1	9,1	18
41	Superficie d'implantation (m ²)	Min.	93	93		93	93
42	Largeur (m)	Min.	7,6	7,6	6	7,6	7,6
43	RAPPORTS						
44	Logement/bâtiment	Max.					
45	Espace plancher/terrain	Max.	2	2	1	2	2
46	Espace bâti/terrain	Max.	0,40	0,40	0,50	0,50	0,40
47	LOTISSEMENT (MÈTRES)						
48	Superficie	Min.	1 350	1 350	175	1 000	1 350
49	Profondeur	Min.	45	45	27	35	45
50	Largeur de façade	Min.	30,4	30,4	6,5	30	30
51	DISPOSITIONS SPÉCIALES						
52	PIIA		•	•	•	•	•
53	PAE						
54	PLAINE INONDABLE						
55	ZONE PRIORITAIRE D'AMÉNAGEMENT		•	•	•	•	•
56	AUTRES		(1)(5)(6)	(5)	(4)	(3)(4)(5)	(4)

Notes

PIIA rue Principale s'applique à cette zone

(1)

L'usage salle de billard est autorisé en tant qu'usage principal dans un local ayant plus de 1 000 mètres carrés.

(2)

5594 Vente au détail de motocyclettes, de motoneiges et de leurs accessoires, **5596** Vente au détail de tondeuses, de souffleuses et leurs accessoires.

(3)

L'article 3.3.2.5 Mixité des usages «Commerce» et «Habitation» s'applique à cette zone.

(4)

Le seuil de densité visé pour les terrains à requalifier ou à redévelopper est fixé à 40 logements/hectare pour l'ensemble de la zone.

(5)

La superficie de plancher brute totale maximale d'un bâtiment occupé exclusivement par les usages du groupe «Commerce» est fixée à 3 500 mètres carrés.

(6)

La superficie maximale de plancher autorisée pour la partie utilisée à des fins de production de bière

AMENDEMENTS

No. Règlement	Date	Approbation	No. Règlement	Date	Approbation
Z-3012	2006.09.01	R. Bulota			
Z-3049	2010.06.01	J. Boulanger			
Z-3052	2010.08.30	J. Boulanger			
Z-3091	2014.11.03	J. Boulanger			
Z-3001-6-1-16	2016.06.29	J. Boulanger			
Z-3001-28-17	2017.11.27	J. Boulanger			

Annexe C du règlement de zonage Z-3001

1er octobre 2004

* Les ajouts et modifications à la grille sont indiqués en rouge

2 IMPLANTATION

2.2 PLAN D'IMPLANTATION

Échelle 1:800

"SE RÉFÉRER AU PLAN DE PAYSAGE POUR LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS"

STATISTIQUES STATIONNEMENTS:

Stationnements employés : 52
 Stationnements visiteurs + CPE : 35
 Total : 87

Dimension stat. : 2,625 x 5,5 m
 Dimension stat. hand : 3,9 x 5,5m
 Allée de circulation : min. 6m

Débarcadère quai 53' : 1
 Débarcadère quai 45' : 1
 Total : 2

LÉGENDE:

Q-01- Quai pour camion avec remorque de 53'

Q-02- QUAI pour camion avec remorque de 45'

BF - Borne fontaine

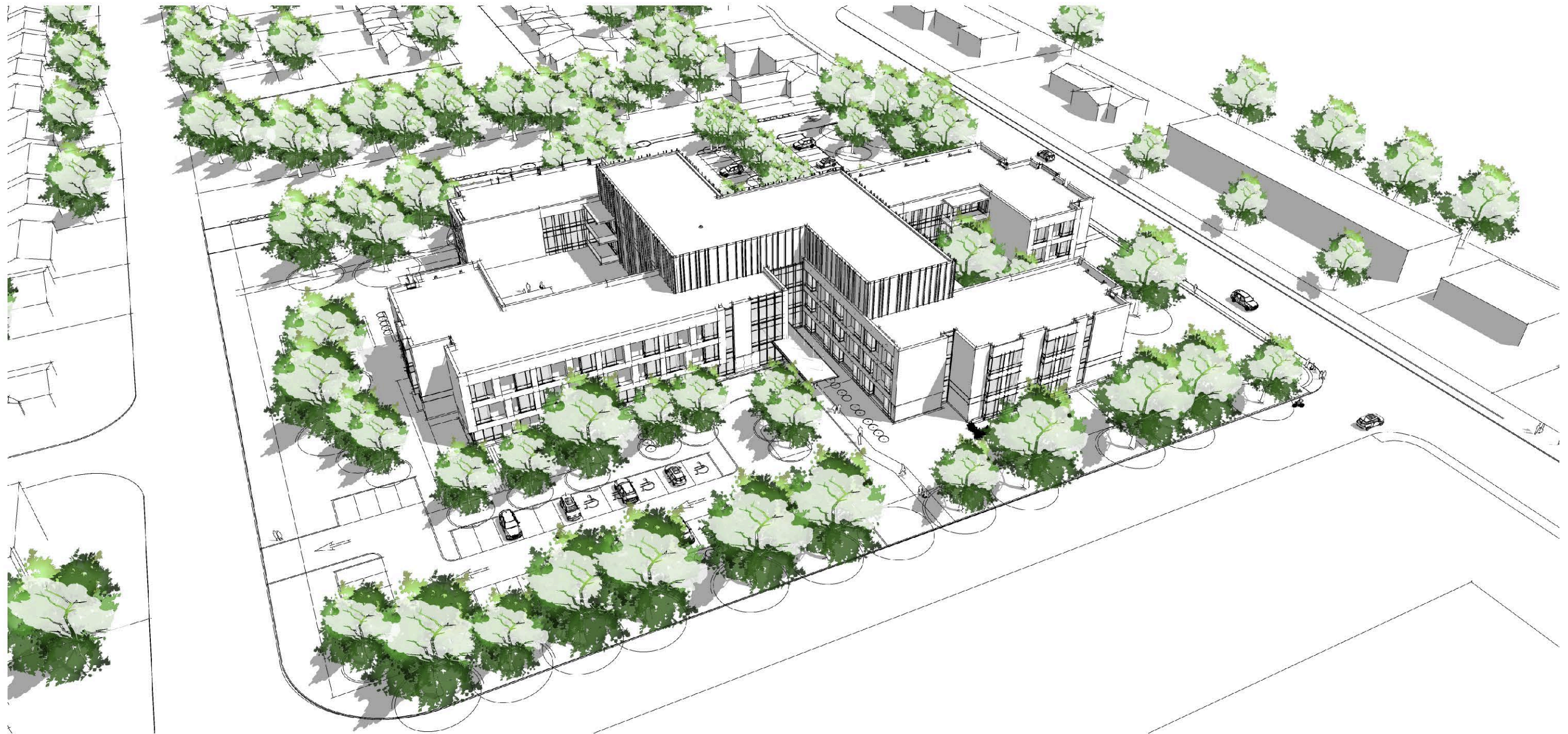
Pour la légende des végétaux se référer au plan de paysage

NIVEAU DE RÉFÉRENCE:
 10 000 = 40.75m arpenteur
 Ref- Plan Jacques Beaudoin
 07-01-2020



TOTAL 120 LITS

2.3 VOLUMÉTRIE



2.3 VOLUMÉTRIE



2.3 VOLUMÉTRIE



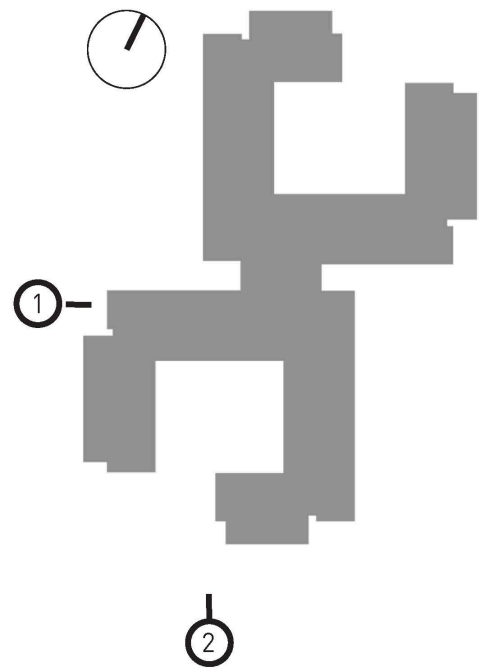
3 ARCHITECTURE



3.2 ÉLÉVATIONS ET COUPES

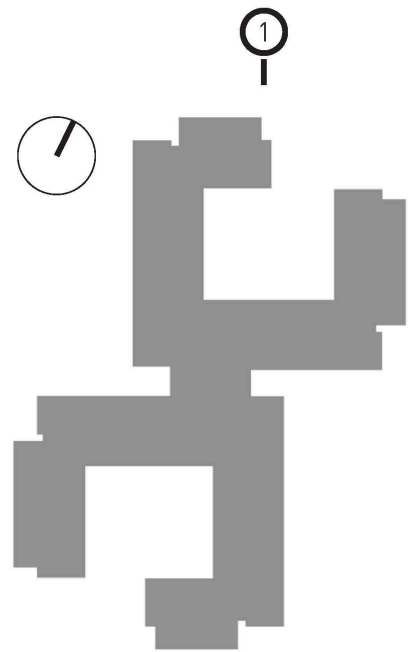


1-ÉLÉVATION DEPUIS LE BOULEVARD ROUSSEAU



2- ÉLÉVATION DEPUIS LA RUE PRINCIPALE

3.2 ÉLÉVATIONS ET COUPES



1- ÉLÉVATION DEPUIS LA RUE BOILEAU

3.3 PERSPECTIVES



PERSPECTIVE VERS L'ENTRÉE PRINCIPALE DEPUIS L'INTERSECTION DU BOULEVARD ROUSSEAU ET DE LA RUE PRINCIPALE

3.3 PERSPECTIVES



PERSPECTIVE VERS L'ENTRÉE PRINCIPALE

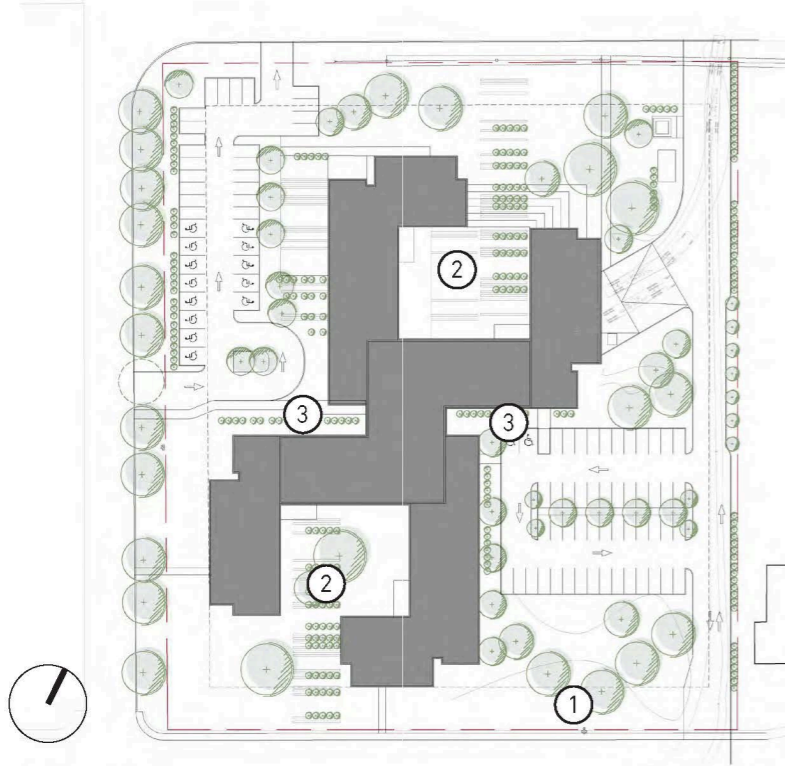
IDENTIFICATION DES PRINCIPES DIRECTEURS DE LA MAISON DES AÎNÉS



①



②



- ① Alternance plein et vide sur rue, marquant la présence des jardins.
- ② Cour intérieure ouverte
- ③ Marquise marquant l'entrée, et la connexion à la rue.



③

4 AMÉNAGEMENTS

4.4 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PLAN DE L'AMÉNAGEMENT



- LIMITE DE LOT (LIMITE DE PROPRIÉTÉ)
- LIMITE DE LA BANDE VÉGÉTALE DE 3m À PARTIR DE LA LIMITE DE LOT
- CLOTURE EN ALUMINIUM BROSSE PERFORÉE EN USINE AU LASER MOTIF À DÉTERMINER H: 1219 mm
- BORNES-FONTAINES EXISTANTES À CONSERVER
- ARBRES EXISTANTS À CONSERVER ET À PROTÉGER LORS DES TRAVAUX
- ARBRES EXISTANTS À ABATRE
- ARBRES FEUILLUS PROPOSÉS 30 mm Ø (VOIR TABLEAU DE PLANTATION POUR CONNAÎTRE LES ESSENCES)
- ARBRES FEUILLUS PROPOSÉS 50 mm Ø (VOIR TABLEAU DE PLANTATION POUR CONNAÎTRE LES ESSENCES)
- ARBRES FEUILLUS MULTITRONCS 0 VARIABLE (VOIR TABLEAU DE PLANTATION POUR CONNAÎTRE LES ESSENCES)
- COUPEUR (VOIR TABLEAU DE PLANTATION POUR CONNAÎTRE LES ESSENCES)
- BANC PRÉFABRIQUÉ À TITRE INDICATIF SEULEMENT (FOURNI PAR L'ÉTABLISSEMENT)
- TABLE DE POUSSOIR À TITRE INDICATIF SEULEMENT (FOURNI PAR L'ÉTABLISSEMENT)
- BOLLARDS LUMINEUX DE LA COMPAGNIE SIOFNY (ANCIENNEMENT LUMEC) MODELS : GAMME SOCIETY COULEUR : ORS (VOIR GÉNIE ÉLECTRIQUE POUR RACCORDEMENT)
- BORDURE DE BÉTON COULÉE EN PLACE DE 100 mm DE LARGEUR (VOIR STRUCTURE)
- SURFACE DE BÉTON COULÉE EN PLACE COULEUR : BLANC TÊTE, DANS LA MASSE FIN : LISSE (VOIR STRUCTURE)
- PAVÉ DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ DE TYPE 'AVENUE URBAIN DE BOLDUC' DIM : 200 x 150 x 100 mm COULEUR : ORS CLAIR FIN : ORSANT
- PAVÉ DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ DE TYPE 'AVENUE URBAIN DE BOLDUC' DIM : 150 x 200 x 100 mm COULEUR : BEIGE SAMBA FIN : MEULE
- REVÊTEMENT ASPHALTIQUE (VOIR STRUCTURE)
- BANDE DE PROPRIÉTÉ EN GALET DE RIVIÈRE 10 mm Ø
- SURFACE DE LAMBE DE LIÈGE D'ÉTÉRIEURE DU CENTRE DE LA PETITE ENFANCE SURFACE À DÉTERMINER
- ENRESEMENT HYDRAULIQUE DE TYPE 'HERBIO PRAIRIE ARGILEUX COUVERT POUR LES SOLS MÉDIUM-ARGILEUX' NO : 8008
- ENRESEMENT HYDRAULIQUE DE TYPE 'HERBIO PRAIRIE INDIGÈNE PAPILIONS ET MELLIFÈRES' NO : 8007
- GAZON EN PLAQUES
- LIT DE PLANTATION DE PLANTES VIVACES (VOIR TABLEAU DE PLANTATION POUR CONNAÎTRE LES ESSENCES)
- LIT DE PLANTATION D'ARBUSTES FEUILLUS (VOIR TABLEAU DE PLANTATION POUR CONNAÎTRE LES ESSENCES)
- MURET DE SOUTÈNEMENT, ESCALIERS ET GARDE-CORPS EN ALUMINIUM (À COORDONNER AVEC ARCHITECTURE) NOTE : LE GARDE-CORPS BÈRA PERFORÉE, EN USINE AU LASER MOTIF À DÉTERMINER (À COORDONNER AVEC ARCHITECTURE)
- MARQUANTE EN ALUMINIUM H: 186 mm (À COORDONNER AVEC ARCHITECTURE)

NOTE IMPORTANTE POUR LE JARDIN PROTHÉTIQUE - NORD :
 LA LOCALISATION DES ARBRES SUR LE PLAN D'AMÉNAGEMENT EST À TITRE INDICATIF SEULEMENT.
 L'IMPLANTATION FINALE DE CEUX-CI SERA COORDONNÉE AVEC STRUCTURE ET ARCHITECTURE AFIN DE S'ASSURER QUE LEUR POSITIONNEMENT EST EN CONCORDANCE AVEC LES COLONNES STRUCTURALES.

4.4 AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PALETTE VÉGÉTALE

La palette végétale sélectionnée repose sur les critères suivants :

- adapté au milieu d'insertion; participe à la biodiversité et à la création d'un milieu propice à la richesse de la faune et de la flore; disponibilité (approvisionnement); facilité d'entretien.

ARBRES FEUILLUS



GLEDITSIA TRIACANTHOS VAR.
INERMIS 'SKYLINE'



GINGKO BILOBA 'AUTUMN GOLD'



ULMUS JAP. X WILSONIANA 'ACCOLADE'

CONIFÈRES



LARIX LARICINA



THUJA OCC. 'SMARAGD'

ENSEMENCEMENT



HERBIO PRAIRIE ARGILEUX
COURT POUR LES SOLS MÉDIUM-
ARGILEUX



HERBIO PRAIRIE INDIGÈNE
PAPILLONS ET MELLIFÈRES

ARBRES FEUILLUS MULTI-TRONCS



AMELANCHIER CANADENSIS



BETULA ALLEGHANIENSIS



CORNUS ALTERNIFOLIA

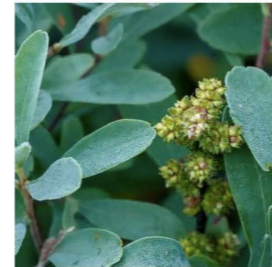


ELEAGNUS ANGUSTIFOLIA

ARBUSTES FEUILLUS



CORNUS SERICEA



MYRICA GALE



SPIRAEA LATIFOLIA



STEPHANANDRA INCISA 'CRISPA'

PLANTES VIVACES



ANEMONE CANADENSIS



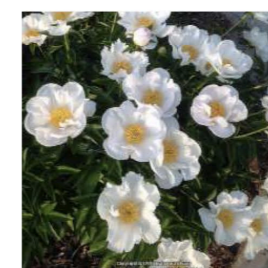
ASTIBLE ARENSII 'DIAMANT'



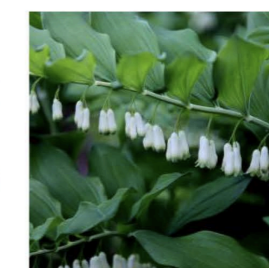
CHELONE GLABRA



HELENIUM AUTUMNALE



PAEONIA 'LACTIFOLIA KRINKELD
WHITE'



POLYGONATUM MULTIFLORUM



RUDBECKIA LACINIATA



SOLIDAGO SEMPERVIRENS

GRAMINÉES



ELYMUS CANADENSIS



PANICUM VIRGATUM