



# Soirée de consultation

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

**Ville de Châteauguay**

12 décembre 2022



**Châteauguay**

# ORDRE DU JOUR

1. Mise en contexte et enjeux du territoire
2. Concept d'aménagement
3. Mise en œuvre
4. Questions et commentaires

**1**

**Mise en contexte et  
enjeux du territoire**

# MISE EN CONTEXTE

## TERRITOIRE D'APPLICATION

102, 27 ha  
Superficie du territoire



Google Earth.

### Légende

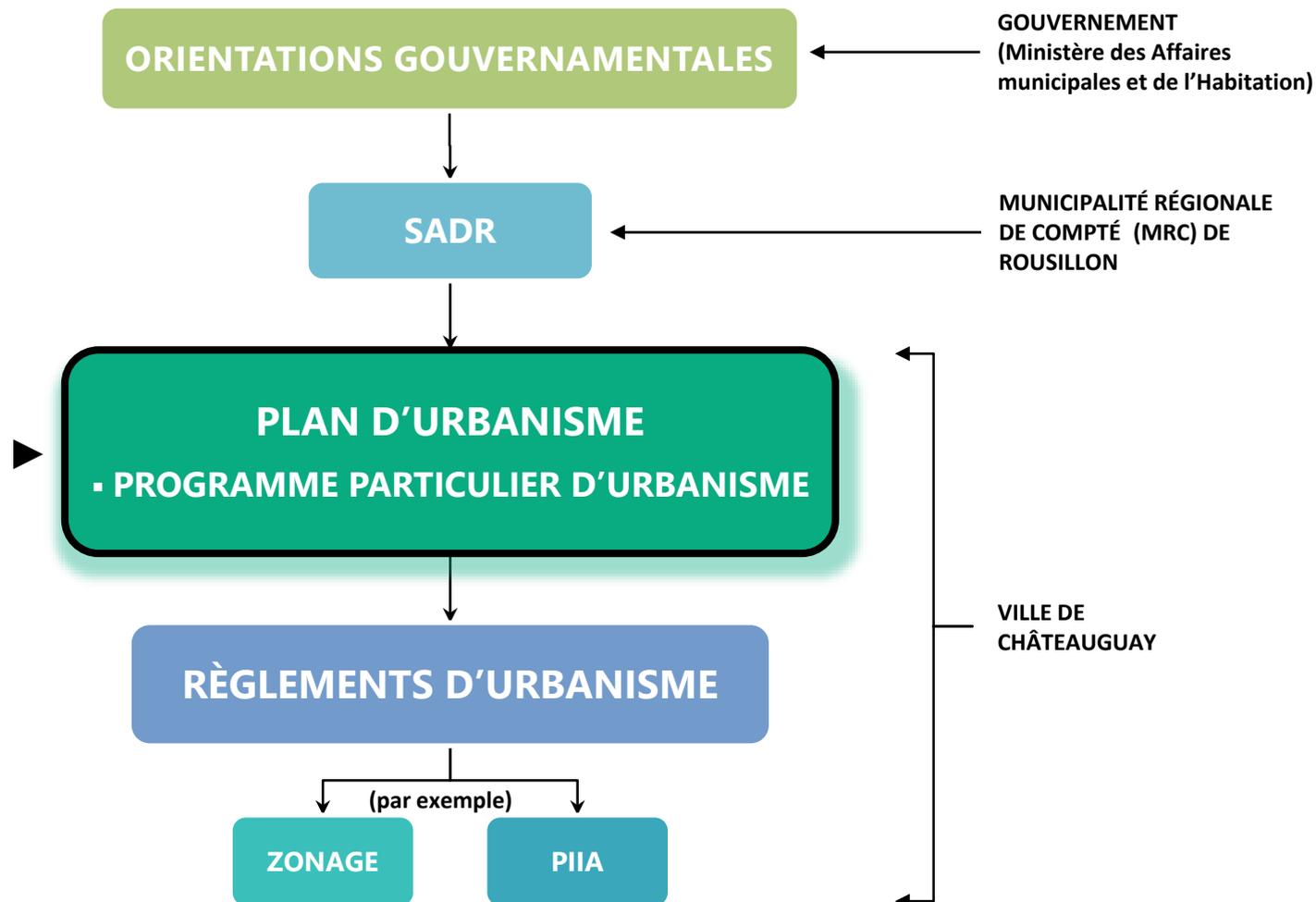
-  Territoire d'application
-  Autoroute
-  Route nationale
-  Cours d'eau



Limites du territoire d'application

Google Earth.

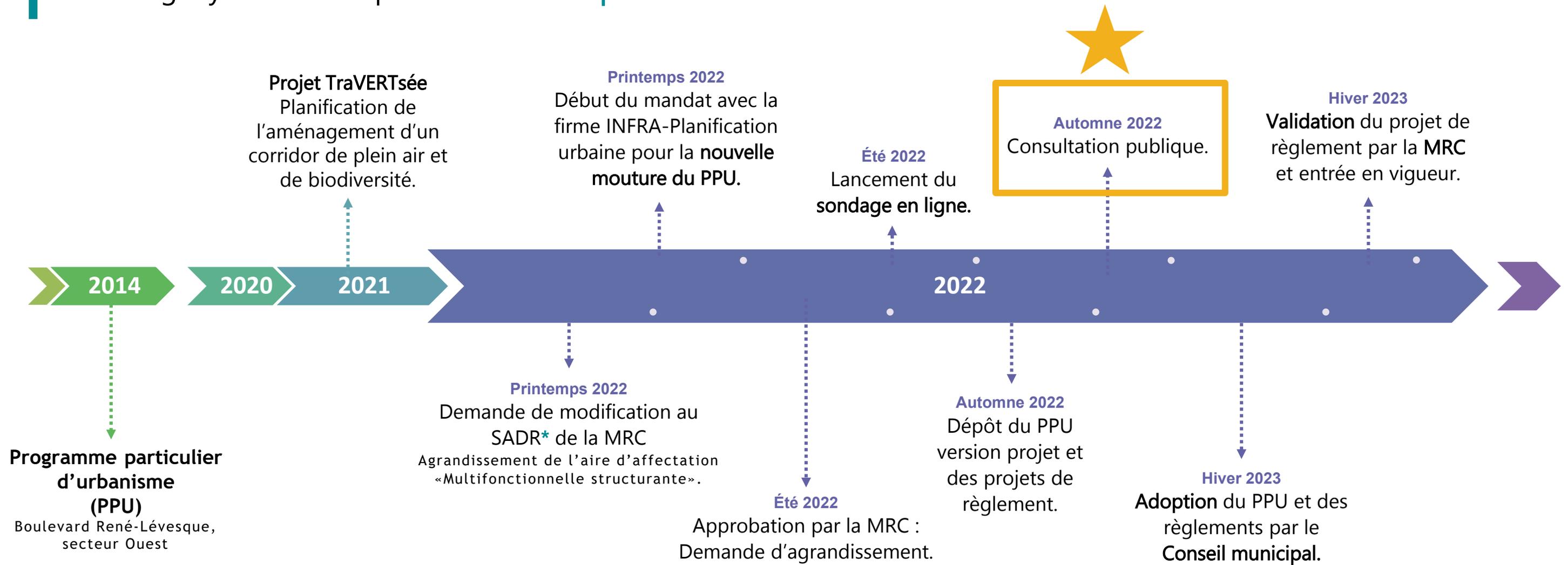
# MISE EN CONTEXTE DÉMARCHE D'ÉLABORATION



La portée du Programme particulier d'urbanisme, ci-après « PPU » :

- Préciser la planification d'une partie du territoire;
- Influencer le processus de développement du territoire;
- Autoriser l'établissement d'un programme d'acquisition d'immeubles.

Châteauguay emboîte le pas vers une ville **plus durable**.

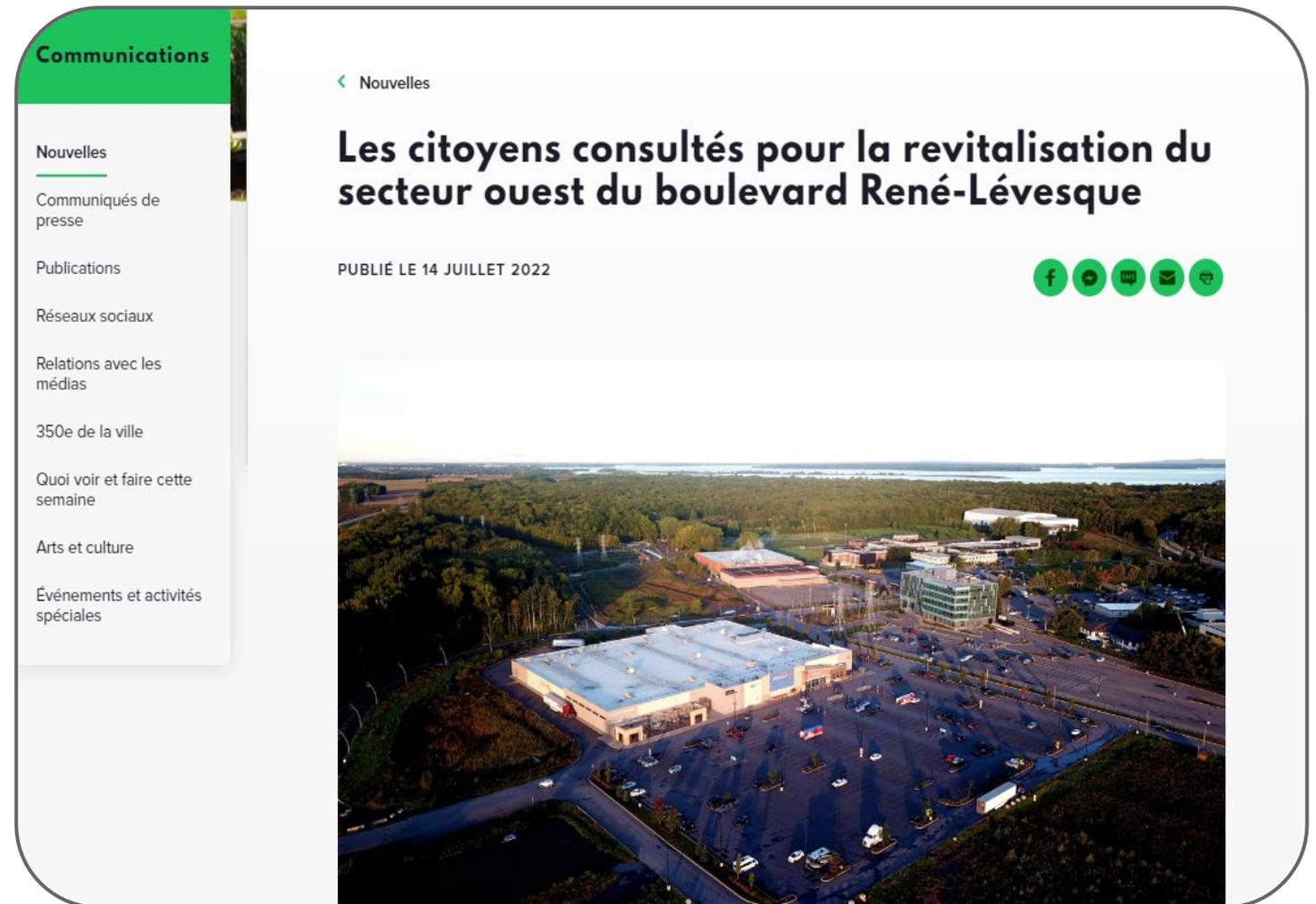
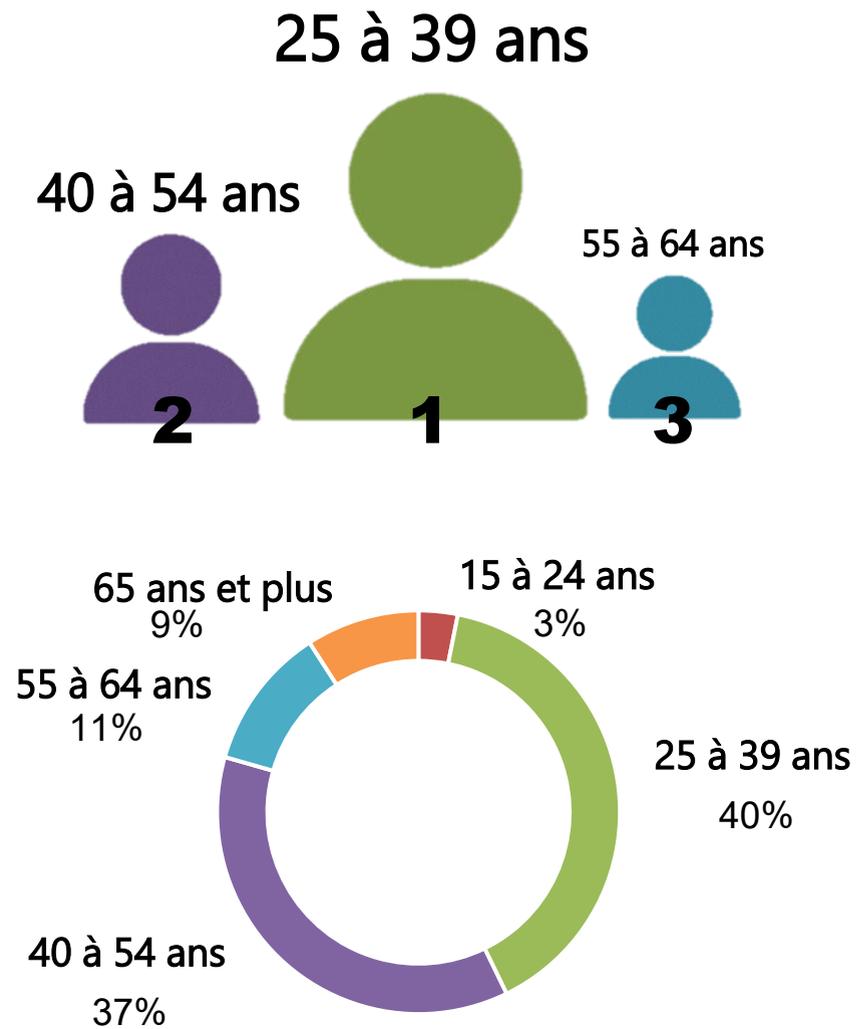


\* Schéma d'aménagement et de développement révisé

# MISE EN CONTEXTE DÉMARCHE DE CONSULTATION

## Portrait des répondants

**923**  
répondants



# MISE EN CONTEXTE

## DÉMARCHE DE CONSULTATION

### Question 1

Selon vous, quels enjeux devraient être traités en priorité dans la planification du secteur ouest du boulevard René-Lévesque?  
(Ex. la mobilité active, un environnement écoresponsable, le développement résidentiel, etc.).



- 1 Restaurants avec service aux tables et terrasses, resto-bar, bistro, cafés**  
(pas de fast-food ou de pizzeria) ;
- 2 Lieu de divertissement intérieur**  
(Cinéma, salle de spectacle, musée, maison de la culture, escalade, centre d'amusement pour enfants etc.) ;
- 3 Boutiques et commerces divers ;**
- 4 Projet et environnement écoresponsable, présence d'espaces verts, d'arbres ;**
- 5 Mobilité active sécuritaire/ sécuriser les traverses, les accès et les trajets / Pouvoir bénéficier du site à pied sans avoir à se déplacer en auto ;**
- 6 Hôtel (avec salles de réception / centre de congrès) ;**

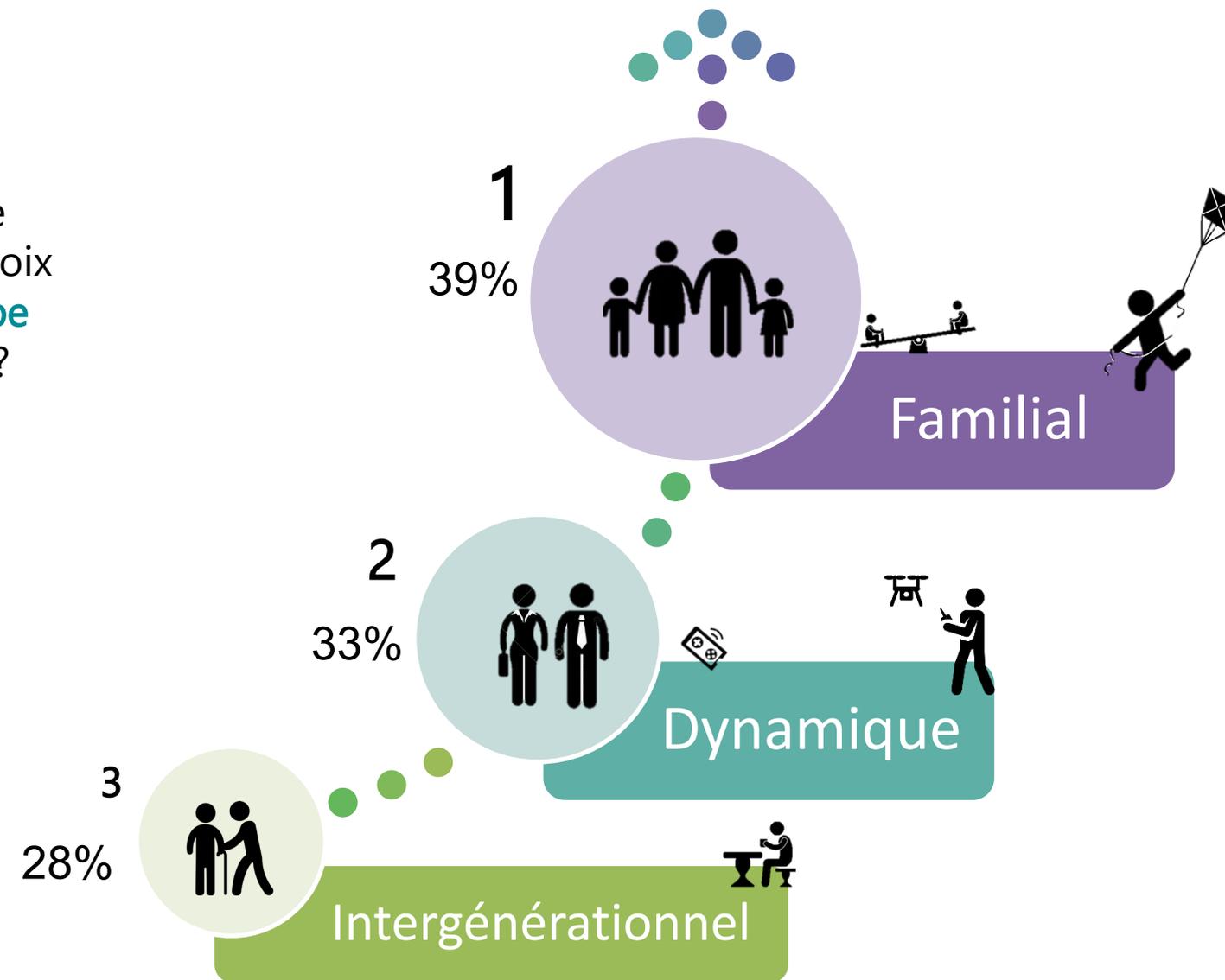
- 7 Développement résidentiel, de type milieux de vie complets intergénérationnels axé sur les déplacements actifs ;**
- 8 Espace de divertissement / socialisation extérieur 4 saisons / place publique / espace innovateur et original / aire de détente ;**
- 9 Améliorer la desserte en transport en commun et se relier au REM ;
- 10 Piscine intérieure au Sportplex ;
- 11 Valoriser l'entrée de ville ;
- 12 Lieux d'études post-secondaire (Cégep / Université) ;

# MISE EN CONTEXTE

## DÉMARCHE DE CONSULTATION

### Question 2

La Ville souhaite offrir une mixité dans la typologie de logements à même le secteur à redéfinir. Parmi les choix suivants (*familial, dynamique, intergénérationnel*), quel **type d'ambiance de quartier** serait à privilégier selon vous ?

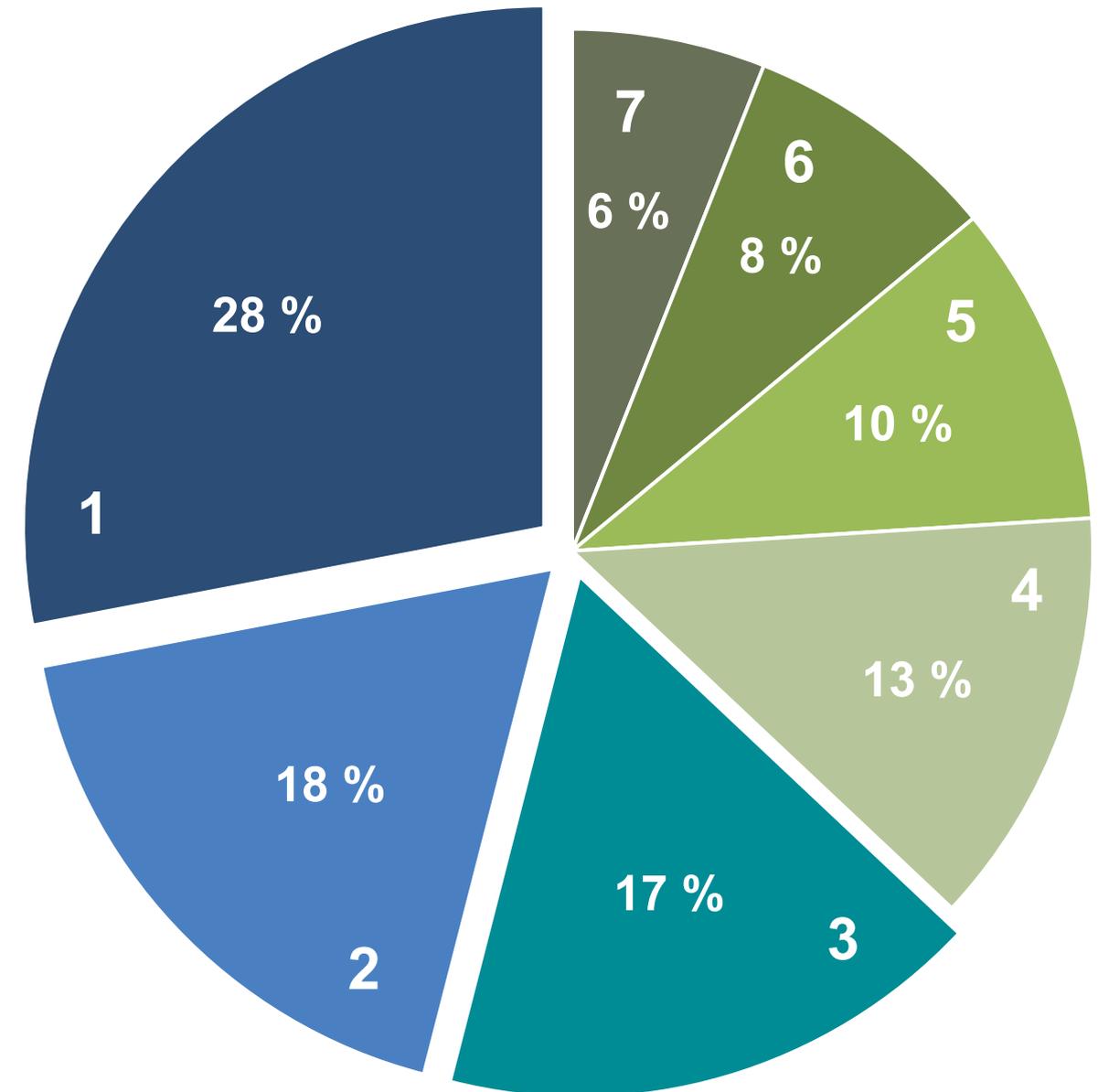
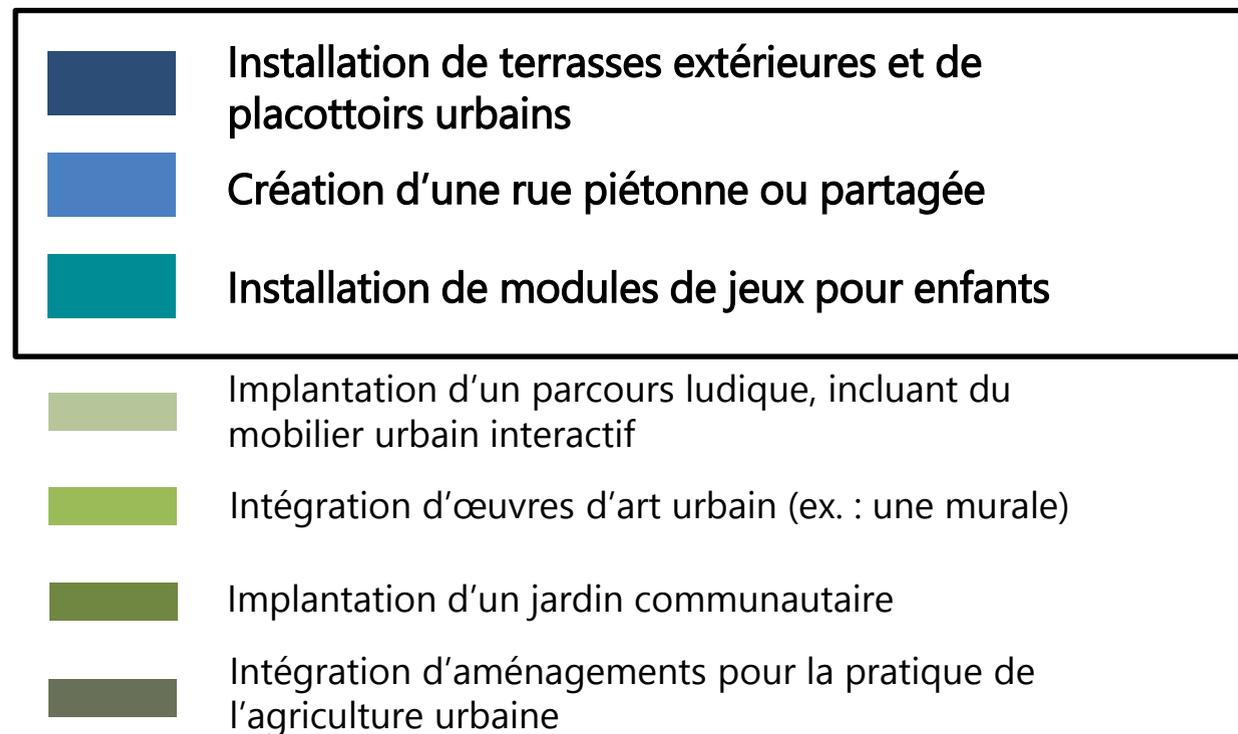


# MISE EN CONTEXTE

## DÉMARCHE DE CONSULTATION

### Question 3

Parmi les choix suivants, quels seraient les **aménagements urbains** qui constitueraient une valeur ajoutée au quartier ?



# MISE EN CONTEXTE

## DÉMARCHE DE CONSULTATION

### Question 4

Dans l'optique où une **place publique** est aménagée au cœur du secteur, quelle **nature** devrait lui être attribuée ?

Espace de détente végétalisé (20 %)

2



Espace à caractère commercial (44 %)

1



Espace événementiel (13 %)

3



# MISE EN CONTEXTE DÉMARCHE DE CONSULTATION

## Question 5

Avez-vous des **suggestions particulières** pour la planification du secteur ouest du boulevard René-Lévesque ?



MISE EN CONTEXTE  
**ENJEUX DU TERRITOIRE**



Fonction  
résidentielle



Fonction  
commerciale



Fonction  
institutionnelle



Mobilité



Environnement

2

# Concept d'aménagement

**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.**

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

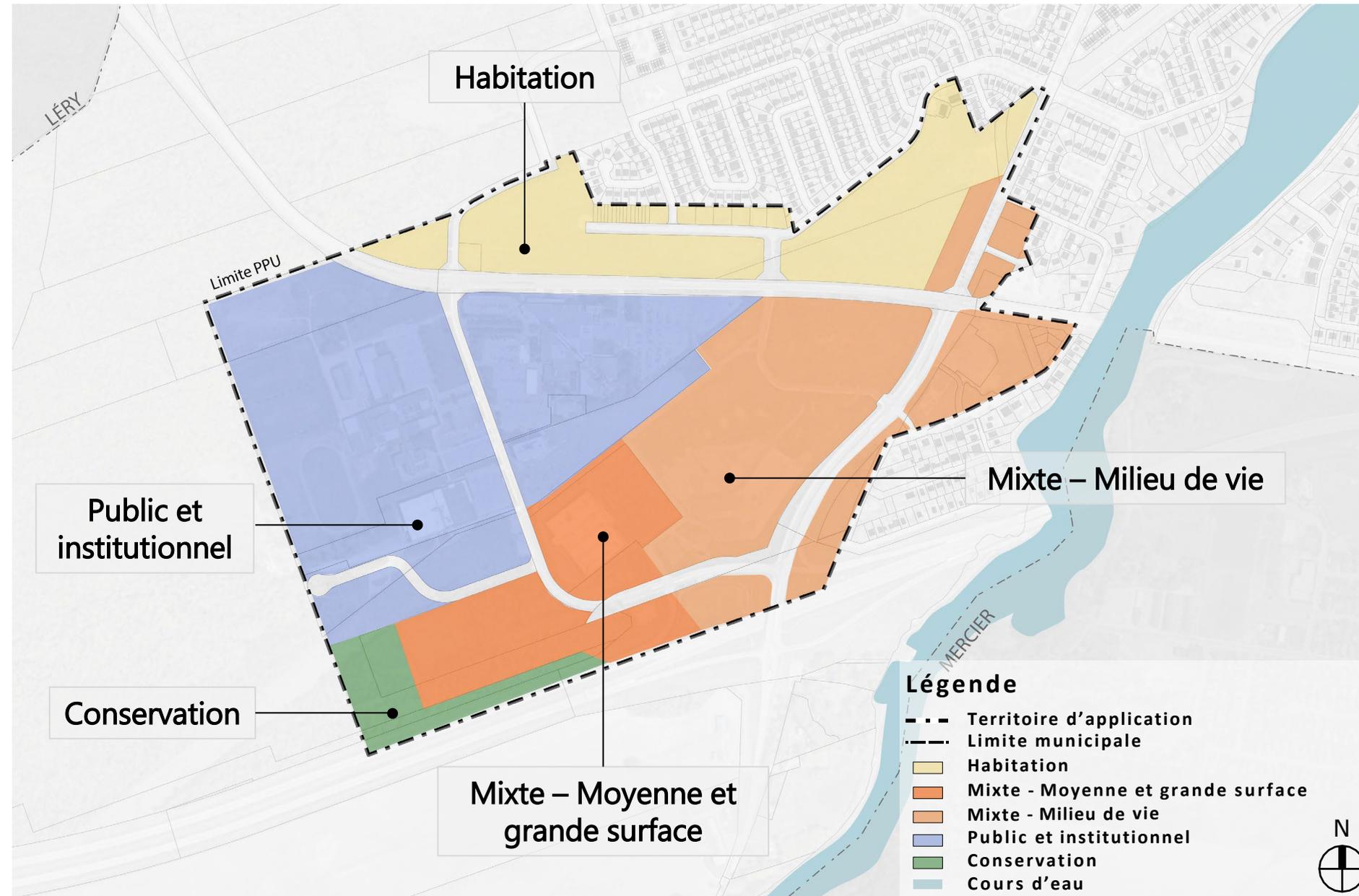
## PILERS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- 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.

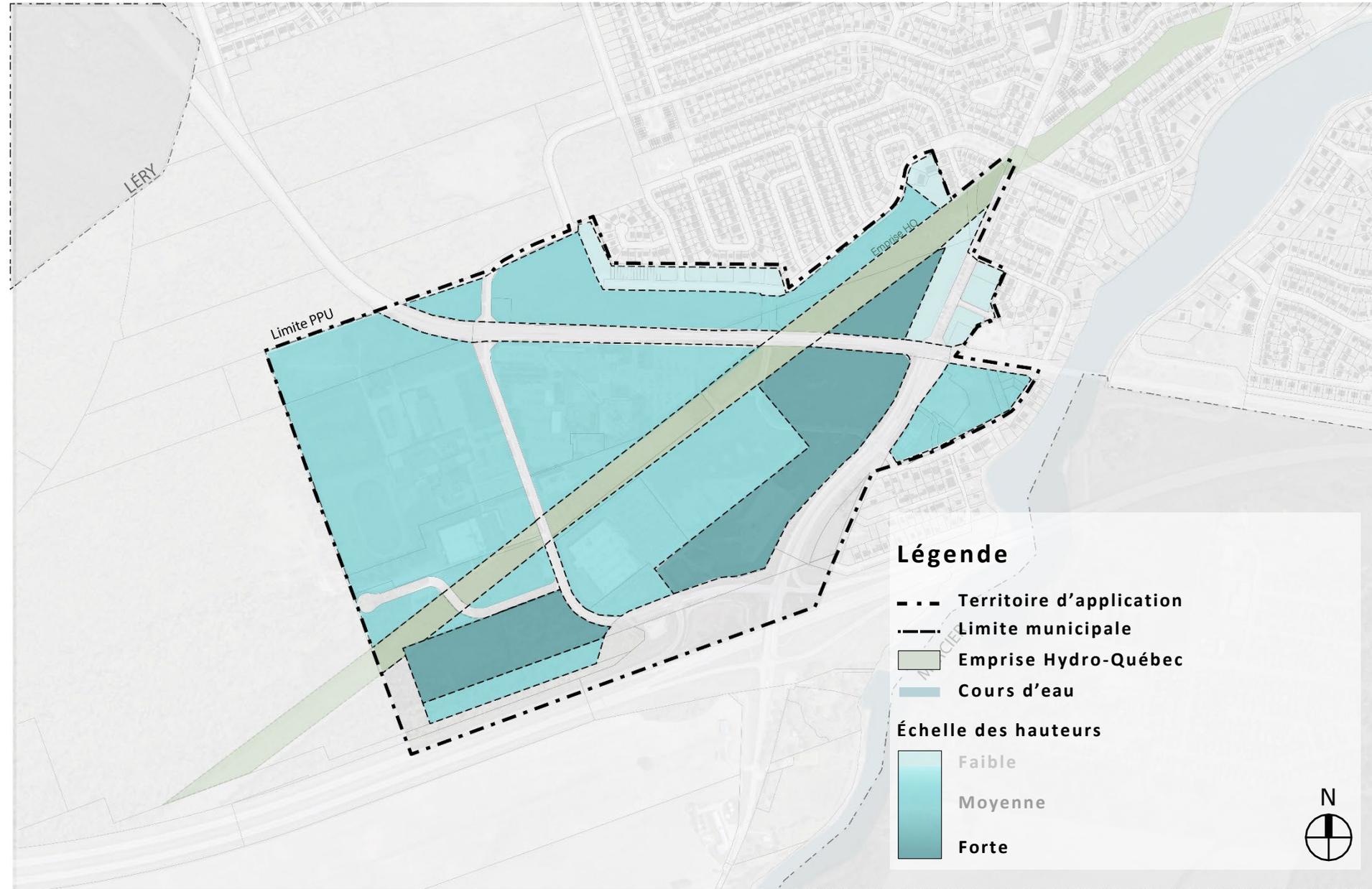


Plan d'organisation spatial

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PLAN DES AFFECTATIONS

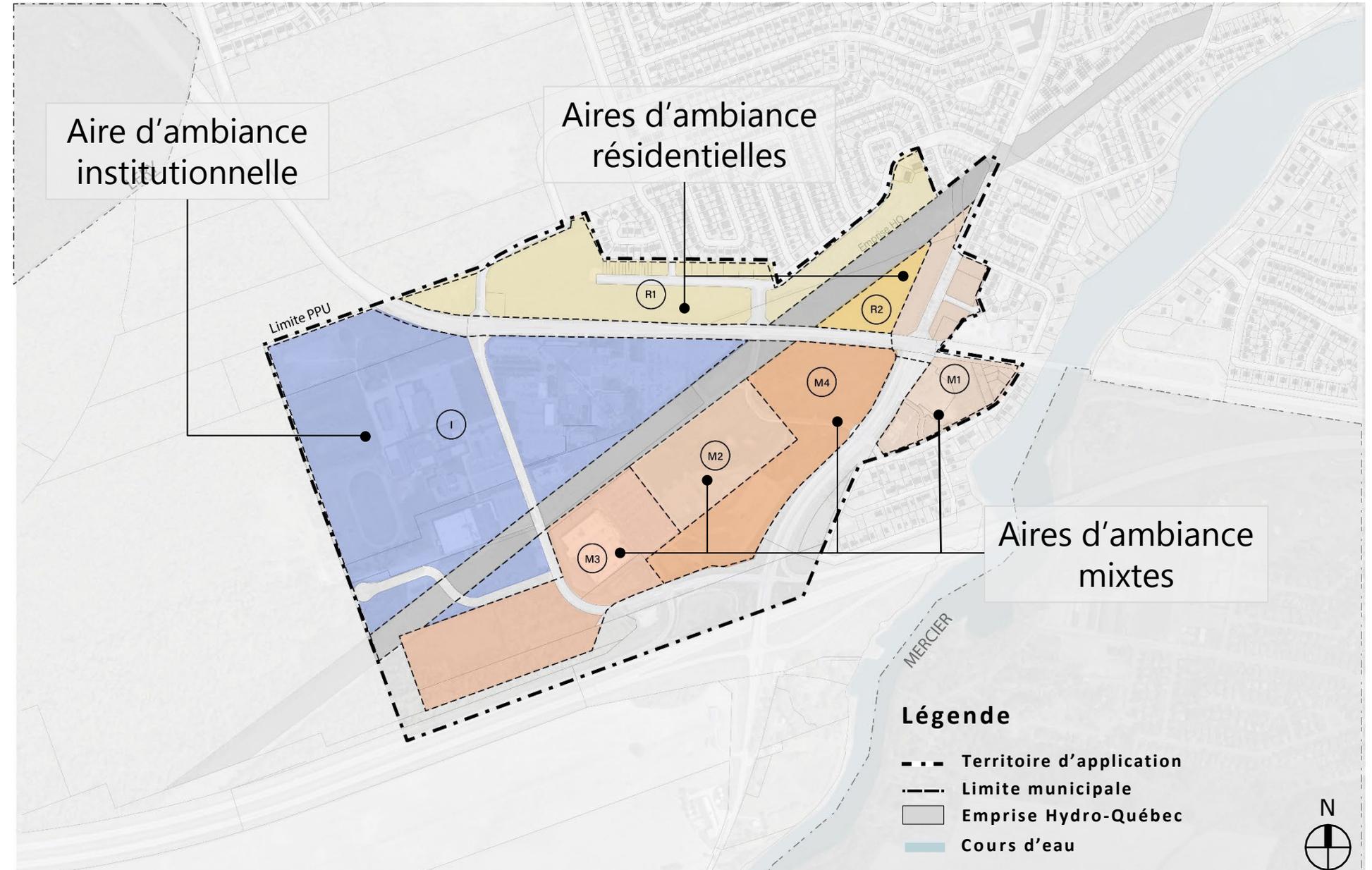


# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PLAN DES HAUTEURS



# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PLAN DES AIRES D'AMBIANCE

- Découpage du territoire d'application en sept (7) aires d'ambiance;
- Chaque aire d'ambiance possède des caractéristiques distinctives :
  - Utilisation du sol;
  - Forme urbaine;
  - Architecture;
  - Aménagement paysager.



# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR PÔLE INSTITUTIONNEL (I)

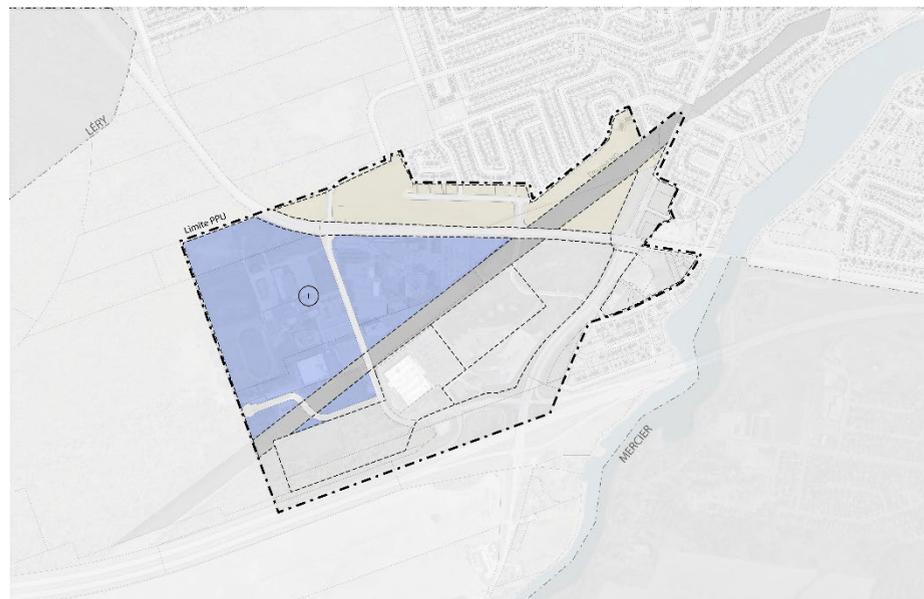
- Pôle institutionnel et d'emploi à l'échelle locale et régionale;
- Porte d'entrée vers le centre écologique Fernand-Séguin;
- Priorisation et sécurisation des déplacements en transport actif (marche, vélo, etc.).



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

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR RÉSIDENTIEL (R1)

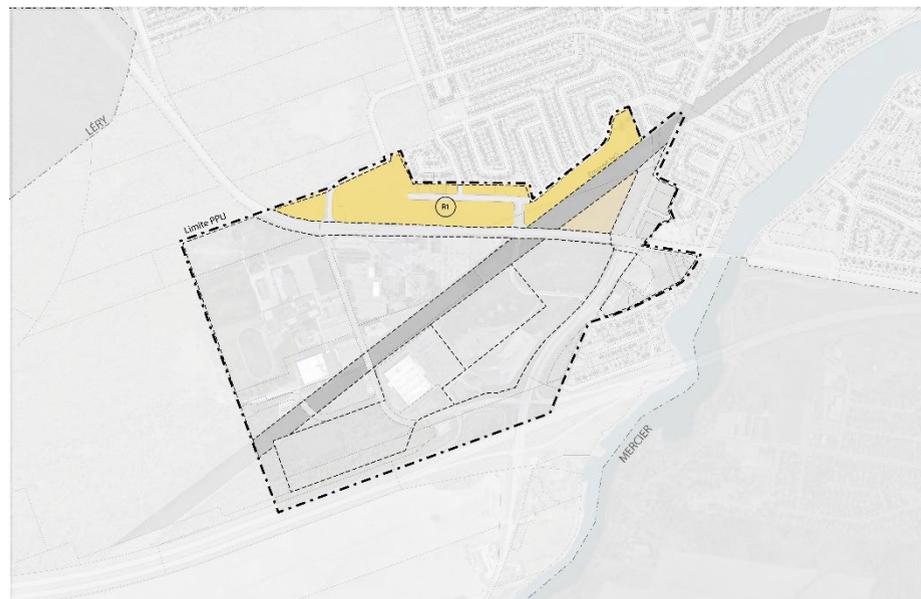
- Environnement sécuritaire dégageant une atmosphère familiale;
- Typologie et hauteur des bâtiments permettant une transition avec les quartiers limitrophes;
- Chemins piétonniers et espaces semi-privés encouragés;
- Talus végétalisé implanté aux abords de la route 132 afin de minimiser les nuisances sonores.



Espace de partage - Cour intérieure résidentielle.  
© Kjellander Sjöberg



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



Multirésidentiels adjacents à des espaces de déambulation.  
© Buzenval Ô Domaine



Maisons de ville destinées aux familles.  
© DevMcGill - Cogir Immobilier

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR RÉSIDENTIEL (R2)

- Jeux de volumes et variation de hauteurs favorisant un cadre bâti à échelle humaine;
- Majorité des cases de stationnement dissimulées en souterrain;
- Connexion avec le corridor de plein air et de biodiversité la TraVERTsée.



Jeu de volumes et traitement distinctif des façades.  
© Fayna Town – ARKHIMATIKA



Espace libre - Aire commune pour les résidents.  
© Simbirskproject



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



Entrée de ville - Variation dynamique de la hauteur et des volumes.  
© K.A.N. Development

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR MIXTE (M1)

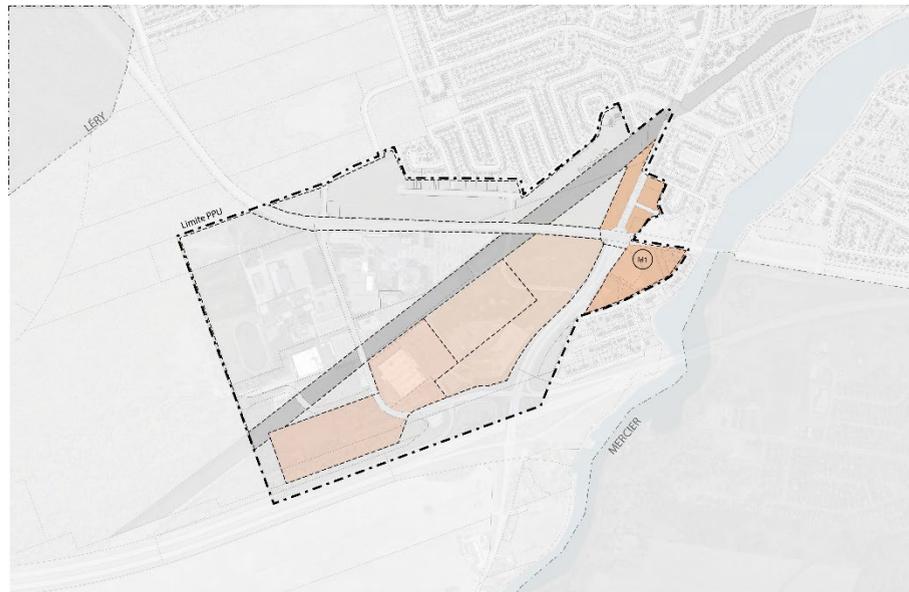
- Cohabitation encouragée de commerces et de bureaux au sein d'un même bâtiment;
- Abondance de surfaces végétalisées afin de réduire les effets négatifs liés aux îlots de chaleur;
- Environnement favorable à l'implantation d'une résidence pour personnes âgées.



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



Façades commerciales rythmées et distinctes sur rue.  
© Modélisation J. Dagenais Architecte / Droits d'auteurs Line Laurin Inc.



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



Résidence pour personnes âgées - Terrasse commune.  
© Groupe Maurice

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR MIXTE (M2)

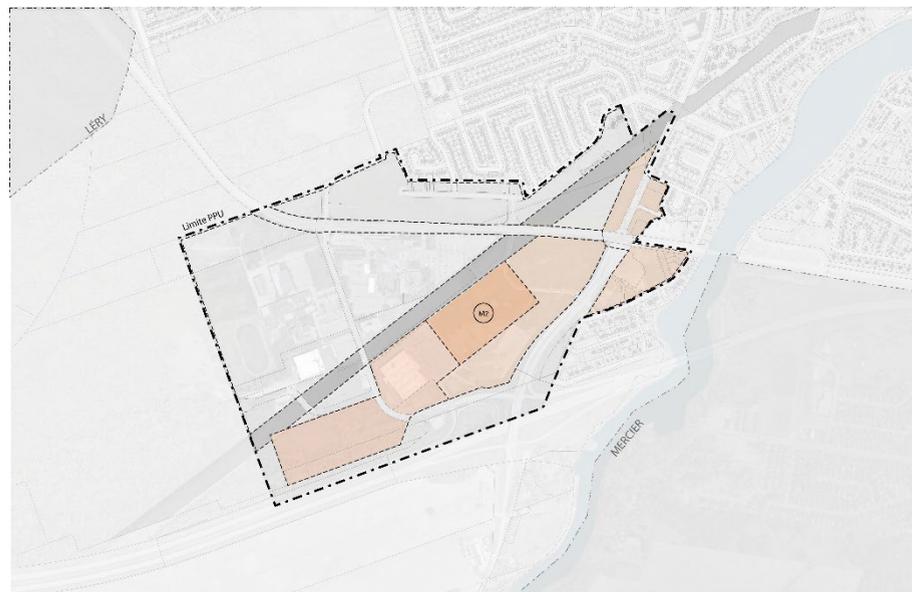
- Mixité des usages encouragée au sein d'un même bâtiment; autour d'une place publique centrale;
- Cohabitation des usages au sein d'un même immeuble, dont le rez-de-chaussée est commercial;
- Réseau de transport actif, sécuritaire et agréable.



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



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



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



Vitrines commerciales donnant sur une placette au niveau du RDC.  
© C.F. Møller Architects et Tredje Natur

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR MIXTE (M3)

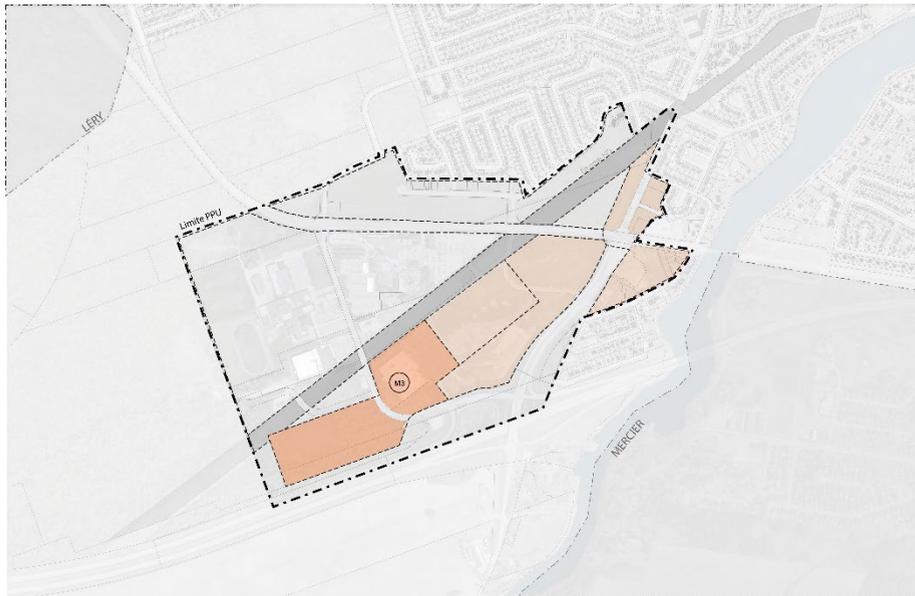
- Présence de commerces de moyenne et grande surface en raison de la grande visibilité qu'offrent les voies autoroutières;
- Minimisation des nuisances visuelles liées à l'activité commerciale par rapport à la voie publique;
- Végétalisation des aires de stationnement en surface.



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



Bâtiments mixtes présentant un jeu de volumes et de hauteurs.  
© Hefkwartier



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



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

# CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

## AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR MIXTE (M4)

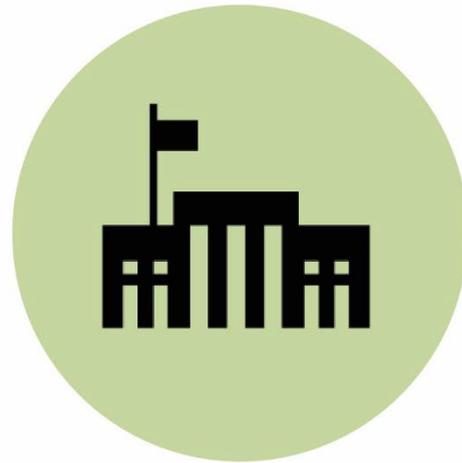
- Mixité des usages encouragée (au sein de la zone et du bâtiment);
- Rez-de-chaussée animé favorisant l'interaction entre le domaine public et privé et l'encadrement à échelle humaine;
- Jeux de volumes, de hauteurs et de matérialité privilégiés afin d'obtenir des façades rythmées;
- Possibilité de terrasses en hauteur.



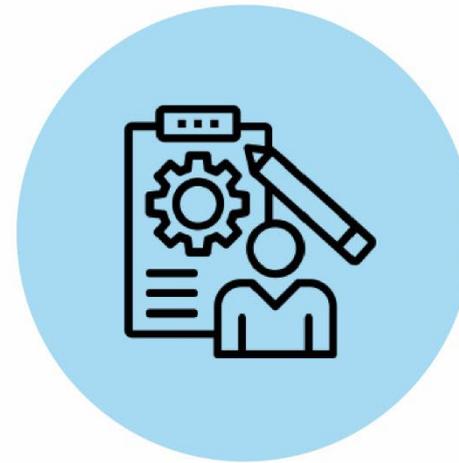
Perspective visuelle à partir de la voie privée, à l'intersection du ch. de la Haute-Rivière, montrant l'entrée du nouveau milieu de vie.

3

**MISE EN OEUVRE**



Projets  
municipaux

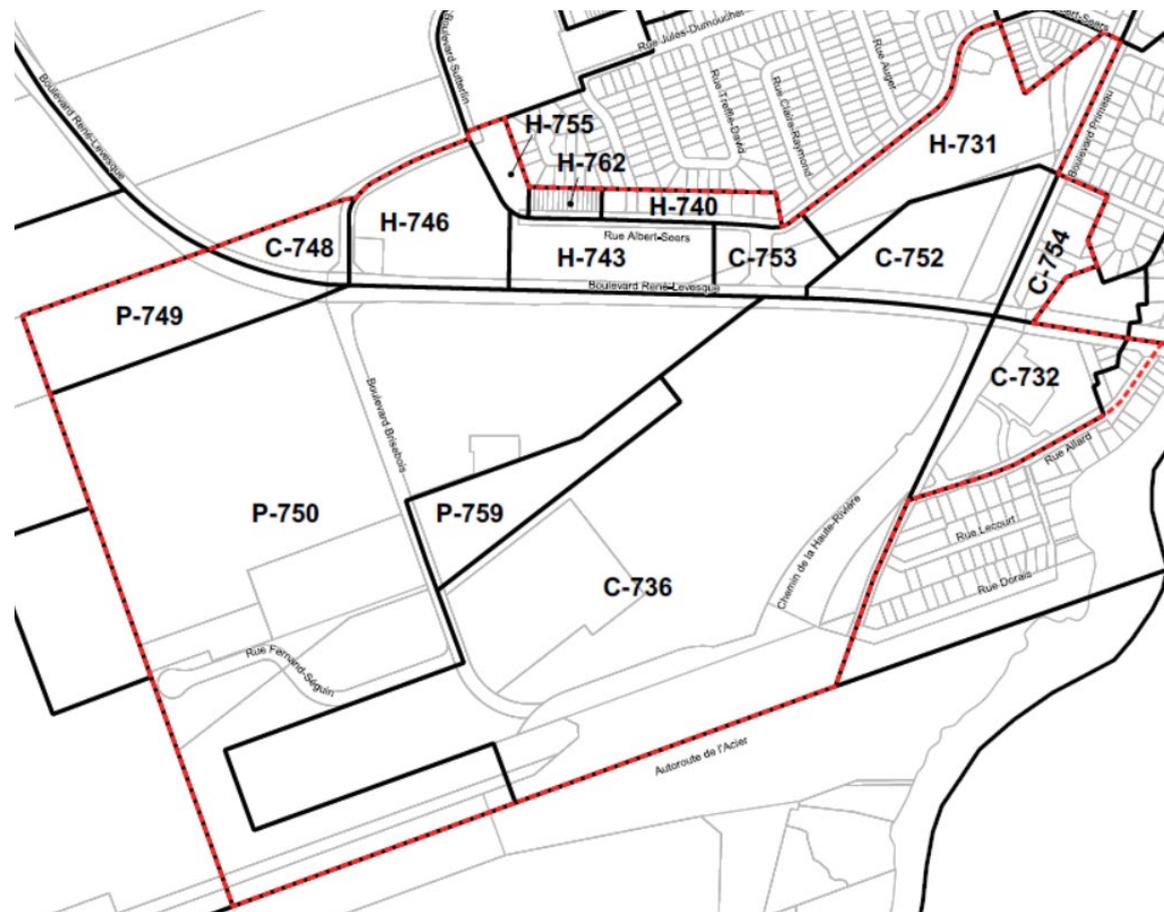


Coordination et  
collaboration

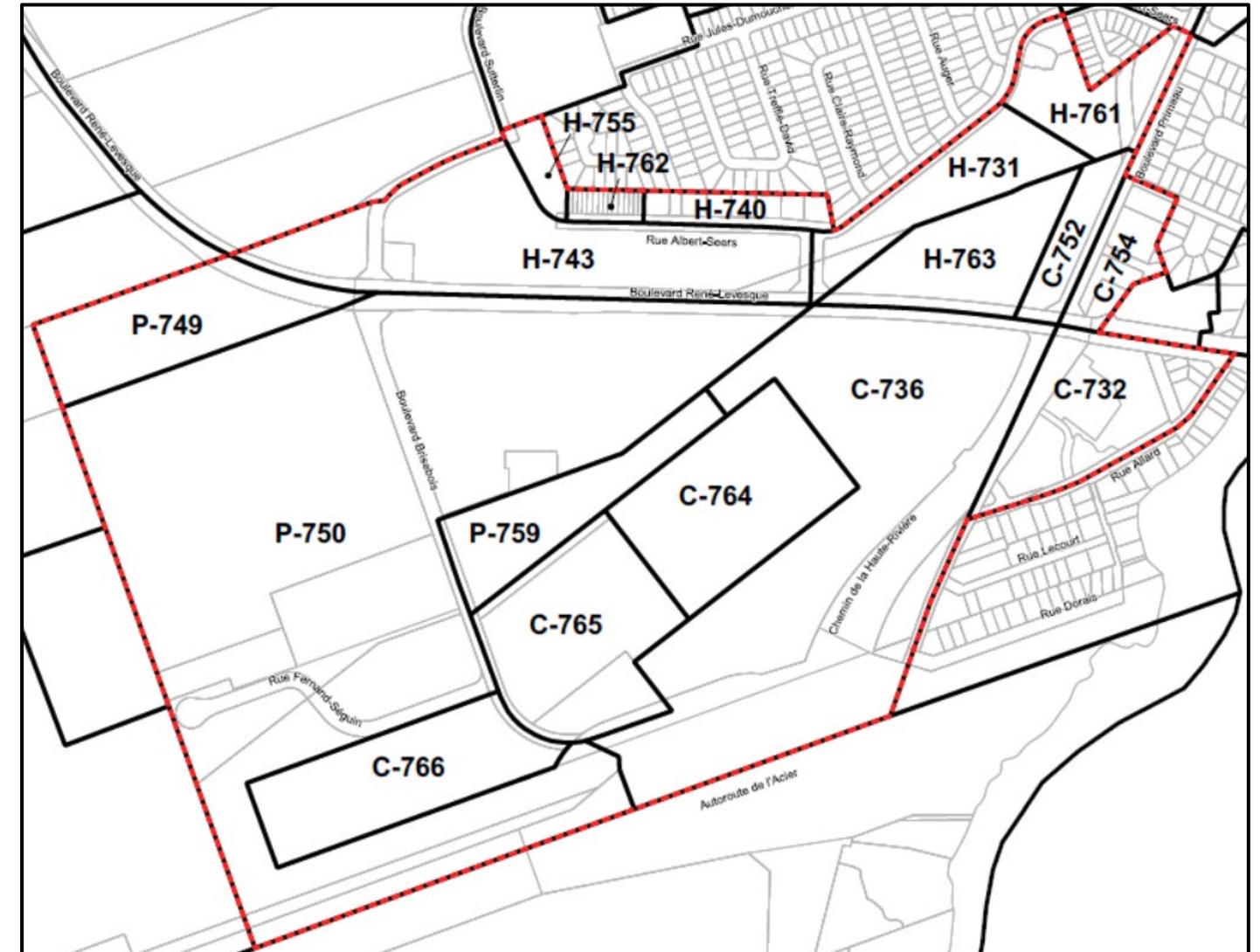


Planification et  
règlementation

# MISE EN OEUVRE MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE

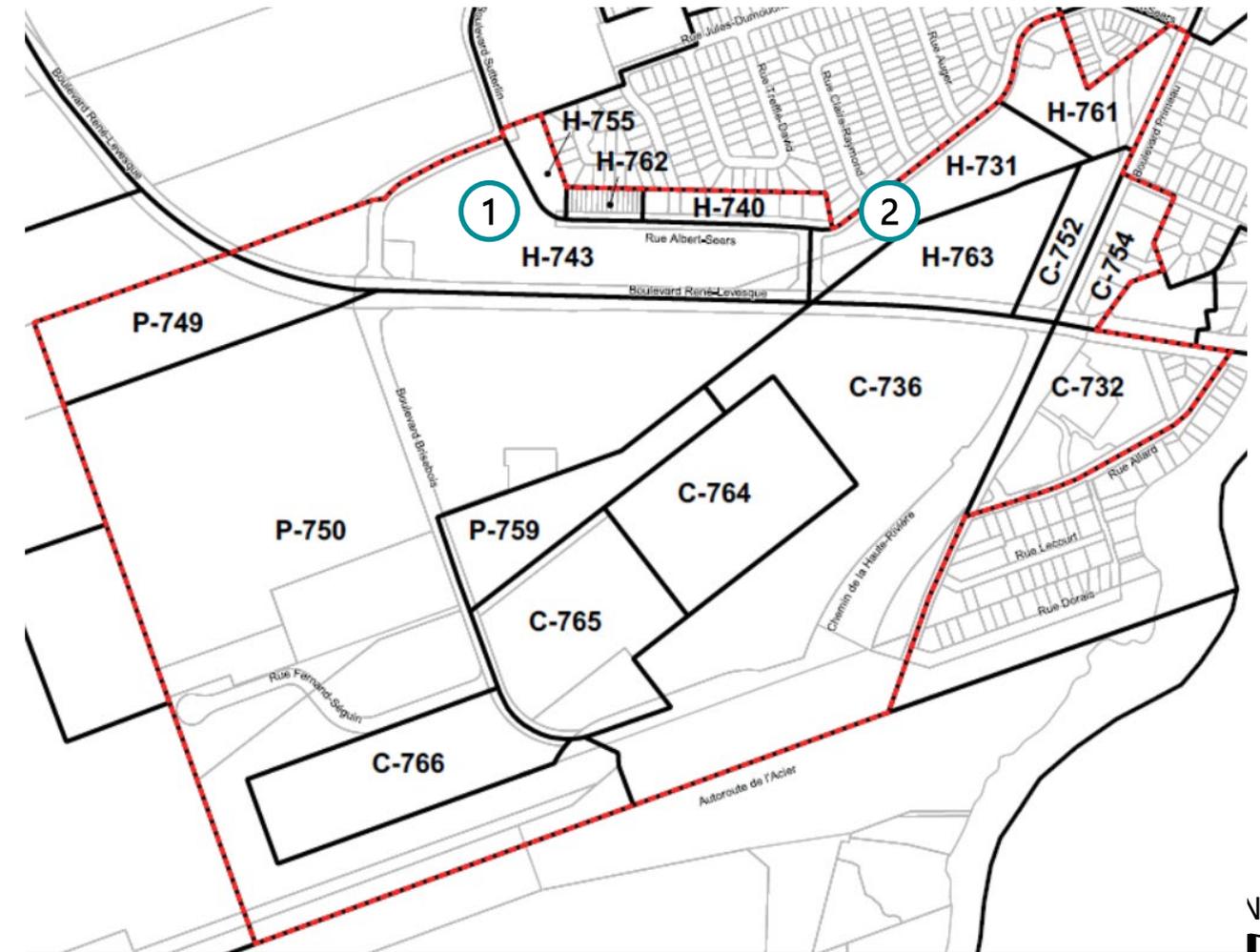


AVANT



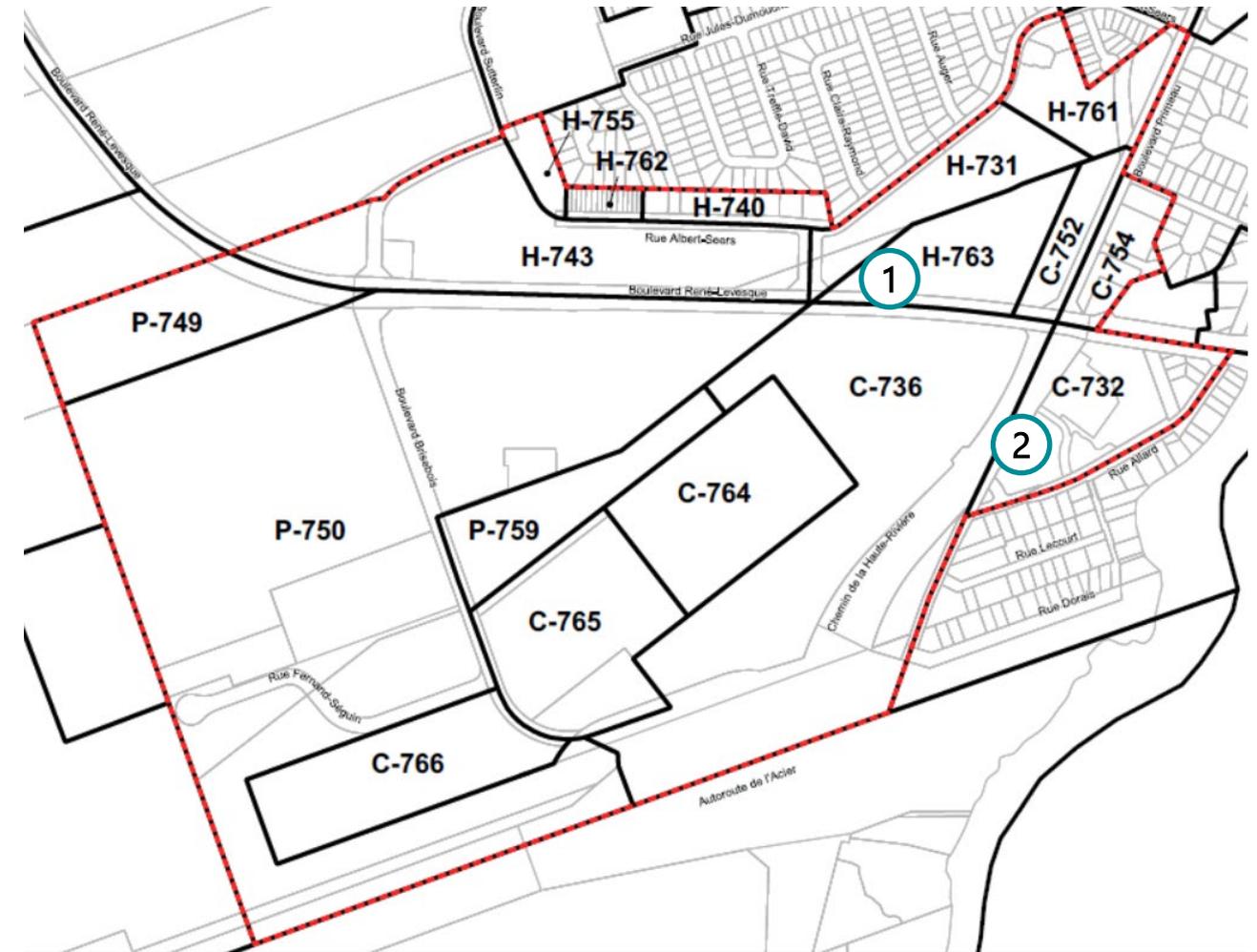
APRÈS

① H - 743	<b>Usages</b>	<b>Nbr. étages</b>
	Habitation multifamiliale	3 à 8
	<b>Notes</b>	
	Stationnement intérieur min. pour l'habitation multifamiliale : 60 %	
	Talus végétalisé exigé : boul. René-Lévesque	
② H - 731	<b>Usages</b>	<b>Nbr. étages</b>
	Habitation uni/bi/tri et multifamiliale	2 à 6
	<b>Notes</b>	
	Stationnement intérieur min. pour l'habitation multifamiliale : 60 %	



① H - 763	<b>Usage</b>	<b>Nbr. étages</b>
	Habitation multifamiliale	8 à 12
	<b>Notes</b>	
	Stationnement intérieur min. : 80 %.	
	Talus végétalisé exigé : boul. René-Lévesque	

② C - 732	<b>Usages</b>	<b>Nbr. étages</b>
	Habitation multifamiliale	2 à 8
	Commerce de voisinage, artériel et spécial	2 à 8
	Institution	2 à 8
	<b>Notes</b>	
	Stationnement intérieur min. 50% pour l'usage habitation	



① C - 736

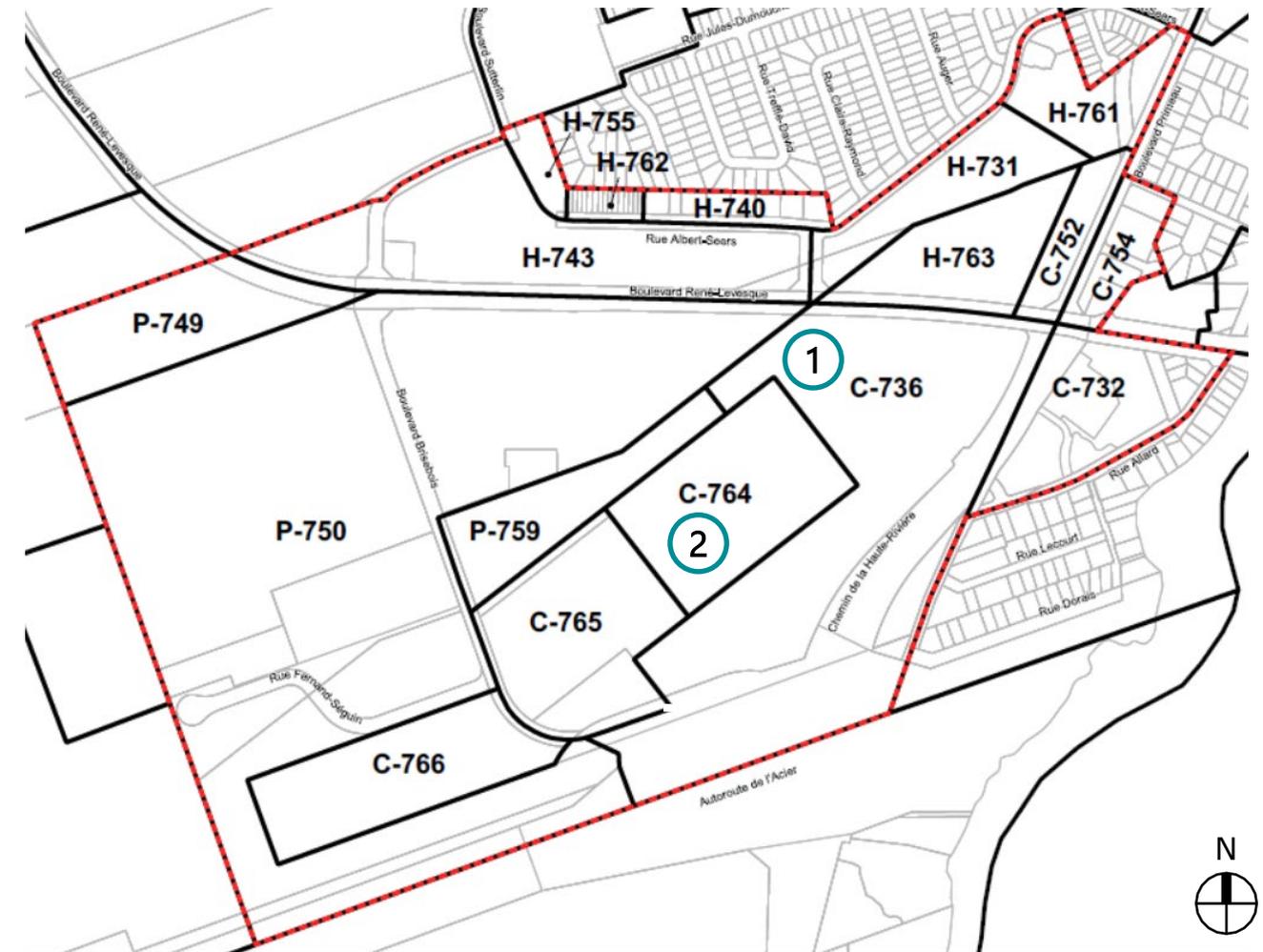
Usages	Nbr. étages
Habitation multifamiliale (autorisé en mixité)	10 et +
Commerce de voisinage et artériel ( + hôtel)	10 et +
Institution	10 et +
<b>Notes</b>	
Talus végétalisé exigé : boul. René-Lévesque	
Stationnement intérieur min. : 90 %.	

② C - 764

Usages	Nbr. étages
Habitation multifamiliale (autorisé en mixité)	8 à 12
Commerce de voisinage et artériel (hôtel min. 10 étages)	8 à 12
<b>Notes</b>	
Stationnement intérieur min. : 95 %.	

Fenestration min. pour un RDC commercial : 45 %.

Décroché (retrait) d'au minimum 3 mètres après maximum 4 étages



## MISE EN OEUVRE

# MODIFICATIONS AUX GRILLES DES SPÉCIFICATIONS

① C - 765	Usage	Nbr. étages
	Commerce artériel (hôtel min. 10 étages)	8 à 12
	Habitation multifamiliale (autorisé en mixité uniquement)	8 à 12

### Notes

Stationnement intérieur min. 50 %

Décroché (retrait) d'au minimum 3 m après maximum 4 étages

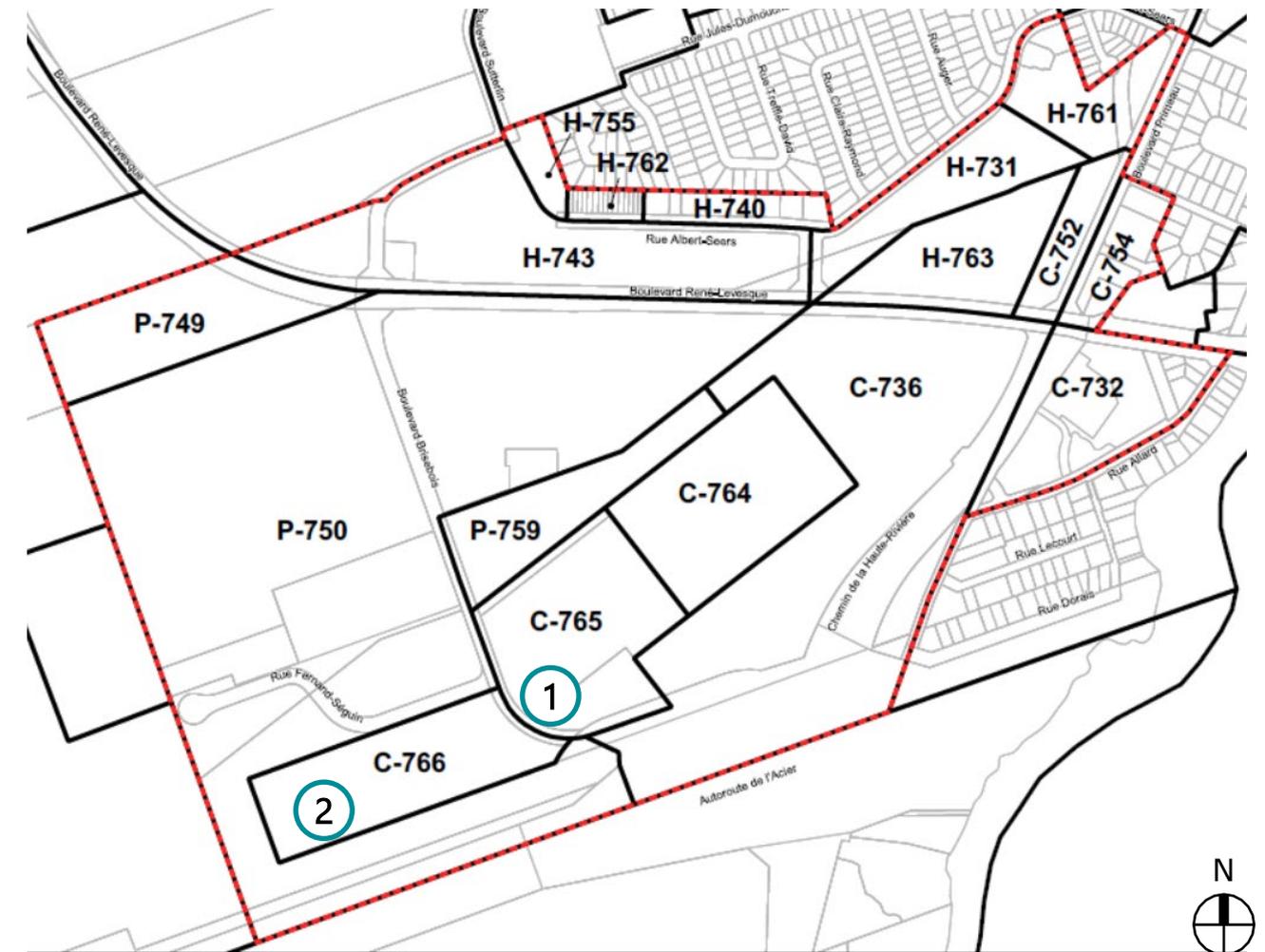
② C - 766	Usages	Nbr. étages
	Habitation multifamiliale (autorisé en mixité uniquement)	8 et +
	Commerce artériel (hôtel min. 10 étages)	8 et +

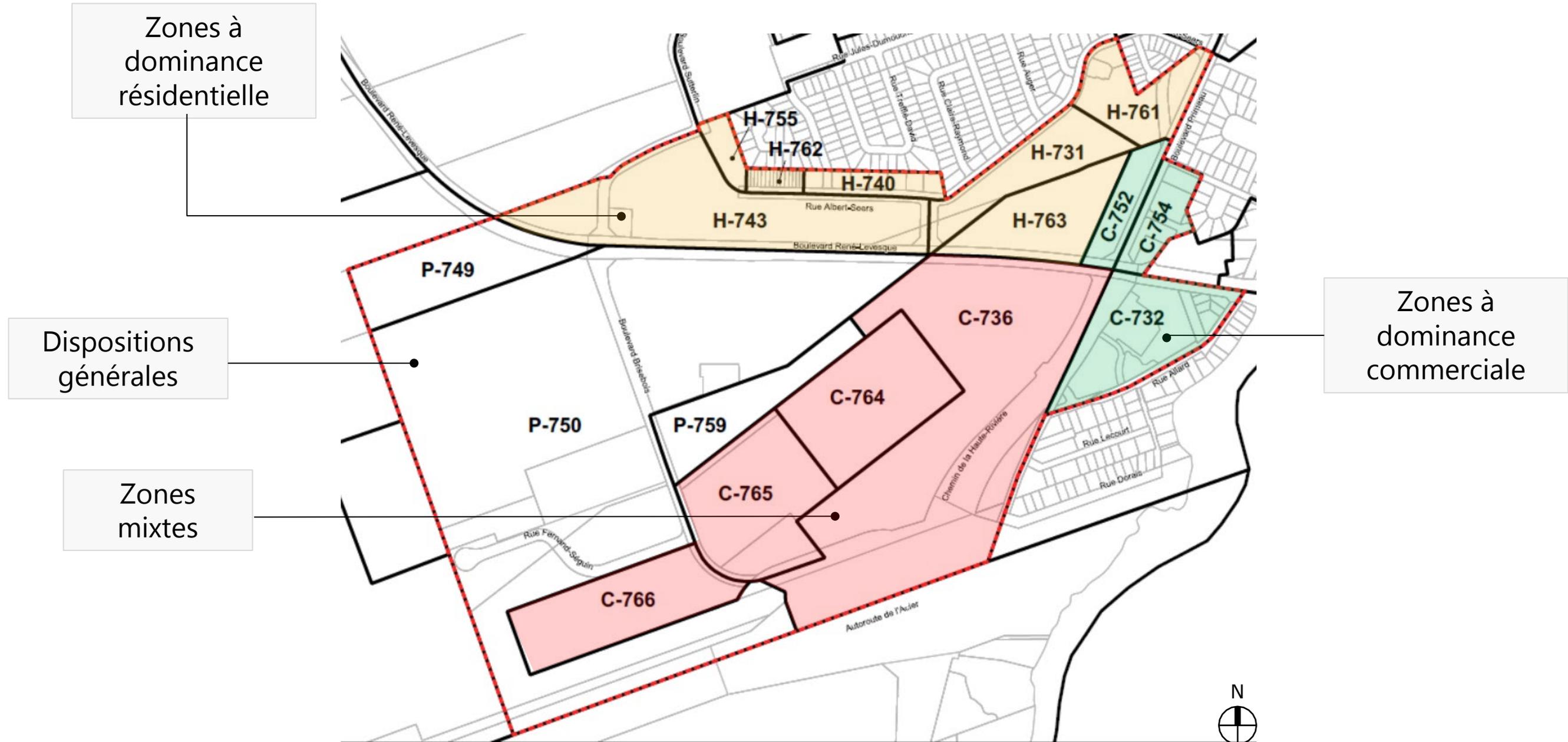
### Notes

Stationnement intérieur min. : 75 %

Fenestration min. pour un RDC commercial : 45 %.

Décroché (retrait) d'au minimum 3 m après maximum 4 étages





## | Changements majeurs

## Propositions antérieures

- 1 Conférer à l'ensemble du **secteur commercial** un environnement visuel et architectural permettant l'expression d'une **identité propre** en relation avec le **développement durable** par la **qualité et l'originalité** des aménagements paysagers, des bâtiments principaux, de l'affichage et des aires de stationnement;
- 2 Permettre la création d'au moins un **axe commercial** possédant une structure qui **favorise une circulation locale** et une ambiance chaleureuse;
- 3 Garantir une **harmonisation de l'architecture** entre les bâtiments situés sur le site ainsi que ceux que l'on retrouve et retrouvera dans le milieu environnant;
- 4 Donner une **place importante** à l'**aménagement paysager** dans un concept de développement durable;
- 5 **Promouvoir** l'utilisation **cyclable** et le **transport en commun** tout en permettant la **distinction entre les circulations** piétonne, cycliste et véhiculaire.



## Propositions actuelles

- 1 Créer un milieu de vie offrant une **diversité de fonctions** et doté d'un **cœur de quartier dynamique**, favorisant une morphologie urbaine dense et compacte, **intégré à son environnement** et facilement **accessible** à pied, à vélo, par autobus et en voiture;
- 2 Les projets favorisent l'articulation du développement autour d'une **place publique centrale à caractère commercial**, de manière à créer un **cœur de quartier dynamique** et propice à la socialisation;
- 3 Assurer un **traitement adapté** aux fonctions commerciales et de bureau au **rez-de-chaussée** des **bâtiments mixtes**;
- 4 Favoriser une **architecture** adaptée à l'**échelle humaine** pour les bâtiments de **plus de 4 étages**;
- 5 Valoriser les espaces non-construits par des **aménagements paysagers** de **qualité** et **adaptés au milieu**, assurant ainsi une **meilleure gestion des eaux pluviales** et une **réduction des îlots de chaleur**.



**Châteauguay**



**4**

# Questions et commentaires

**Merci !**

**Pour toute question ou commentaire,  
veuillez nous écrire à l'adresse :**

**[rlevesqueo-ppu@ville.chateauguay.qc.ca](mailto:rlevesqueo-ppu@ville.chateauguay.qc.ca)**