



**PROJET DE RÈGLEMENT P-Z-3101-9-22
MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME Z-3101
VISANT À REMPLACER LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
POUR LE BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE, SECTEUR OUEST**

ATTENDU QU'aux fins de la résolution numéro, l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné par monsieur le conseiller/madame la conseillère nom lors de la séance ordinaire du conseil tenue le date et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

POUR CES MOTIFS, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Article 1

Le préambule et l'annexe font partie intégrante du présent règlement.

OBJET

Article 2

L'annexe « K » du règlement Z-3101 est modifié afin de remplacer le programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le boulevard René-Lévesque, secteur Ouest, lequel fait partie intégrante du présent règlement comme annexe « A »

ENTRÉE EN VIGUEUR

Article 3

Le maire, ou en son absence le maire suppléant, et le greffier, ou en son absence le greffier adjoint, sont autorisés à signer, pour et au nom de la Ville de Châteauguay, tous les documents nécessaires aux fins de l'exécution des dispositions du présent règlement.

Article 4

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé à Châteauguay, ce **date**.

Le maire,

Le greffier,

Éric Allard

George Dolhan, notaire

Avis de motion :

date

Dépôt du projet de règlement :

date

Adoption du **premier** projet :

date

Tenue de la consultation écrite :

date

Adoption du second projet (si applicable) :

date

Adoption du règlement :

date

Certificat de conformité de la MRC et entrée en vigueur :

date

**Programme particulier d'urbanisme -
Boulevard René-Lévesque,
secteur Ouest**

UN QUARTIER EN SANTÉ

VILLE DE CHÂTEAUGUAY

2022



Crédits

Ce programme particulier
d'urbanisme a été élaboré par
INFRA - Planification urbaine
avec la collaboration de la
Ville de Châteauguay

Octobre 2022



TABLE DES MATIÈRES

Préambule	04		
Qu'est-ce qu'un PPU?	05		
1 Mise en contexte		3 Concept et objectifs d'aménagement	5 Mise en œuvre
Territoire d'application	07	Vision d'aménagement	Plan d'action
Dispositions actuelles	09	Grandes orientations	Actions de planification et de réglementation
Territoire de projets	10	Concept d'aménagement	Actions de projets municipaux
Cadre bâti	13	Objectifs d'aménagement	Actions de coordination et de collaboration
Parcs et espaces verts	14		
2 Diagnostic		4 Plans et aires d'ambiance	
Fonction résidentielle	16	Mobilité active	45
Fonction commerciale	18	Affections du territoire	46
Fonction institutionnelle	18	Élevations à échelle humaine	48
Milieux naturels	21	Aires d'ambiance	49
Mobilité	23		
Contraintes du site	25		
Opportunités du site	26		
Retour sur le diagnostic	27		

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

3

PRÉAMBULE

La Ville de Châteauguay a posé, depuis plus d'une décennie, de nombreuses actions qui démontrent sa volonté d'embêter le pas vers une ville plus durable. Elle a notamment fait l'acquisition de l'île Saint-Bernard (2011), adopté un Plan de mobilité active et durable (2013) et planifié l'aménagement d'un corridor de plein air et de biodiversité qui traversera son territoire (2022).

En 2014, la Ville de Châteauguay s'est également dotée d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour la planification du secteur Ouest du boulevard René-Lévesque. Cette première mouture du PPU témoignait d'un réel engagement de la Ville pour un développement cohérent de ce secteur qui est caractérisé par de nombreux équipements d'envergure, venant ainsi consolider sa vocation en tant que pôle de destination régionale.

Depuis ce jour, les nouvelles tendances en urbanisme ont considérablement évolué, tout comme les préoccupations citoyennes et les attentes des élus municipaux. À cela s'ajoute un pandémie qui a bouleversé considérablement les habitudes de consommation, sans oublier l'accroissement du télétravail. C'est donc dans ce contexte que la Ville de Châteauguay désire effectuer une mise à jour de la planification du secteur Ouest du boulevard René-Lévesque. Dans une optique d'optimiser le développement sur les espaces vacants restants sur son territoire et d'encadrer les futurs projets, ce PPU permet de traiter des enjeux communs comme la mobilité, la mixité des fonctions ou encore la gestion écologique du territoire et de les relier aux dynamiques de l'ensemble de la Ville de Châteauguay.

La nouvelle mouture du PPU du Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest est ainsi l'occasion de doter ce secteur d'un nouveau dessin qui s'inscrit dans le contexte général de développement urbain durable que la Ville est en train de mettre en place. Puisque Châteauguay se trouve dans un contexte de développement foisonnant, la Ville souhaite y attirer de nouveaux projets mixtes à forte valeur ajoutée, tout en consolidant ses acquis tels que le Centre écologique Hernand-Seguin. Cette intention passe donc par un défi de créer un milieu de vie complet, dynamique, novateur, dense, à échelle humaine et qui répond aux besoins des citoyens de tous âges.

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

4



QU'EST-CE QU'UN PPU ?



Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est un outil de planification prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Partie intégrante de son Plan d'urbanisme, l'adoption d'un PPU permet à une ville d'apporter des précisions quant à la planification d'une partie de son territoire qui nécessite une attention particulière sur le plan physique, économique et social. L'adoption d'un PPU vise à influencer son processus de développement et à coordonner les actions des différents intervenants, notamment par l'élaboration d'une vision et d'orientations d'aménagement et par l'identification des priorités d'intervention.

De plus, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (articles 85 et 85.01), l'adoption d'un PPU pour une partie du territoire désigné comme « secteur central », autorise une Ville à établir un programme d'acquisition d'immeubles pour le territoire assujéti au PPU. L'acquisition peut se faire de gré à gré ou, dans certains cas, par expropriation. Considérant son fort potentiel de développement, sa localisation stratégique, ses nombreux équipements publics et institutionnels ainsi que sa grande caractérisée par trois entrées de ville importantes, la Ville de Châteauguay désigne le territoire assujéti au PPU du Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest, en tant que secteur central.

Ainsi, dans le but d'assurer la disponibilité des espaces requis à la concrétisation de la vision d'aménagement, la Ville se réserve le droit de procéder éventuellement à des acquisitions immobilières qui pourraient s'avérer nécessaires au développement du secteur. Il peut s'agir notamment d'acquisitions servant à des travaux de réaménagement du domaine public afin d'accroître l'intérêt des promoteurs, tout comme une acquisition en vue de l'aliéner ou de le louer à une personne qui en a besoin pour réaliser un projet conforme au PPU. De plus, tout autre projet structurant s'inscrivant dans la vision d'aménagement du secteur central et qui serait bénéfique en terme de développement économique, culturel, environnemental ou social pourra être compris au programme d'acquisition d'immeubles.

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

6

1

Mise en contexte

TERRITOIRE D'APPLICATION
LOCALISATION



Le territoire assujéti au **Programme particulier d'urbanisme du Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest** est localisé au sud-ouest du périmètre d'urbanisation de la Ville de Châteauguay. Le territoire se trouve au carrefour de l'autoroute 30 et de la route 132, à proximité de la rivière Châteauguay.

Le territoire d'application comprend les zones H-731, C-732, C-736, H-740, H-743, P-749, P-750, C-752, C-754, H-755, P-759, H-761, H-762, H-763, C-764, C-765, C-766, telles qu'identifiées au *Plan de zonage* de la Ville de Châteauguay.



Le territoire à l'échelle de la ville



Zones incluses dans le PPU

- Légende**
- Territoire d'application
 - Limite municipale
 - Autoroute
 - Route nationale
 - Cours d'eau

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

7

TERRITOIRE D'APPLICATION
LIMITES DU TERRITOIRE D'APPLICATION



102,27 ha
Superficie
du territoire

Le territoire d'application, d'une superficie de 102,27 ha, se trouve dans un secteur où l'utilisation du sol est diversifiée. Le territoire est délimité par les composantes suivantes :

- Au nord-ouest, le secteur est délimité par des zones boisées comprises à l'intérieur du Corridor vert Châteauguay-Léry;
- Au nord, le secteur est délimité par le Domaine de Suroit, un quartier résidentiel composé en majorité d'habitations unifamiliales;
- À l'est, le secteur est délimité par des secteurs résidentiels existants contigu à la rivière Châteauguay et composé d'habitations unifamiliales;
- Au sud, le secteur est délimité par l'autoroute 30;
- À l'ouest, le secteur est délimité par le Centre écologique Fernand-Seguin.

- Légende**
- Territoire d'application
 - Autoroute
 - Route nationale
 - Cours d'eau



Limites du territoire d'application

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

8

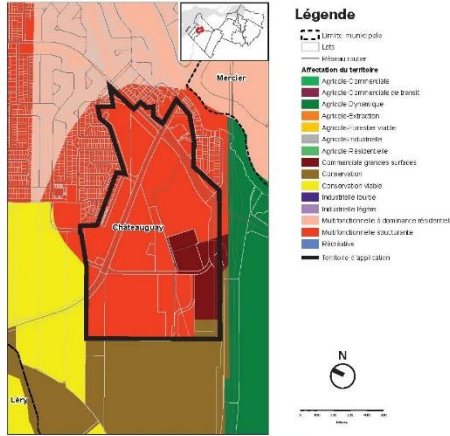
DISPOSITIONS ACTUELLES
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT



Au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Roussillon et au Plan d'urbanisme de la Ville de Châteauguay, le territoire du PPU est divisé en deux aires d'affectations, soit l'affectation « Multifonctionnelle structurante (MS) » recouvrant la majorité du territoire du PPU, ainsi que l'affectation « Commerciale de grandes surfaces (GGS) » recouvrant le sud du territoire à l'étude.

Dans l'aire d'affectation « Multifonctionnelle structurante (MS) », la fonction dominante est l'habitation et 60 % de l'aire d'affectation doit y être affectée. De plus, dans cette aire d'affectation, la densité d'occupation minimale brute est de 30 log./ha pour les secteurs résidentiels vacants, à redévelopper et à requalifier.

Dans l'aire d'affectation « Commerciale de grandes surfaces (GGS) », la fonction dominante est du commerce de moyenne et grande surfaces dont 60 % de l'aire d'affectation doit y être affectée.



Élargissement du plan des aires d'affectation
Schéma d'aménagement révisé - MRC de Roussillon

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

9

TERRITOIRE DE PROJET
PROJETS RÉALISÉS ET À VENIR



Légende
 - - - Territoire d'application
 — Cours d'eau
 ● Projets réalisés
 ● Projets à venir

- 1 Ouverture de l'autoroute 30 (2012);
- 2 Développement du Domaine de Suroit (de 2012 à ce jour);
- 3 Ouverture du Walmart (2013);
- 4 Inauguration du centre de santé Desjardins (2015);
- 5 Inauguration du chalet du Centre écologique Fernand-Séguin (2018);
- 6 Inauguration du complexe multisport régional « Sportplex » (2019);
- 7 Ouverture de l'école spécialisée Brenda-Milner (2019);
- 8 Développement résidentiel de type maison individuelle en rangée et multilogement (3 étages) sur la rue Albert-Seers (de 2019 à ce jour);
- 9 Développement du secteur commercial, comprenant un restaurant McDonald, une caisse Desjardins et une station-service (2020);
- 10 Phase II du centre de santé Desjardins - 5 étages (prévu pour 2022);
- 11 Phase II du complexe multisport - piscine et bassin de rétention (prévu pour 2024);
- 12 Agrandissement et reconstruction de l'école Louis-Philippe-Paré, incluant une nouvelle salle de spectacle (prévu pour 2024-2025);
- 13 Projet « TraVERTsée », corridor de biodiversité (planification en cours);
- 14 Agrandissement de l'Hôpital Anna-Laberge (à venir);
- 15 Projet immobilier résidentiel « 205 Primeau » (2 à 3 niveaux) (à venir);
- 16 Projet immobilier résidentiel « Projet Triangle » (8 à 12 niveaux) et station-service (à venir);
- 17 Projet immobilier mixte « Haute Rivière » (en cours);
- 18 Projet immobilier mixte (à venir);
- 19 Poste de police (projet à l'étude).

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

10



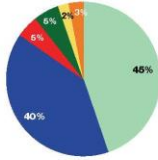
TERRITOIRE DE PROJET
UTILISATION ACTUELLE DU SOL

L'utilisation du sol actuelle du territoire soumis au PPU est variée. C'est la fonction institutionnelle qui est la plus représentée grâce à la présence d'équipements tels que l'Hôpital Anna-Laberge et l'école secondaire Louis-Philippe-Paré. Le territoire est également caractérisé par l'omniprésence d'espaces vacants pouvant accueillir de nouveaux développements.

La fonction commerciale qui est représentée uniquement par la présence du Walmart et la vocation résidentielle qui est localisée principalement sur la rue Albert-Seers occupent une faible portion du territoire affecté par le PPU. Néanmoins, ces fonctions se retrouvent en mixité aux abords du boulevard Primeau et du chemin de la Haute-Rivière.

Finalement, un milieu naturel et écologique, caractérisé par la présence d'un milieu humide, est localisé au sud-ouest du territoire du PPU.

Répartition de l'utilisation actuelle du sol sur le territoire du PPU



Usage	Superficie occupée (m²)*
Terrains vacants	397 198, 73
Public et institutionnel	354 023, 64
Commercial	41 484, 02
Conservation	47 543, 17
Résidentiel	19 923, 49
Mixte	27 040, 20

*Les données sont approximatives.

- Légende**
- Terrain vacant
 - Public et institutionnel
 - Commercial
 - Milieu naturel et écologique
 - Résidentiel
 - Mixte
 - Territoire d'application
 - Limite municipale
 - Cours d'eau



Plan d'utilisation du sol

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

11

TERRITOIRE DE PROJET
POTENTIELS DE TRANSFORMATION



Carte des potentiels de transformation

Bien que le territoire assujéti au PPU soit majoritairement vacant, les futurs développements devront prendre en compte les différentes composantes actuelles du secteur. Le plan ci-contre permet d'ailleurs de caractériser le territoire en trois catégories de développement, soit des secteurs à intégrer, à consolider ou à développer.

Les **secteurs à intégrer** sont les terrains dont le développement est en cours ou ayant fait l'objet d'un développement récent. Les futurs développements dans le secteur du PPU devront s'intégrer harmonieusement afin d'assurer une cohésion avec ces secteurs.

Quant aux **secteurs à consolider**, il s'agit de terrains dont l'utilisation du sol n'est pas optimale, notamment en raison d'une présence de vastes aires de stationnement. Ces secteurs sont voués à des interventions ponctuelles afin de les densifier ou de créer des espaces publics ou semi-publics de qualité.

Enfin, les **secteurs à développer** sont des espaces essentiellement vacants qui sont susceptibles d'accueillir de nouveaux projets qui adhéreront à la vision du présent PPU.

- Légende**
- Secteur à intégrer
 - Secteur à consolider
 - Secteur à développer
 - Territoire d'application
 - Limite municipale
 - Cours d'eau

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

12

CADRE BÂTI DES ÉQUIPEMENTS REPLIÉS SUR EUX-MÊMES



Tel que démontré sur le plan de masse ci-contre, le territoire assujéti au PPU est peu construit. Planifié initialement comme pôle de destination régionale, le gabarit des bâtiments construits à ce jour traduit fort bien cette intention de départ.

De ce fait, nous y retrouvons particulièrement de très grands îlots où de vastes surfaces sont occupées par des aires de stationnement. En effet, près de 3 000 cases de stationnement sont dénombrées dans le secteur.

À l'intérieur de ces grands îlots, les équipements régionaux présents sont composés de bâtiments de grand gabarit et passablement reculés par rapport à la voie publique. Caractérisés par des façades principales éloignées de la rue ou encore, orientés vers l'intérieur de l'îlot, ces équipements monofonctionnels contribuent très peu à l'animation du domaine public.

La forme urbaine des quartiers avoisinants au secteur assujéti au PPU est fortement contrastante. En effet, les secteurs résidentiels immédiats sont caractérisés par l'omniprésence de maisons unifamiliales isolées et la régularité du lotissement. La trame de rue et les multiples petits lots de tailles similaires forment une occupation linéaire et régulière de l'espace. Malgré l'uniformité de la typologie résidentielle, ces quartiers résidentiels se distinguent par des constructions de différentes époques ainsi que de gabarits et de caractéristiques architecturales variées, occasionnant ainsi une certaine hétérogénéité.



Plan de masse

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

13

PARCS ET ESPACES VERTS UN TERRITOIRE DÉPOURVU D'ESPACE DE RASSEMBLEMENT



À l'exception du Centre écologique Fernand-Séguin, un parc à caractère régional contigu au territoire assujéti au PPU, le site est dépourvu de parc et d'espace public.

Certains parcs de voisinage se trouvent néanmoins à une distance de marche du territoire concerné. En effet, le parc Jean-Boyer se trouve à 10 minutes de marche, puis les parcs Saint-Denis, de Concord et Alfred-Dorais se trouvent à une distance d'environ 15 minutes à pied du secteur. Cependant, la présence de plusieurs fractures urbaines, dont la route 132, constitue une barrière physique complexifiant leur accessibilité en transport actif depuis une grande partie du territoire assujéti au PPU.

Enfin, des espaces verts, composés de boisés et de terres agricoles, se trouvent aux abords du secteur. Ceux-ci, avec le Centre écologique Fernand-Séguin, créent une ceinture végétale profitable pour le territoire assujéti au PPU.



Plan des parcs et espaces verts

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

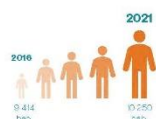
14

2 Diagnostic

FONCTION RÉSIDENTIELLE CARACTÉRISTIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES



8,88 %
Taux de croissance



Au cours des dernières décennies, la population de Châteauguay n'a cessé de croître. Entre 2016 et 2021, la population passa de 47 908 à 50 815 habitants, soit une augmentation de 6,07 %. Châteauguay est aujourd'hui la troisième ville la plus peuplée de la Rivière-Sud de Montréal, en plus d'être la ville la plus importante de la MRC de Roussillon. Selon les projections de l'Institut de la statistique du Québec, la population de la Ville continuera de croître dans les prochaines années pour atteindre 56 801 habitants en 2035 et 68 621 habitants en 2041.

Dans le but de dresser un portrait sociodémographique complet et révélateur, il importe d'analyser les tendances observées dans le contexte d'insertion du territoire du PPU. Pour ce faire, les données du secteur de recensement comprenant le PPU sont combinées à celles du secteur de recensement au nord de celui-ci (9). Ces deux secteurs de recensement combinés permettront de dresser le portrait de la portion sud-ouest du périmètre d'urbanisation de la Ville de Châteauguay dans lequel s'intègre le territoire du PPU.

Depuis 2011, nous observons une croissance marquée de la population du sud-ouest de la Ville. En effet, entre 2011 et 2016, la population passa de 8 862 à 9 414 habitants, soit une augmentation de 6,22 %. Cette hausse représente plus de

double de la hausse globale de la population de Châteauguay pour la même période. Entre 2016-2021, la forte croissance de la population du secteur s'est poursuivie avec une hausse de 8,88 %, passant ainsi de 9 414 à 10 260 habitants. Encore une fois, cette croissance était nettement supérieure à celle de la population totale de Châteauguay pour la même période.

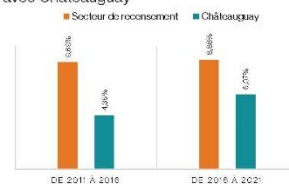
Dans le secteur sud-ouest de la Ville, la proportion d'enfants (0-14 ans) est de 18,98 % en 2021, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne de la Ville (18,37 %). De plus, depuis 2011, la proportion d'enfants est en constante croissance. Quant au portrait des travailleurs, plus de 30 % des résidents du secteur sud-ouest y travaillent également.

La Ville de Châteauguay n'échappe pas au phénomène du vieillissement de la population auquel l'ensemble de la province fait face. Il est néanmoins légèrement moins prononcé qu'ailleurs. En effet, l'âge moyen à Châteauguay en 2021 est de 41,6 ans alors qu'il est de 42,6 ans à l'échelle du Québec.

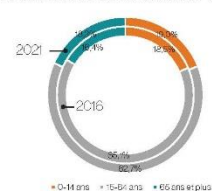
Les personnes âgées de 65 ans et plus, quant à elles, représentent 16,29 % de la population du sud-ouest, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne de la Ville (19,59 %). Cependant, depuis 2011, la proportion de personnes âgées a augmenté de 6 % au profit des autres tranches d'âge.

(9) Le secteur de recensement comprenant le territoire du PPU (no. 4620804.02) est combiné avec le secteur de recensement au nord (no. 4620804.01), formant la portion sud-ouest de la Ville, qui s'étend de la limite sud de la Ville à l'axe de la rue Gagné-Labare au nord et de la limite ouest de la Ville à la rivière Châteauguay à l'est (Statistiques Canada, 2021).

Variation de la population de 2011 à 2021 Comparatif du secteur sud-ouest avec Châteauguay



Répartition des groupes d'âge Entre 2016 et 2021 dans le secteur sud-ouest



FONCTION RÉSIDENTIELLE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL



30 %
de l'augmentation
du parc immobilier
de Châteauguay



L'augmentation de la population dans le secteur sud-ouest de la Ville est accompagnée d'une hausse du nombre de logements. En effet, le secteur a vu son nombre de logements privés augmenter de 314 logements en cinq ans, passant de 3 796 logements en 2016 à 4 110 logements en 2021. À eux seuls, les deux secteurs de recensement du sud-ouest de la Ville représentent environ 30 % de l'augmentation totale de logements à Châteauguay. Ces 314 nouveaux logements ont permis d'accueillir 838 personnes, soit une moyenne de 2,68 personnes par ménage.

Ces chiffres démontrent que le tissu résidentiel s'est étendu vers le sud-ouest de la Ville dans les dernières années. Depuis 2012, l'ouverture de l'autoroute 30 a eu un impact majeur sur la stimulation du marché immobilier à Châteauguay. Le Domaine du Surcil s'est notamment beaucoup développé au cours des dernières années, accueillant de nombreuses maisons unifamiliales isolées.

En plus d'habitations unifamiliales isolées, des projets résidentiels de plus grande densité se développent. Bien que la maison individuelle reste majoritaire dans le sud-ouest, une nouvelle demande résidentielle s'oriente davantage vers les immeubles de moins de cinq étages tout comme les maisons jumelées ou en rangée.

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

En effet, tout comme dans la Ville de Châteauguay, la part des maisons unifamiliales isolées a également baissé dans le sud-ouest de la Ville, passant de 65 % en 2011 à 62 % en 2016. Le type de logement qui a vu sa part augmenter le plus significativement est l'appartement dans un immeuble de moins de cinq étages, passant de 21 % en 2011 à 25 % en 2016.

Le sud-ouest de la Ville se révèle donc un secteur plutôt mixte en ce qui concerne la typologie de logements. Il n'y a cependant encore aucun appartement dans un immeuble de 5 étages et plus.

En ce qui a trait aux ensembles résidentiels observables au sein du territoire assujéti au PPU, même s'il est à peine entamé, il se distingue des autres quartiers résidentiels limitrophes. Des maisons en rangée et des multi-logements ont notamment vu le jour sur la rue Albert-Sievers, juste au sud du Domaine du Surcil. À l'intersection des boulevards Primeau et René-Lévesque, des projets de moyenne et forte densité sont prévus pour répondre à la demande en logements.

Le développement du territoire du PPU sera donc amené à fortement s'intensifier inévitablement afin de former un véritable milieu de vie.

Répartition des types de logements Entre 2011 et 2016 dans le secteur sud-ouest



17

FONCTION COMMERCIALE UNE INTENTION QUI PEINE À SE DÉVELOPPER



Dans la région de Roussillon, l'offre de terrains commerciaux vacants est plus importante que les besoins à venir. En effet, selon les prévisions de la MRC, les terrains disponibles au développement commercial suffiraient à combler les besoins commerciaux des nouveaux ménages à l'horizon 2031. L'économie commerciale à Châteauguay est relativement forte. Nous observons même une offre excédentaire à la demande des ménages pour certains types de biens, tels les supermarchés et les pharmacies, car la Ville joue également un rôle de pôle de services pour les municipalités environnantes. Toutefois, des fuites commerciales importantes sont observées pour certains types de biens, comme les commerces de biens de la mode et la restauration à service complet (Source : Schéma d'aménagement de la MRC de Roussillon, 2006).

À Châteauguay, la majorité des commerces sont regroupés autour de la rue Principale, des boulevards d'Anjou et Saint-Jean-Baptiste ainsi qu'au Centre régional Châteauguay. À l'intérieur du territoire du PPU, la vision de « Lifestyle center » du Faubourg Châteauguay ne s'est pas concrétisée avec les années. Presque 10 ans après son arrivée, le Walmart est encore aujourd'hui le seul commerce à s'être implanté au Faubourg Châteauguay. En revanche, certains commerces et services se sont également implantés sur le territoire du PPU, à l'intersection des boulevards Primeau et René-Lévesque.

Enfin, les modes de consommation se sont considérablement diversifiés au cours des dernières décennies. L'offre commerciale doit alors s'adapter à de nouveaux paradigmes. Traditionnellement considérés comme un phénomène périurbain, plusieurs grands centres commerciaux à travers le pays ont amorcé au cours des dernières années leur métamorphose en nouveaux pôles urbains complets. La vision du Faubourg Châteauguay suit cette nouvelle tendance et il est dorénavant planifié d'y créer un développement mixte et ancré dans un quartier en croissance.



Faubourg Châteauguay
© Westcliff

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

18

**FONCTION INSTITUTIONNELLE
UN PÔLE CIVIQUE EN PLEIN ESSOR**



Le Plan d'urbanisme identifie deux pôles institutionnels à Châteauguay, soit le *pôle des boulevards d'Anjou et Maple* situé au cœur du centre-ville et doté d'un caractère multifonctionnel, puis le *pôle du Centre hospitalier Anna-Laberge*. Se trouvant à l'intérieur des limites du PPU, le *pôle du Centre hospitalier Anna-Laberge* est en plein essor. En effet, au cours des dernières années, de nombreux projets sont venus consolider le caractère régional de ce pôle institutionnel à vocation éducative, médicale et sportive.

Vocation éducative

L'école Louis-Philippe-Paré, qui accueille aujourd'hui un peu plus de 2 000 élèves, dessert les municipalités de Châteauguay, Léry et Mercier ainsi que la réserve de Kahnawake. Plusieurs programmes y sont offerts, notamment le programme d'éducation internationale et le programme sport-études. Toutefois, une nouvelle école qui viendra remplacer l'école existante sera construite sur le même terrain. Sur un terrain d'une superficie d'environ 38 000 m², cette nouvelle école comprendra notamment un grand auditorium ainsi qu'une cour intérieure arborée. Elle permettra d'accueillir 500 élèves supplémentaires pour porter le nombre total à 2 500 étudiants. À cela s'ajoute un centre de la petite enfance situé au sud de l'Hôpital Anna-Laberge.

Enfin, à proximité du territoire du PPU, l'école Brenda-Milner, une école spécialisée pour les jeunes ayant une déficience intellectuelle lourde a ouvert ses portes en 2019. Cette école dessert tout le territoire de la Montérégie-Ouest.



École Louis-Philippe-Paré
© Marosi Troy / JLP / Labbé architectes



Esquisse conceptuelle / École Louis-Philippe-Paré
© Marosi Troy / JLP / Labbé architectes



École Brenda-Milner
© Stéphane Groleau



Esquisse conceptuelle / École Louis-Philippe-Paré
© Marosi Troy / JLP / Labbé architectes

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

19

**FONCTION INSTITUTIONNELLE
DES ÉQUIPEMENTS D'ENVERGURE RÉGIONALE**



Pôle de santé

Inauguré en 1998, l'hôpital Anna-Laberge est l'un des plus récents hôpitaux au Québec. L'édifice essentiellement conçu au cours d'une forte augmentation de ses activités, notamment avec l'arrivée de son nouveau service de cardiologie. La majorité des activités de l'hôpital est orientée vers les soins de courte durée et la chirurgie de court séjour.

Au sud de l'hôpital se trouve le Centre de santé Desjardins. Celui-ci sera agrandi par la construction d'un deuxième bâtiment de soins d'urgence qui sera annexé par une passerelle au bâtiment existant. Ce centre de santé loge le Groupe de médecine familiale universitaire (GMFU) de Saint-Robert, les services de santé mentale du CISSS de la Montérégie-Ouest ainsi que plusieurs services de santé privés.



Hôpital Anna-Laberge
© Olivier Pontbranc



Centre Desjardins / Phase II
© Cohésio Architecture

Pôle sportif

Le pôle institutionnel est complété par des équipements sportifs d'envergure régionale, soit le Centre Multisport Châteauguay et le complexe sportif Sportplex. Le Centre Multisport Châteauguay offre trois patinoires, un centre de conditionnement physique et un resto pub. Le Sportplex offre aux citoyens des villes de Châteauguay et de Beauharnois de nombreuses installations, dont un terrain de soccer synthétique intérieur, un gymnase polyvalent, une piste d'entraînement. En plus de ses équipements sportifs, l'école Louis-Philippe-Paré dispose de cinq terrains de soccer extérieur. C'est sans compter que d'autres équipements sportifs seront construits prochainement, tels un nouveau terrain synthétique extérieur pour la pratique du football et du soccer qui sera entouré d'une piste d'entraînement (travaux en cours, prévus pour 2023), ainsi que le complexe aquatique intérieur qui sera situé à côté du Sportplex et dont l'ouverture est prévue pour 2024.



Sportplex / Complexe sportif intérieur
© Ville de Châteauguay



Centre multisport de Châteauguay
© Ville de Châteauguay

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

20

**MILIEUX NATURELS
DES ACQUIS À CONSOLIDER**



Le territoire du PPU est contigu au Centre écologique Fernand-Séguin. Ce parc protège 43 hectares de boisé et offre cinq kilomètres de sentiers de randonnée pédestre. Propriété de la Ville de Châteauguay et géré par l'organisme Héritage Saint-Bernard, le parc accueille un nombre grandissant de visiteurs chaque année. Ayant accueilli plus de 66 000 visiteurs annuellement en 2019 et 2020, le parc a enregistré une forte hausse d'achalandage en 2021 atteignant plus de 100 000 visiteurs. Le Centre écologique Fernand-Séguin est donc d'importance régionale, autant en regard de sa fréquentation que de sa valeur faunique et floristique.

D'autre part, en continuité avec le Centre écologique Fernand-Séguin et au nord du boulevard René-Lévesque, s'étend un vaste terrain naturel affecté « Conservation » et « Conservation viable » au Plan d'urbanisme de la Ville de Châteauguay.

Ces milieux naturels ont fait l'objet d'inventaires et il s'avère qu'ils accueillent une richesse floristique et faunique d'intérêt :

- Plusieurs espèces floristiques susceptibles d'être désignées menacées ou vulnérables, telles que l'Aubépine argot-de-coq, le Caryer ovale et le Noyer conifère,
- Plusieurs types d'érablières matures,
- Une grande diversité d'espèces floristiques,
- Plus de 120 espèces d'oiseaux nichent dans ce secteur ou s'y arrêtent en migration, soit environ 25 % des espèces aviaires pouvant être observées au Québec.



Paruline jaune
© cotsoguin



Chalet d'accueil
© cotsoguin



Sentier de marche
© cotsoguin



Sentier de ski de fond
© cotsoguin

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

21

**MILIEUX NATURELS
UN CORRIDOR DE PLEIN AIR ET DE BIODIVERSITÉ**



La TraVERTsée de Châteauguay

En 2021, la Ville de Châteauguay a entamé un processus de consultation publique afin de planifier son projet *La TraVERTsée de Châteauguay* qui suivra le démantèlement des grands pylônes électriques d'Hydro-Québec. Ce projet vise à créer, dans l'emprise de la société d'État, un corridor de plein air et de biodiversité par le développement d'un sentier multifonctionnel continu et l'aménagement de diverses haltes pour se poser et observer la faune et la flore.

Connectant le Centre écologique Fernand-Séguin et la réserve mohawk de Kahnawake, une section de ce corridor traverse ainsi le territoire assujéti au PPU. Le projet *La TraVERTsée de Châteauguay* fait donc partie intégrante de la planification du secteur Ouest du boulevard René-Lévesque et sera intégré au présent PPU afin d'assurer une continuité verte et visuellement ouverte dans le corridor projeté.



La TraVERTsée de Châteauguay
© Castor et Pollux

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

22

MOBILITÉ
HIÉRARCHIE DES VOIES



Le territoire du PPU bénéficie d'une localisation stratégique en terme d'accessibilité véhiculaire. En effet, le territoire est traversé par l'autoroute 30, la route 132 (Boul. René-Lévesque) ainsi que par plusieurs voies collectrices.

Depuis son ouverture en 2012, l'autoroute 30 est venue canaliser de nombreux déplacements de transit régional passant sur le territoire. Malgré cela, les principales artères accueillent toujours de grands débits de véhicule sur une base journalière. Le pôle institutionnel, constitué notamment de l'Hôpital Anne-Laberge et de l'école secondaire Louis-Philippe Paré, de même que le magasin Walmart génère une bonne partie de cette circulation observée, surtout sur les boulevards René-Lévesque et Brisebois aux heures de pointe.

Enfin, le chemin de la Haute-Rivière et le boulevard René-Lévesque constituent des entrées de ville importantes depuis l'ouverture de l'autoroute 30. L'aménagement et la signalisation de celles-ci mériteraient d'être davantage valorisés.

- Légende**
- Autoroute nationale
 - Route provinciale
 - Artère principale
 - Voie collectrice
 - Voie privée
 - Entrée au territoire d'application
 - Territoire d'application
 - Limite municipale
 - Cours d'eau



Plan du réseau routier

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

23

MOBILITÉ
TRANSPORT COLLECTIF ET MOBILITÉ ACTIVE



Le territoire du PPU est desservi par quatre lignes d'autobus, soit les lignes 1, 23, 33 et 140. Ces circuits offrent des connexions locales, notamment avec le centre-ville de Châteauguay, des connexions régionales avec les villes de Léry, Beauharnois, Mercier et Valleyfield et une connexion métropolitaine avec le terminus Angrignon à Montréal. Des services réguliers, bonifiés aux heures de pointe, sont assurés par ces lignes d'autobus, et ce, tous les jours de la semaine. De plus, la ligne 26, accessible dans un rayon de 15 minutes de marche à partir du centre du secteur du PPU, offre une correspondance directe avec le centre-ville de Montréal. Un service de taxi-bus est disponible pour compléter les correspondances.

Bien que le territoire offre des infrastructures pour le transport actif, tels des pistes cyclables et des trottoirs, l'encadrement du territoire par des artères régionales importantes le rend difficilement accessible à pied ou à vélo. À cet effet, le *Plan de mobilité active et durable* fait état des contraintes de ce secteur et propose des solutions pour la sécurité des piétons et cyclistes.

Actuellement, peu de gens se déplacent à l'intérieur du territoire à pied ou à vélo. Toutefois les nouveaux développements et la création d'un réel milieu de vie devraient amener à terme une augmentation considérable de déplacements actifs sur le territoire.

- Légende**
- Piste cyclable
 - Trottoir
 - Ligne d'autobus
 - Territoire d'application
 - Limite municipale
 - Cours d'eau



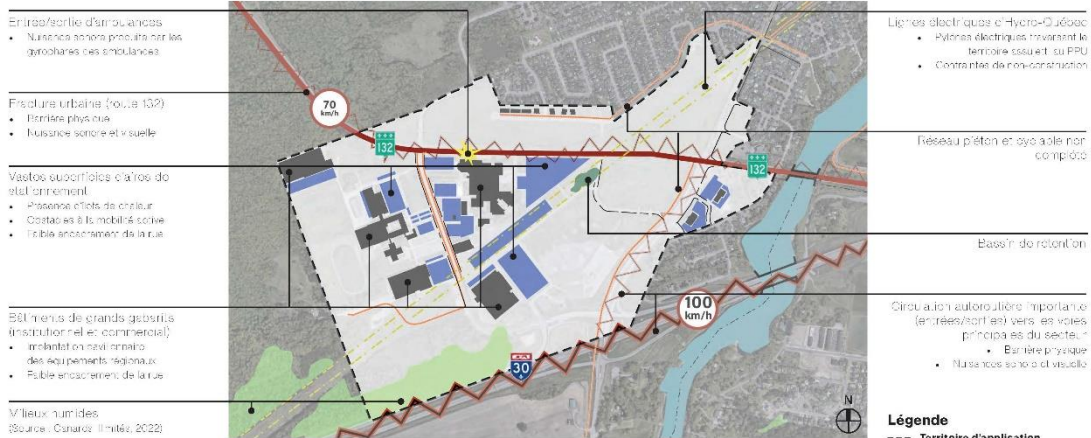
Plan de mobilité

(1) Statistiques Canada, recensement 2021, secteur de recensement no. 4620804.02.

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

24

CONTRAINTES DU SITE
PRINCIPAUX OBSTACLES À LA CRÉATION D'UN MILIEU DE VIE



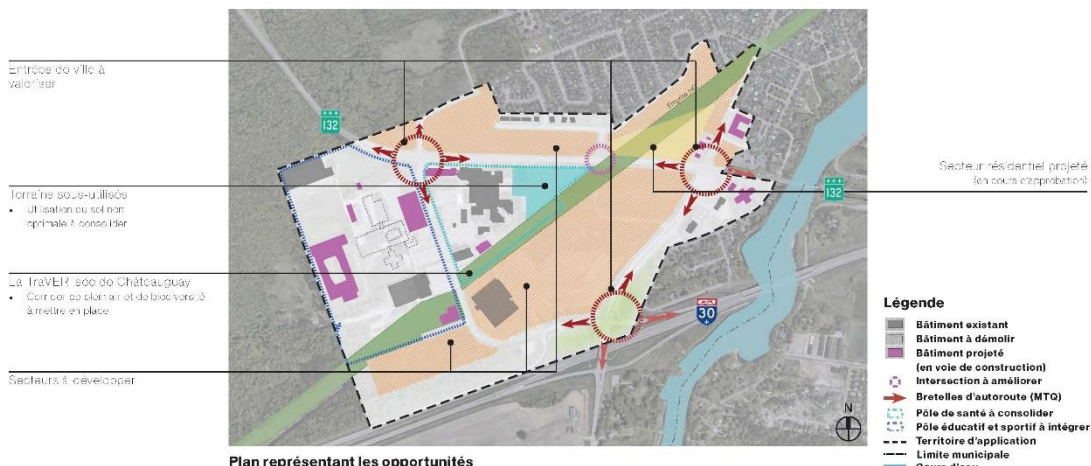
Plan représentant les contraintes naturelles et anthropiques

- Légende**
- Territoire d'application
 - Limite municipale
 - Cours d'eau

PPU – Plan d'urbanisme de la ville de Québec, secteur Ouest

26

OPPORTUNITÉS DU SITE
UN TERRITOIRE À FORT POTENTIEL



Plan représentant les opportunités

- Légende**
- Bâtiment existant
 - Bâtiment à démolir
 - Bâtiment projeté (en voie de construction)
 - Intersection à améliorer
 - ➔ Bretelles d'autoroute (MTO)
 - Pôle de santé à consolider
 - Pôle éducatif et sportif à intégrer
 - Territoire d'application
 - Limite municipale
 - Cours d'eau

PPU – Plan d'urbanisme de la ville de Québec, secteur Ouest

26

RETOUR SUR LE DIAGNOSTIC PRINCIPAUX CONSTATS



La définition des différents enjeux auxquels fait face le territoire assujéti au PPU permettra de fixer les interventions à préconiser pour le secteur Ouest du boulevard René-Lévesque. La présente section résume les constats identifiés à la suite du diagnostic, et ce, selon les cinq différents thèmes précédemment analysés.

Fonction commerciale

- Développement du Faubourg Châteauguay qui tarde à se réaliser;
- Présence de plusieurs terrains commerciaux vacants;
- Développement commercial entamé aux entrées de la ville;
- Modes de consommation chamboulés par la pandémie.

Milieux naturels

- Présence d'une richesse floristique et faunique à proximité du secteur;
- Accès au centre écologique Fernand-Séguin à partir du secteur;
- Présence de milieux humides et d'une servitude de non-construction (Hydro-Québec).

Fonction résidentielle

- Opportunité de développement résidentiel au sein du territoire du PPU, par rapport à la saturation des terrains vacants sur l'ensemble du territoire de Châteauguay;
- Croissance considérable de la population et du nombre de logements dans le secteur sud-ouest de la Ville de Châteauguay (secteur d'insertion du territoire du PPU);
- Diversification et densification de l'offre en logement en cours (secteur sud-ouest).

Fonction institutionnelle

- Concentration de nombreux services publics au sein du secteur;
- Pôle d'emploi majeur (Pôle santé) au sein du secteur;
- Pôle civique en plein essor avec plusieurs projets d'agrandissement et de nouveaux équipements à venir;
- Présence d'équipements pavillonnaires, lesquels ont peu d'interactions entre eux.

Mobilité

- Flux d'utilisateurs varié (circulation locale, de transit et de destination) et à toutes les heures de la journée;
- Réseau de transport actif fragmenté;
- Accessibilité en transport actif difficile et non sécuritaire;
- Bonne déserte en transport en commun pour les équipements régionaux.

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

27

3

Concept et objectifs d'aménagement

VISION D'AMÉNAGEMENT UN QUARTIER EN SANTÉ!



La Ville de Châteauguay profite de l'exercice de révision de son programme de zonage d'urbanisme (PZU) pour doter le secteur Ouest du boulevard René-Lévesque d'un nouveau dessin conciliant les ambitions municipales aux défis et opportunités auxquels fait face le territoire. L'énoncé de vision du PZU se veut une manière de relever les enjeux soulevés dans la section précédente, tout en cristallisant les valeurs et les besoins d'aujourd'hui et de demain pour la Ville de Châteauguay. Dans un contexte de développement urbain durable, cet énoncé de vision stratégique reconnaît les composantes du territoire du PZU, afin d'orienter les nouveaux développements et de consolider les acquis du secteur.

Le secteur Ouest du boulevard René-Lévesque est un milieu de vie complet, dynamique et durable. La densification résidentielle et la diversification des activités, harmonieusement intégrées aux équipements d'envergure régionale présents, contribueront à créer un pôle urbain attractif où il fait bon vivre, travailler et se divertir.

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

29

GRANDES ORIENTATIONS CINQ PILIERS D'AMÉNAGEMENT



L'énoncé de vision se traduit en cinq grandes orientations ayant pour objectif de définir le nouveau chemin du secteur Ouest du boulevard René-Lévesque. Ces orientations représentent les piliers d'aménagement qui soutiennent la vision d'avenir du quartier et qui guideront l'ensemble des interventions qui auront lieu au cours des prochains années, que ce soit sur le domaine public ou privé. Chaque orientation ou pilier d'aménagement se décline en objectifs d'aménagement qui guideront davantage les projets à venir.

Les grandes orientations qui guideront les prises de décisions relatives à l'aménagement du secteur sont les suivantes :

- 1** **Consolider le pôle de destination régionale**
- 2** **Encourager une mixité des usages pour créer un milieu de vie complet**
- 3** **Assurer une perméabilité du secteur afin d'encourager la mobilité active**
- 4** **Favoriser une morphologie dense et compacte, tout en assurant un encadrement de l'espace public à échelle humaine**
- 5** **Offrir aux citoyens un milieu de socialisation au sein d'un espace central**

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

30

GRANDES ORIENTATIONS 1^{er} PILIER



Consolider le pôle de destination régionale

Bien qu'une grande portion du territoire assujéti au PPU soit vouée à devenir un milieu de vie complet, répondant aux besoins de la population locale, ce secteur est caractérisé par de nombreux équipements d'envergure, lui conférant ainsi une vocation régionale. Que ce soit pour l'éducation, les services, les institutions, les équipements sportifs ou la consommation, le réseau d'équipements d'envergure publics et privés présente lui-même un rôle de centralité à l'échelle régionale.

Ces équipements régionaux, en plus de générer un certain dynamisme, bénéficient aux résidents du secteur. Dans cette optique, le développement du secteur verra à consolider sa vocation régionale. Cette consolidation est déjà entamée par les nombreux projets d'agrandissement des équipements existants ou par la construction de nouveaux équipements. Le réaménagement des sites existants ou privés sera l'occasion d'améliorer leur intégration et leur connectivité avec les lieux avoisinants. Le développement de l'interaction entre les équipements d'envergure régionale et les nouveaux milieux de vie mixtes et compacts permettra de renforcer le rôle structurant des équipements régionaux, tout en permettant au milieu de vie de profiter de l'achalandage et du dynamisme qu'ils génèrent.

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

31

GRANDES ORIENTATIONS 2^e PILIER



Favoriser une mixité des usages pour créer un milieu de vie complet

Au cours des dernières décennies, les modes de consommation se sont considérablement diversifiés et ceux-ci ont été également chamboulés par la récente pandémie. L'offre commerciale dans le secteur devra alors s'adapter à de nouvelles paradigmes. Au départ, elle sera axée sur le « lifestyle » résidentiel, le Faubourg Châteauguay ainsi que sa maturation passe en nouveau pôle de destination.

Cette intention passe par la création d'un milieu de vie mixte, dynamique et donc, dans cette optique, les développements sur les terrains vacants du secteur Ouest du boulevard René-Lévesque accueilleront majoritairement des projets mixtes à prédominance résidentielle et commerciale. Les commerces de vente au détail, des restaurants avec services aux tables et des lieux de divertissement viendront, notamment s'établir au rez-de-chaussée de certains bâtiments. L'offre commerciale prévoit également des commerces et services de proximité pour permettre aux résidents du secteur de faire leurs achats quotidiens à pied. Cette composante commerciale répondra donc non seulement aux besoins des résidents du secteur, mais favorisera également des lieux de rencontre pour les gens de l'extérieur qui fréquenteront le quartier.

L'implantation massive d'habitations représentera l'une des composantes principales du développement, et ce, en proposant une offre résidentielle diversifiée, que ce soit en terme de type d'habitation, de taille, de prix et de mode de tenure. Cette diversité de logements encouragera l'implantation d'une nouvelle population résidentielle variée. Cette consécration sera également un levier pour l'animation du secteur et contribuera à sa vitalité économique.

Enfin, grâce à une localisation avantageuse aux abords d'artères majeures, une composante secondaire de bureaux pourra également y être développée. L'implantation de cette composante aura comme objectif de dynamiser la rue par l'ajout d'une animation le jour et en soirée, ce qui dans l'optique de créer un milieu de vie selon les principes du « live, work and play », c'est-à-dire offrir un environnement complet à l'intérieur duquel la population peut y résider, travailler et se divertir.

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

32

GRANDES ORIENTATIONS 3^e PILIER



Assurer une perméabilité du site pour encourager la mobilité active

Le développement des terrains vacants présents sera l'occasion de subdiviser les grands îlots du secteur afin de favoriser l'implantation d'un trame urbaine plus compacte et perméable. La conception d'îlots perméables servira à hiérarchiser les voies de circulation et à créer un réseau de transport actif complémentaire au réseau vélaire. Les sentiers réservés aux transports actifs, traversant les nouveaux développements, jumelés aux voies véhicules publics et privés, assureront la connectivité des nouveaux développements avec les différentes composantes du quartier. Lorsque les nouveaux liens de transport actif seront isolés des voies véhiculaires, cette configuration permettra une mobilité active sécurisée et confortable à l'intérieur du territoire.

L'objectif principal réservé aux transports actifs est de permettre le sentier multifonctionnel prévu dans le corridor de piétonnier de polyvalence du projet de la traverse 150e St-Charles. Il servira à structurer un réseau de mobilité active continu, attrayant et fluide. L'aménagement de plusieurs composantes avec celui-ci au travers du site assurera une accessibilité pédestre aux principaux nœuds d'activités, notamment, avec le pôle institutionnel, le Centre éducatif Fernand-Séguin et les différents commerces qui s'établiront dans le secteur.

La liaison de ce sentier multifonctionnel avec la nouvelle intersection située au croisement de la rue Frère-Dillon et du boulevard René-Évesque contribuera grandement au développement du réseau de mobilité sur le site. Cette intersection sera un point stratégique pour assurer la connectivité entre les équipements du secteur et les quartiers résidentiels environnants.

PRU – Plateau de René-Évesque, secteur Ouse

33

GRANDES ORIENTATIONS 4^e PILIER



Favoriser une morphologie dense et compacte, tout en assurant un encadrement de l'espace public à échelle humaine

Si les caractéristiques importantes, soit des boulevards René-Évesque-Ouest et Primeau et du chemin de la Haute-Rivière, le secteur assujéti au PRU constitue une entrée de ville majeure, ce qui lui confère un fort niveau d'attractivité. De ce grand terrain toujours vacant, le développement de ce secteur est une occasion unique de créer un milieu de vie à échelle humaine répondant autant aux besoins de la population actuelle que de la population future.

Pour ce faire, la morphologie urbaine privilégiée pour ce secteur sera dense et compacte. La volumétrie des bâtiments sera modulée afin de créer un quartier vivant à échelle humaine, en mettant l'accent sur les espaces libres pour des fins d'aménagements paysagers ou des espaces de socialisation accessibles pour tous. Cette densification permettra ainsi l'implantation de nombreux logements et commerces, en adéquation avec le développement du secteur.

Parallèlement à cette densification, la qualité de vie des résidents, travailleurs et visiteurs du site sera assurée par des volumes construits variés, la découverte du pour des îlots et un encadrement de la voie publique à échelle humaine. Afin d'aménager l'espace à cette échelle, des stratégies de variation des hauteurs, de traitement des façades et d'orientation des rez-de-chaussée seront appliquées.

Les bâtiments en hauteur pourront à la fois créer un repère visuel sur le site, tout en proposant un basaire ayant un traitement architectural distinct, permettant une expérience piétonne optimale, sécuritaire et conviviale, enfin, la modulation des hauteurs des nouveaux édifices se fera dans un souci d'insertion par rapport aux constructions avoisinantes.

PRU – Plateau de René-Évesque, secteur Ouse

34

GRANDES ORIENTATIONS

5^e PILIER



Offrir aux citoyens un espace de socialisation au sein d'un espace central

Dans une optique de création d'un milieu de vie complet et attractif, l'aménagement d'une place urbaine centrale est favorisé au cœur du secteur visé. En plus d'offrir un espace de socialisation à tous les utilisateurs du site, ce lieu central agira à titre de point de repère visuel et spatio-temporel. Il agira ainsi en tant que pivot entre les différentes activités exécutées dans le quartier, tout en facilitant leur accessibilité.

Afin d'encourager l'approvisionnement de cet espace par les résidents et les visiteurs des lieux, il est proposé que cet espace soit orienté à l'un front commercial offrant une mixité de services (biens courants et semi-courants, services de restauration et de divertissement). Son aménagement versatile et évolutif permettra également la tenue d'événements ponctuels de toute sorte.

Cette place distinctive, au cœur du site, quelle soit ludique, festive ou dédiée à la détente, servira de levier d'attractivité pour le secteur. Sa connexion avec le corridor de plein air et d'écovitalité du projet de la Traversée de Châteauguay vira sera également l'écosystème qui y sera créé.

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

35

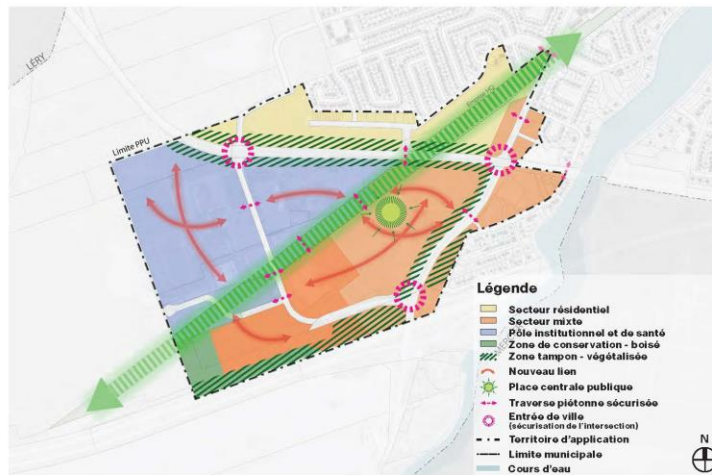
CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

PLAN D'ORGANISATION SPATIALE



Un plan d'organisation spatiale pour le secteur Ouest du boulevard René-Lévesque a été conçu afin de représenter de façon schématique les cinq piliers d'aménagement. Afin de constituer un « quartier en santé », ce nouveau milieu de vie complet et dense optimisera l'utilisation du sol pour favoriser la mobilité active au sein du site tout en misant sur la présence d'équipements sportifs et de santé ainsi que sur la proximité du centre écologique Fernand-Séguin.

Le plan d'organisation spatiale représente l'établissement d'un corridor de plein air et de biodiversité dans la servitude d'Hydro-Québec. Ce projet structurant, comprenant des haltes de verdure et un sentier multifonctionnel, permettra de révéler et de valoriser les nouveaux développements ainsi que les principales composantes actuelles du territoire. Le concept d'aménagement représente également le maillage de liens physiques à l'intérieur des lots, qui viendra renforcer l'interconnexion des composantes du territoire entre elles. Enfin, le plan permet de visualiser les intersections à sécuriser afin de favoriser le transport actif et d'assurer une connectivité sécuritaire entre le territoire assujéti au PPU et les quartiers limitrophes.



Plan d'organisation spatiale

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

36

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 1^{er} PILIER



Consolider le pôle de destination régionale

Objectifs	Lignes directrices
Mettre en valeur les entrées de ville.	<ul style="list-style-type: none"> Localiser stratégiquement les constructions en hauteur afin de marquer l'entrée de ville par des niveaux repérés visuels.
Améliorer l'accessibilité aux équipements régionaux du secteur et au Centre écologique Fournand-Séguin.	<ul style="list-style-type: none"> Securiser l'ensemble des intersections du secteur, et ce, pour l'ensemble des usagers (vélo, piéton et voiture).
Intégrer harmonieusement les nouveaux projets d'agrandissement des équipements institutionnels existants ou de construction de nouveaux équipements institutionnels.	<ul style="list-style-type: none"> Implanter les bâtiments publics au sein du secteur voué aux équipements institutionnels. Mettre en réseau les différents équipements régionaux par l'aménagement de liens physiques pour créer une synergie à l'intérieur du pôle institutionnel.

PRU – Plateau de René Lévesque, secteur Oues

37

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 2^e PILIER



Favoriser une mixité des usages pour créer un milieu de vie complet

Objectifs	Lignes directrices
Promouvoir la mixité des usages au sein du même bâtiment.	<ul style="list-style-type: none"> Privilégier la mixité verticale par l'implantation de commerces au rez-de-chaussée des bâtiments, aux endroits ciblés à cet effet.
Promouvoir une typologie de logement variée.	<ul style="list-style-type: none"> Offrir une diversité de logements permettant de répondre aux besoins d'une clientèle variée.
Soutenir la viabilité commerciale du secteur.	<ul style="list-style-type: none"> Accorder une priorité à l'implantation de commerces de proximité, de restauration et de services à des emplacements stratégiques, dans une optique de complémentarité avec les autres fonctions présentes dans le secteur.
Consolider le caractère de pôle institutionnel et d'emplois du secteur.	<ul style="list-style-type: none"> Consolider les infrastructures, par l'implantation d'équipements dédiés dans le secteur. Compléter le secteur d'emplois en favorisant l'implantation de bureaux au rez-de-chaussée.

PRU – Plateau de René Lévesque, secteur Oues

38

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 3^e PILIER



Assurer une perméabilité du site pour encourager la mobilité active

Objectifs	Lignes directrices
Assurer la continuité du réseau de transport actif afin de relier les différents noeuds d'activité et réduire la dépendance à l'automobile.	<ul style="list-style-type: none"> • Prolonger le réseau piétonnier au cœur du site et le relier avec les quartiers limitrophes; • Prolonger le réseau de pistes cyclables au cœur du site et le relier avec les quartiers limitrophes; • Assurer la perméabilité et la connectivité de la trame urbaine.
Encourager une cohabitation harmonieuse de tous les modes de déplacement, et la sécurité de tous les usagers.	<ul style="list-style-type: none"> • Sécuriser les intersections aux entrées du site, autant pour les piétons que pour les cyclistes, en particulier celles sur les artères majeures; • Concevoir les nouvelles intersections de manière sécuritaire pour les usagers de la route les plus vulnérables, soit les piétons et les cyclistes; • Favoriser l'implantation de feux pour piétons leur permettant de se déplacer des quatre coins d'une intersection en même temps; • Favoriser l'implantation de mesures d'apaisement de la circulation (dos d'âne, traverses piétonnes, saillies de trottoir, etc.) sur certaines voies de circulation; • Améliorer les infrastructures de mobilité active aux arrêts des lignes de transport collectif; • Limiter les entrées charnières aux abords des voies véhiculaires existantes et projetées; • Limiter les croisements entre les parcours de livraison et les parcours piétons et cyclistes; • Identifier les aires d'entreposage ayant droit sur rue.

PRU – Projets d'Énergie Écologique, Québec, Québec

39

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT 3^e PILIER (SUITE)



Objectifs	Lignes directrices
Favoriser l'implantation d'un cadre convivial et agréable pour les déplacements en transport actif.	<ul style="list-style-type: none"> • Agrémenter les voies piétonnes et cyclistes d'aménagements paysagers verdoyants de manière à maximiser la création d'une canopée (ombrière) et de retenir les parcours actifs agréables; • Encourager l'implantation d'îlots de fraîcheurs (fontaines d'eau, canopée importante, etc.); • Encourager l'implantation d'îlots de verdure (ex. saillies de trottoirs végétalisés) permettant de réduire les îlots de chaleur et d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales; • Favoriser l'implantation de liens piétons et cyclistes visibles de la voirie (ex. trottoirs à double vue ou trottoirs à double vue); • Favoriser l'implantation d'une bande végétalisée entre la voie piétonne/cycliste et la chaussée automobile; • Encourager l'implantation de rues vertes ou de passages piétonniers au cœur des îlots; • Compléter le réseau d'éclairage urbain à échelle humaine aux abords des voies piétonnes et cyclistes.
Favoriser une bonne cohésion entre le quartier local de transit et de destination.	<ul style="list-style-type: none"> • Planifier les milieux de vie autour de voies locales; • Compléter et hiérarchiser la trame viaire; • Favoriser l'utilisation des artères principales ou collectrices existantes pour accéder aux infrastructures à vocation régionale.
Encourager l'implantation de mobilier urbain dédié aux transports actifs.	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des aires de stationnement pour vélo à proximité des différents noeuds d'activité et à proximité des entrées des bâtiments; • Installer, le long des voies piétonnes et cyclistes, des bancs permettant la collecte des déchets résiduels.

PRU – Projets d'Énergie Écologique, Québec, Québec

40

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

4^e PILIER



Favoriser une morphologie dense et compacte, tout en assurant un encadrement de l'espace public à échelle humaine

Objectifs	Lignes directrices
Encourager l'implantation au rez-de-chaussée des bâtiments.	<ul style="list-style-type: none"> • Implanter les façades principales des bâtiments en front de rue ou de la place publique; • Favoriser les interactions entre les espaces intérieurs et extérieurs, par l'implantation de façades fenêtrées au rez-de-chaussée (façades actives); • Éviter les murs aveugles et façades creuses face au domaine public; • Encourager un rez-de-chaussée commercial continu, aux endroits où il est approprié; • Favoriser l'implantation au rez-de-chaussée des façades par la présence d'usages générateurs d'animation et l'ouverture des façades (vitrines, socles, terrasses), et ce, particulièrement pour les façades donnant sur la place centrale et sur la rue; • Préconiser, notamment l'architecture d'édifice du basilaire par un changement de la matière, de la composition de l'enveloppe extérieure; • Assurer l'implantation des enseignes commerciales de manière à créer une signature identitaire en matière d'affichage.
Favoriser un front bâti continu face à la rue.	<ul style="list-style-type: none"> • Éviter les aires de stationnement implantées face à la rue; • Privilégier l'implantation des façades principales sur les grandes artères, à l'exception de la 132 et du chemin de la Haute Rivière; • Limiter les importantes marges de recul des bâtiments par rapport à la rue; • Pour les bâtiments à vocation commerciale et de bureau favoriser un rez-de-chaussée actif donnant sur une rue.

PRU – Projets d'Énergie Éclairage, Québec, Québec

41

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

4^e PILIER (SUITE)



Objectifs	Lignes directrices
Valoriser les espaces non construits, en assurant une meilleure gestion des eaux pluviales et en réduisant les îlots de chaleur.	<ul style="list-style-type: none"> • Bâti en hauteur afin de dégager des espaces au sol propices au verdissement, à l'aménagement de cours semi-privés, d'infrastructures vertes et de sentiers pédestres; • Encourager l'implantation soignée de végétaux au sein des espaces semi-privés entre les bâtiments; • Créer des aménagements favorisant la rétention et l'absorption des eaux pluviales sur le site; • Encourager l'implantation d'aires de stationnement en souterrain et, le cas échéant, maximiser le partage des espaces de stationnement entre les différents usages; • Réduire la minéralisation de grands espaces par l'aménagement d'îlots de verdure, la plantation d'arbres et l'utilisation de matériaux perméables.
Privilégier une mixité des hauteurs des bâtiments afin de créer un paysage urbain intéressant.	<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier une variation des volumétries et des hauteurs d'un ensemble de bâtiments; • Privilégier l'implantation de bâtiments de plus grande hauteur en retrait des secteurs déjà construits et aux abords des artères de circulation importantes; • Préconiser l'implantation de bâtiments de plus faible hauteur au sein de zones contiguës aux milieux construits; • Encourager les corridors visuels vers un élément significatif sur le territoire; • Encourager le retrait des volumes à une certaine hauteur, afin de réduire l'impact visuel à échelle humaine et de favoriser le bien-être des utilisateurs.
Limiter l'implantation des façades principales le long des artères majeures (Avenue 132 et boulevard Finlay).	<ul style="list-style-type: none"> • Préconiser une zone tampon arborée le long des artères de circulation importantes; • Limiter les interactions entre les bâtiments et les artères majeures localisées en périphérie du secteur.

PRU – Projets d'Énergie Éclairage, Québec, Québec

42

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT
5^e PILIER

**Offrir aux citoyens un espace
de socialisation au sein d'un
espace central**

Objectifs	Lignes directrices
Muni le territoire d'un centralité agissant en tant que lieu, entre les différents modes d'activités implantés sur le territoire.	<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir l'implantation de la place centrale au cœur du site afin d'articuler les futurs développements autour de celle-ci; • Implanter la place centrale à proximité du corridor de plain air et de biodiversité de la Traversée de Châteauguay afin de le promouvoir; • Favoriser l'implantation de commerces aux rez-de-chaussée des bâtiments prévus au pourtour de la place centrale; • Favoriser l'implantation de corridors piétonniers continus vers la place centrale.
Créer un espace propice aux rencontres et aux rassemblements favorisant la consolidation d'un esprit de communauté et d'un sentiment d'appartenance.	<ul style="list-style-type: none"> • Aménager la place centrale en tant qu'espace ouvert et versatile, afin de permettre la tenue d'événements ponctuels; • Aménager un espace pouvant être utilisé durant toutes les périodes de l'année; • Créer un espace agissant comme lieu d'animation et un catalyseur d'activités pour l'ensemble du secteur; • Prévoir une programmation et des aménagements spécifiques en lien avec les équipements en place sur le territoire (Santé, Éducation, sports et culture).
Créer une place centrale sécuritaire pour tous les citoyens.	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer l'accessibilité universelle de la place centrale; • Aménager une place centrale dans un lieu intimiste, à l'abri des nuisances associées aux grands flux de circulation véhiculaire; • Aménager des mesures d'apaisement de la circulation au pourtour de la place centrale.
Créer un espace permettant d'offrir un cadre de vie agréable en milieu urbain.	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer un ensoleillement adéquat de la place centrale, pour permettre la croissance optimale des végétaux; • Favoriser la plantation d'arbres permettant des fois de soleil et d'ombre pour les citoyens.

PRU – Boulevard René-Évesque, secteur Omer

43

4

Plans et aires d'ambiance

MOBILITÉ ACTIVE
PLAN D'AMÉLIORATION DE LA MOBILITÉ

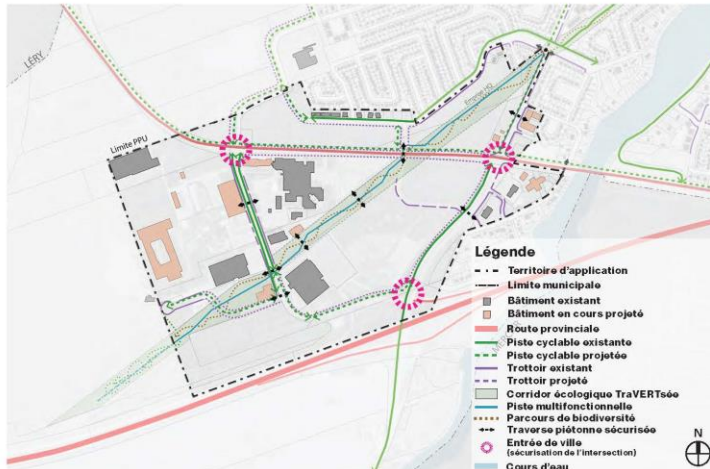


L'orientation 3 du présent PPU exprime bien la volonté de la Ville de Châteauguay d'assurer une perméabilité et la sécurisation du site pour encourager la mobilité active. Telles que représentées sur le plan ci-contre, les améliorations portées au réseau des mobilités actives sont nombreuses sur le territoire assujéti au PPU.

Un aménagement structurant la mobilité du territoire d'application sera l'aménagement du corridor de plain air et de biodiversité de la TraVERTsée. Ce corridor connectera les différentes composantes du secteur entre elles et permettra aux usagers recourant aux modes de transport actifs de s'approprier un espace bien à eux.

En considérant la sécurité des usagers comme une préoccupation primordiale, le réseau de pistes cyclables a été complété et les principales intersections et entrées de ville du territoire ont été soignées afin de laisser place, en toute sécurité, à tout mode de transport confondu. Des aménagements accessibles universellement sont également favorisés.

En prenant compte de la présence de routes provinciales limitrophes et à l'intérieur même du site, il est impératif d'inciter les automobilistes à ralentir pour assurer des déplacements en toute quiétude de la part des autres utilisateurs. Pour ce faire, l'implantation de mesures d'apaisement de la circulation sur certaines voies de circulation est favorisée.



Plan d'amélioration de la mobilité

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

45

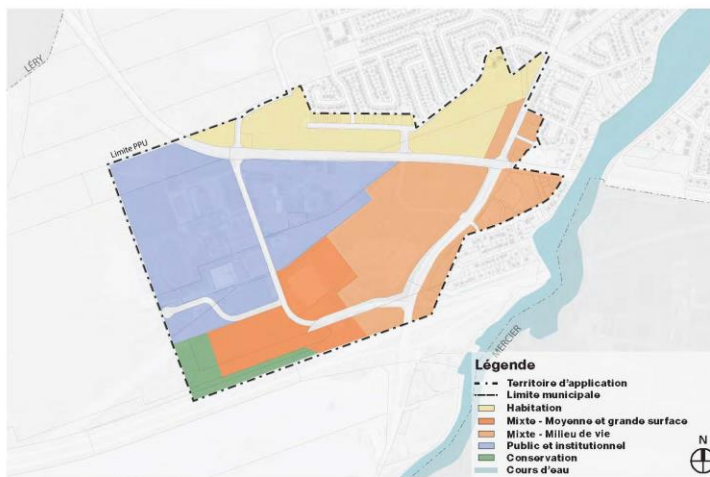
AFFECTATIONS DU TERRITOIRE
PLAN DES AFFECTATIONS



Prenant en compte l'utilisation du sol actuelle ainsi que les potentiels de transformation identifiés à la section 1 du présent document, cinq types d'affectations ont été déterminés afin d'identifier les usages dominants qui sont souhaités sur le territoire assujéti au PPU au cours des prochaines années :

- Conservation,
- Habitation,
- Mixte - Milieu de vie,
- Mixte - Moyenne et grande surface,
- Public et institutionnel.

Chaque affectation est décrite à la page suivante. Les usages spécifiques autorisés dans chaque aire d'affectation seront traités plus finement dans le Règlement de zonage numéro Z-3001 de la Ville de Châteauguay.



Plan des aires d'affectations

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

46

AFFECTATIONS DU TERRITOIRE DESCRIPTIONS



Conservation

L'affectation « Conservation » comprend les terrains du territoire assujéti au PPU qui sont reliés au Centre écologique Fernand-Séguin. À l'intérieur de cette affectation sont uniquement permises les activités de sauvegarde et de mise en valeur des potentiels écologique du territoire.

Habitation

L'affectation « Habitation » regroupe les secteurs propices à une densification et s'inscrivant dans la continuité des quartiers résidentiels situés au nord du territoire assujéti au PPU. À l'intérieur de cette affectation sont uniquement permis les différents types d'habitations.

Mixte – Milieu de vie

L'affectation « Mixte – Milieu de vie » est majoritairement concentrée au centre du territoire assujéti au PPU. Afin de constituer un milieu de vie, cette affectation est à prédominance résidentielle et autorise une multiplicité d'usages (commerces, bureaux, etc.) et ce, de façon à favoriser l'accès aux services de proximité et à créer une synergie avec les équipements régionaux situés à proximité.

Mixte – Moyenne et grande surface

Les usages prédominants au sein de cette affectation sont les commerces de moyenne et de grande surface, généralement d'ampleur régionale. Une mixité d'usages (commerces de petite surface, bureaux, habitation, etc.) est autorisée à condition que les usages implantés soient compatibles avec les commerces de moyenne et grande surface et qu'ensemble, ils favorisent le développement d'une mixité fonctionnelle cohérente.

Public et institutionnel

Cette affectation englobe l'ensemble du pôle institutionnel de l'Hôtel Anna-Laberge tel que décrit dans la section 2 du présent document. Les usages prédominants au sein de cette affectation incluent les usages publics, institutionnels, communautaires ainsi que les bureaux.

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

47

ÉLÉVATIONS À ÉCHELLE HUMAINE PLAN DES HAUTEURS

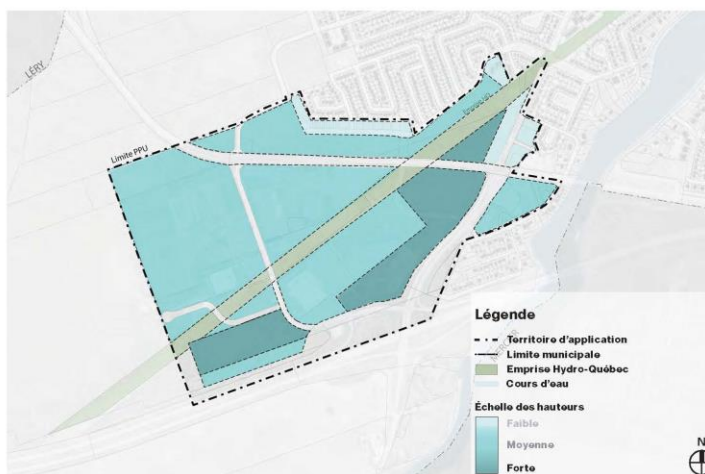


Tel que présenté précédemment, le PPU favorise un quartier dense et compact, tout en assurant un encadrement de l'espace public à l'échelle humaine (voir le 4^e pilier, ses objectifs et leurs lignes directrices). Ainsi, les hauteurs projetées pour le site à l'étude ont été établies en fonction du cadre bâti existant et projeté, de la vision de développement convoitée pour l'ensemble du secteur ainsi que de manière à favoriser le développement de nouveaux milieux de vie à l'échelle humaine.

De part et d'autre des entrées de ville, des immeubles de plus grande taille peuvent prendre place, considérant notamment l'importante emprise des artères qui offre un vaste dégagement. Ces constructions en hauteur permettront de marquer le paysage urbain et de rendre plus repérables les entrées de ville. Toutefois, le long de ces grandes artères, de plus faibles hauteurs sont préconisées au sein des zones limitrophes aux quartiers résidentiels de faible densité afin de réaliser une transition douce avec le cadre bâti existant.

Au cœur du site, là où seront localisés les milieux de vie et la place centrale, sont favorisés des bâtiments de moyenne hauteur. Les zones permettant les commerces de moyenne surface prévoient également des bâtiments de moyenne à forte hauteur, afin d'inciter l'implantation de bâtiments mixtes, et ce, en intégrant ces commerces au rez-de-chaussée avec d'autres usages aux niveaux supérieurs.

Finalement, le pôle institutionnel, déjà fortement développé, est propice à l'intégration de bâtiment de moyenne hauteur.



Plan des hauteurs permises

PPU – Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

48

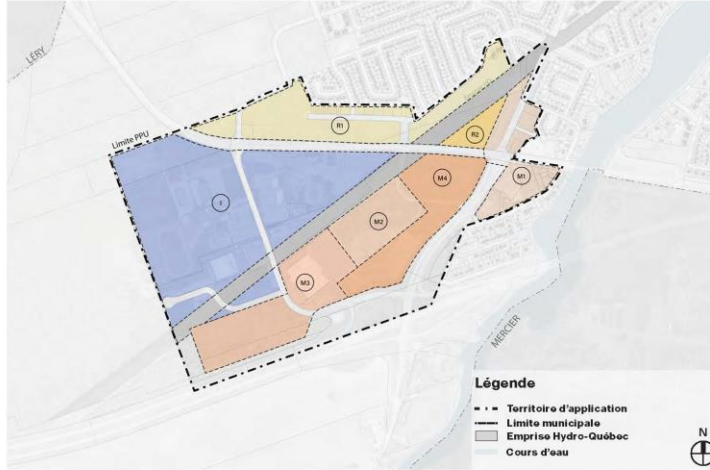
AIRES D'AMBIANCE
PLAN GLOBAL



Dans la présente section, le territoire assujéti au PPU est découpé en différentes aires d'ambiance, inspirées des principes du «Form-Based Code» qui met l'accent sur la forme urbaine, l'architecture et l'aménagement paysager. La délimitation des aires d'ambiance se base sur les caractéristiques distinctives de chaque sous-secteur du territoire, telles que leur utilisation du sol, leur localisation, leur cadre bâti, etc.

Aux pages suivantes, chaque aire d'ambiance est décrite sous forme de fiche présentant sa situation actuelle ainsi que son développement préconisé. Les indications concernant la nature du développement souhaité, jumelé aux images d'inspiration reflétant ce type de développement, permettent d'exprimer de façon plus concrète le type de développement recherché en fonction des caractéristiques du sous-secteur.

Note importante : Les images présentées dans la section suivante sont présentées à titre indicatif seulement. Elles constituent une référence pour orienter les interventions sans avoir pour effet de contraindre le développement. Les futurs développements pourront, en partie ou en entier, différer des images de références tout en respectant la vision et les piliers d'aménagement du PPU.



Plan des aires d'ambiances

PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest

49

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR MIXTE - M1



Au croisement des boulevards René-Lévesque, Primeau et du chemin de la Haute-Rivière, de nouveaux projets de développement commerciaux ont vu le jour récemment ou sont en cours de construction, représentant la première phase de requalification de cette entrée de ville. Localisée aux abords de quartiers résidentiels composés de bâtiments de faible hauteur, cette aire d'ambiance propose l'implantation de nouveaux bâtiments une faible à une moyenne hauteur. Une mixité d'usages y est encouragée, au sein de la zone et au sein d'un même bâtiment. L'environnement est favorable à l'accueil de commerces, de bureaux, ou alors d'une résidence pour personnes âgées. Les façades au niveau du rez-de-chaussée sont actives et possèdent de grandes ouvertures, afin de privilégier un lien avec l'extérieur du bâtiment au niveau du piéton. Les aires de stationnement en surface sont végétalisées afin de réduire les îlots de chaleur.



Parvis commercial d'un bâtiment mixte.
© City of Port Coquitlam



Façades commerciales rythmées et distinctives sur rue.
© J. Dagenas Architecte et ass. / Habitations Michel Pitre inc.



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Cour intérieure - Espace de détente pour les personnes âgées.
© La Maison au Tournant du Boisé



Résidence pour personnes âgées - Terrasse commune.
© Groupe Maurice

50

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR MIXTE - M2



Au cœur du site à l'étude, à proximité du corridor de plein air et de biodiversité de la TraverTsée, du pôle institutionnel et de santé ainsi que de nouveaux milieux de vie, une place centrale s'intègre stratégiquement pour devenir un lieu de rencontre et de partage pour sa communauté. Cette place publique est encadrée par des vitrines commerciales actives, ainsi que par un environnement bâti de moyenne hauteur, afin de favoriser un lieu de rencontre propice à l'échelle humaine. Les liens piétons et actifs se démarquent par un aménagement paysager distinctif et aident à offrir un environnement sain et sécuritaire pour ses visiteurs grâce à ses diverses connexions à travers la trame urbaine. Des terrasses ou des espaces semi-publics sont encouragés au sein du cadre bâti, afin d'offrir aux résidents des petits îlots de détente.



Commerces et terrasses dominant sur une place publique rassembleuse
© Projet Paysage



Animation et événements hivernaux au sein d'une place centrale
© Sasaki



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Aire de restauration et terrasses aux côtés d'une zone piétonne
© Aedas



Vitrines commerciales dominant sur une placette
© C.F. Møller Architects et Tredje Natur

51

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR MIXTE - M2



Une place publique centrale, animée et sécuritaire, agissant de pivot entre les nœuds d'activité du secteur et dynamisant le cœur du quartier.



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Perspective visuelle de la place publique centrale à caractère commercial
© INFRA-Planification urbaine



52

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR MIXTE - M3

Bénéficiant d'une forte visibilité et d'une accessibilité à partir des voies autoroutières, cette aire d'ambiance est caractérisée par la présence de commerces de moyenne et grande surface. Pour compléter cette aire mixte, l'implantation d'une majorité de commerces de moyenne et grande surface est requise. La mixité verticale au sein d'un même bâtiment érigé en hauteur est préconisée afin d'abriter d'autres fonctions complémentaires. Les quais de chargement, les aires d'entreposage et les stationnements extérieurs sont distancés des usages plus sensibles et leur impact visuel est minimisé par rapport à la voie publique. Afin de réduire les îlots de chaleur et d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, les aires de stationnement en surface sont végétalisées, en plus d'y intégrer des jardins de pluie.



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Mixité verticale - Commerce de grande surface et bureaux.
 © Querkraft Architekten



Bâtiments mixtes présentant des jeux de volume et de hauteur.
 © Hefkwarter



Mixité verticale - Commerce de moyenne surface et résidentiel.
 © ESG Architecture & Design



Végétalisation des aires de stationnement en surface.
 © Stormwater Coalition of Tompkins County

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR MIXTE - M4

L'aire d'ambiance M4 privilégie des bâtiments mixtes de grande hauteur, en raison de son excellente visibilité et son accessibilité à partir des principales artères traversant le secteur. De larges ouvertures sont à prévoir au rez-de-chaussée afin de favoriser l'interaction entre l'intérieur et l'extérieur du bâtiment (façades actives). Des jeux de volumes, de hauteurs et de matérialité sont privilégiés afin d'obtenir des façades rythmées, créant ainsi une composition architecturale dynamique et permettant de réduire « l'effet de masse » à l'échelle du piéton. Au niveau du sol, les espaces piétons et espaces publics sont encouragés afin de tisser une toile piétonne permettant aux futurs résidents de privilégier les parcours actifs. Des terrasses en hauteur prennent place pour permettre l'implantation d'espaces de détente à l'extérieur. Enfin, pour réduire les nuisances sonores et atténuer l'impact visuel des voies majeures, l'implantation d'un talus verdoyant est la bienvenue.



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Traitement dynamique du revêtement (horizontalité vs verticalité).
 © Great Gulf /Hullmark



Façades commerciales actives au rez-de-chaussée.
 © Studios Architecture



Terrasses végétalisées accessibles et conviviales, en hauteur.
 © Hoerr Schadt

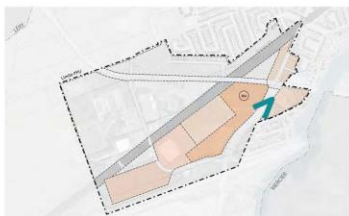


Jeu de volumes - tour de grande hauteur sur un basilaire ouvert.
 © Rose Disarno

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR MIXTE - M4



Un aménagement distinctif et un encadrement à échelle humaine pour l'entrée du nouveau milieu de vie.



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Perspective visuelle à partir de la voie privée, à l'intersection du ch. de la Haute-Rivière, montrant l'entrée du nouveau milieu de vie
© INFRA-Planification urbaine

85

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR PÔLE INSTITUTIONNEL ET DE SANTÉ - I



Le pôle institutionnel et de santé est un pôle d'emploi important autant à l'échelle locale que régionale, et par le fait même, un important générateur de déplacements. Cette aire d'ambiance est caractérisée par des bâtiments pavillonnaires de grands gabarits, où siègent des équipements d'importante envergure. De plus, ce pôle est également la porte d'entrée donnant accès au centre écologique Fernand-Séguin.

Cette aire d'ambiance se distingue par la valorisation de parcours actifs, accessibles à tous, sécuritaires et agréables, via les sentiers piétons et cyclistes reliant les différentes infrastructures entre elles ainsi qu'avec les secteurs avoisinants.



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Parvis végétalisé de l'école secondaire LPP
© Marosi Troy, Jodoin Lamarre Pratte, Labbé architectes



Entrée principale distinctive, appropriable et aménagée
© NBBJ



Intersection sécurisée - Piste cyclable en site propre
© Queens Plaza by Margie Ruddick et al.



Nouvel équipement sportif - SportPlex
© Archives - Le Soleil de Châteauguay

86

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR RÉSIDENTIEL - R1



Ce secteur à vocation résidentielle est caractérisé par l'implantation de bâtiments de faible et moyenne hauteur, afin d'établir une transition avec les quartiers résidentiels limitrophes. À proximité de l'école régionale Brenda-Milner et du quartier résidentiel au nord de la rue Albert-Seers, cette aire d'ambiance offre un environnement familial et sécuritaire pour les futurs résidents. De plus, de nouvelles infrastructures de parcours actifs sont encouragées afin d'offrir une meilleure connexion avec futur corridor de plein air et de biodiversité la TraVERTSée et les quartiers environnants. Les entrées charretières sont interdites le long de la route 132 et les nuisances sonores de cette grande artère de circulation sont minimisées par un talus végétalisé.



Espace de partage - Cour intérieure résidentielle
 © Kjellander Sjöberg



Terrasses privées contiguës à un espace de socialisation
 © André Poitiers Architect



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Multirésidentiels adjacents à des espaces de déambulation
 © Buzenval Ô Domaine



Maisons de ville destinées aux familles
 © DevMcGill - Cogir Immobilier

57

AIRES D'AMBIANCE
SECTEUR RÉSIDENTIEL - R2



Cette aire d'ambiance à vocation résidentielle est marquée par la présence d'immeubles de plus grande hauteur, afin de mettre en valeur l'entrée de ville à l'intersection du boulevard Primeau et le boulevard René-Levesque (route 132). Des sentiers piétons sont favorisés au cœur du sous-secteur résidentiel ainsi qu'une connexion de la piste cyclable au corridor de plein air et de biodiversité la TraVERTSée. Afin de minimiser les vues vers les artères majeures et de limiter les nuisances sonores, des mesures de mitigation sont implantées. À cet effet, un talus végétalisé prend place aux abords de la route 132. Le milieu de vie des résidents est, quant à lui, orienté vers l'intérieur du projet. Afin de laisser des espaces libres végétalisés pour les résidents, la majorité des cases de stationnement sont implantées en souterrain.



Jeux de volumes et traitement distinctif des façades
 © Fayna Town - ARKHIMATIKA



Espace libre - Aire commune pour les résidents
 © Simbirskproject



PPU - Boulevard René-Lévesque, secteur Ouest



Ensemble résidentiel adjacent à un parc linéaire
 © K.A.N. Development



Entrée de ville - Variation dynamique (hauteur et volumes)
 © K.A.N. Development

58

5

Mise en œuvre

PLAN D'ACTION CATÉGORIES D' ACTIONS



Le présente section vise à identifier les principales interventions dans le cadre de la mise en œuvre du PPL, qui s'étendront sur plusieurs années. Le plan d'action constitue une feuille de route identifiant les actions prévues, de même que leur échéancier de réalisation, selon qu'elle se fera en court, à court (0-5 ans), moyen (5-10 ans), ou long terme (10-20 ans).

En plus des projets municipaux planifiés qui modifieront concrètement le territoire assujéti au PPL, la concrétisation de la vision et des orientations du PPL nécessitera de nombreuses autres interventions municipales, et ce, aussi au niveau de la planification et de la réglementation, qu'au niveau de la coordination et la collaboration avec les diverses parties prenantes externes.

Les tableaux synthèses présentés aux pages suivantes proposeront diverses actions, regroupées selon les catégories ci-dessous.

Note importante : Le présent plan d'action constitue des intentions et des souhaits de la Ville de Châteauguay et est présenté à titre indicatif seulement, il ne s'agit pas d'engagements définitifs et les actions entreprises ainsi que la provision des interventions sont sujettes à évolution dans le temps selon les opportunités qui se présenteront.

Actions de planification et de réglementation

Actions de projets municipaux

Actions de coordination et de collaboration