



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

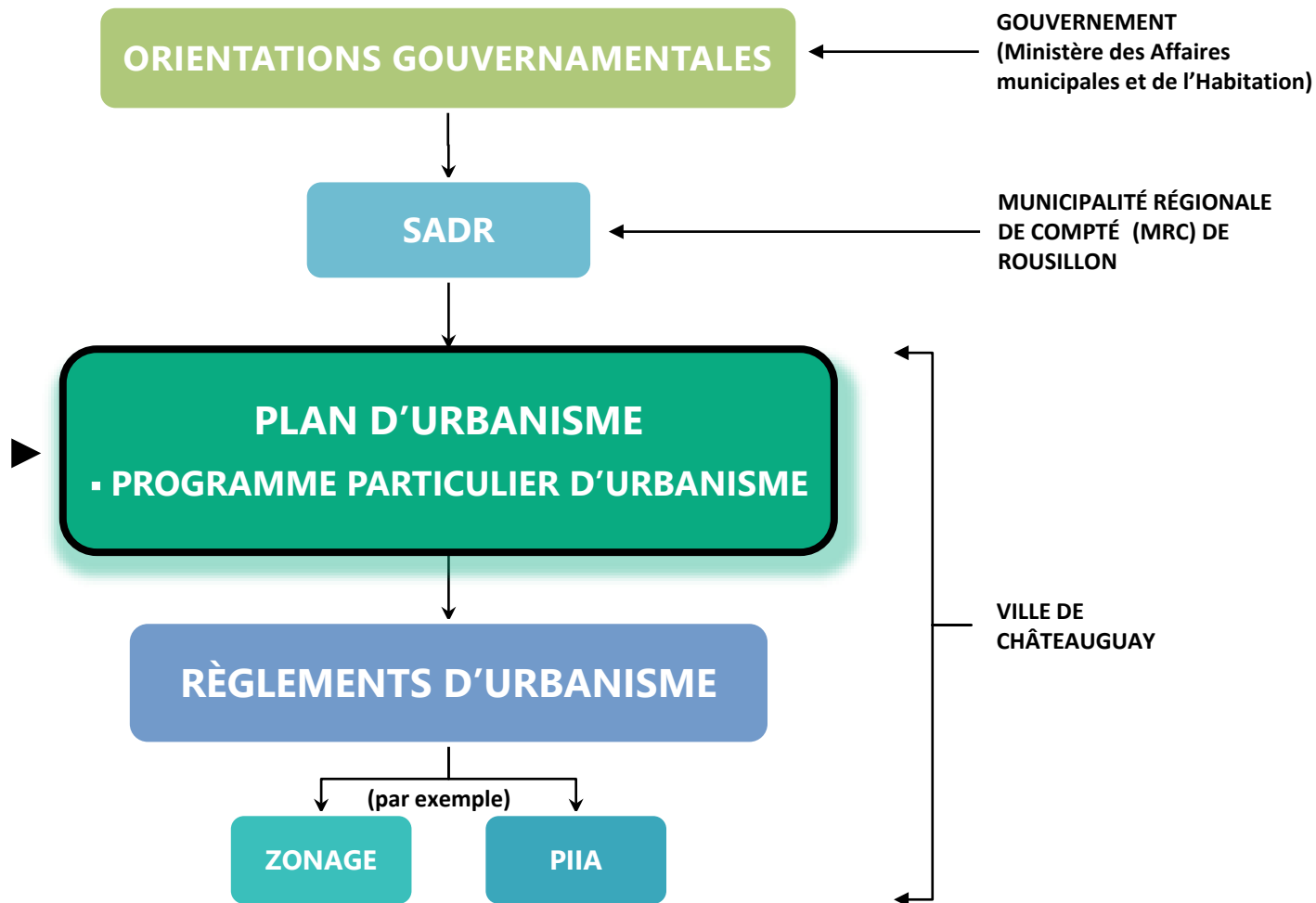
-  Territoire d'application
-  Autoroute
-  Route nationale
-  Cours d'eau



Limites du territoire d'application

Google Earth.

MISE EN CONTEXTE DÉMARCHE D'ÉLABORATION

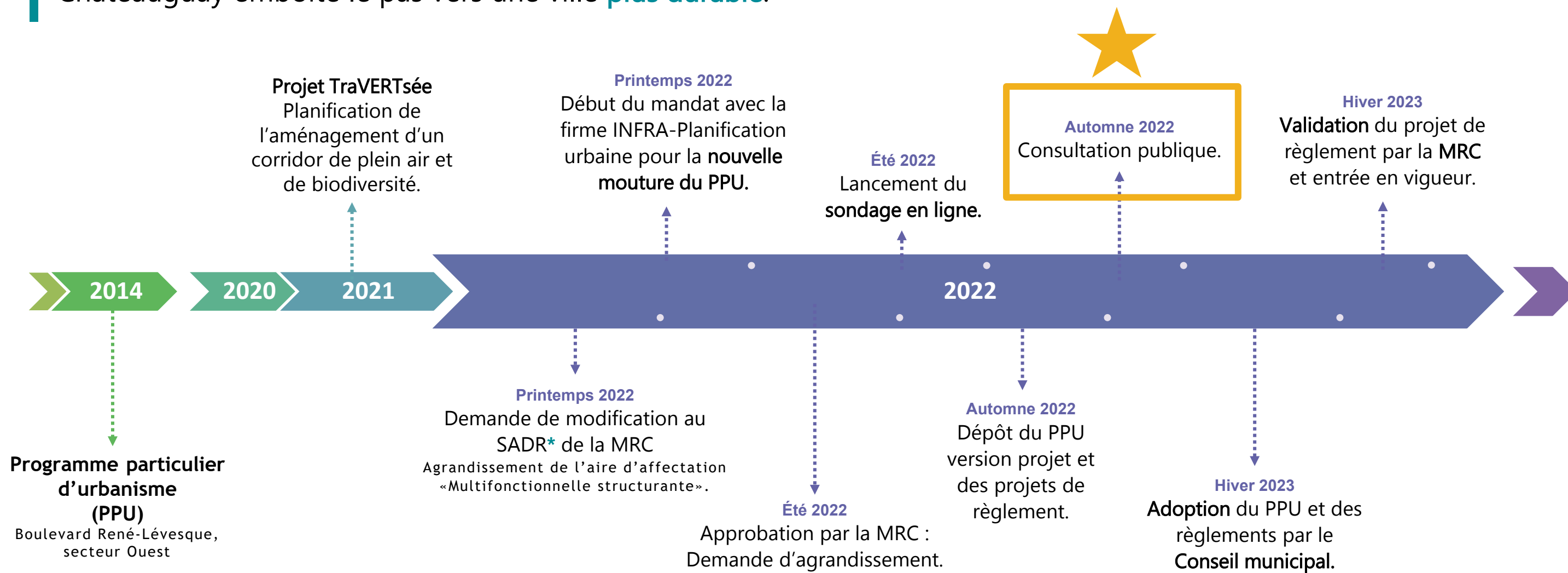


La portée du Programme particulier d'urbanisme, ci-après « PPU » :

- 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.

MISE EN CONTEXTE DÉMARCHE D'ÉLABORATION

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

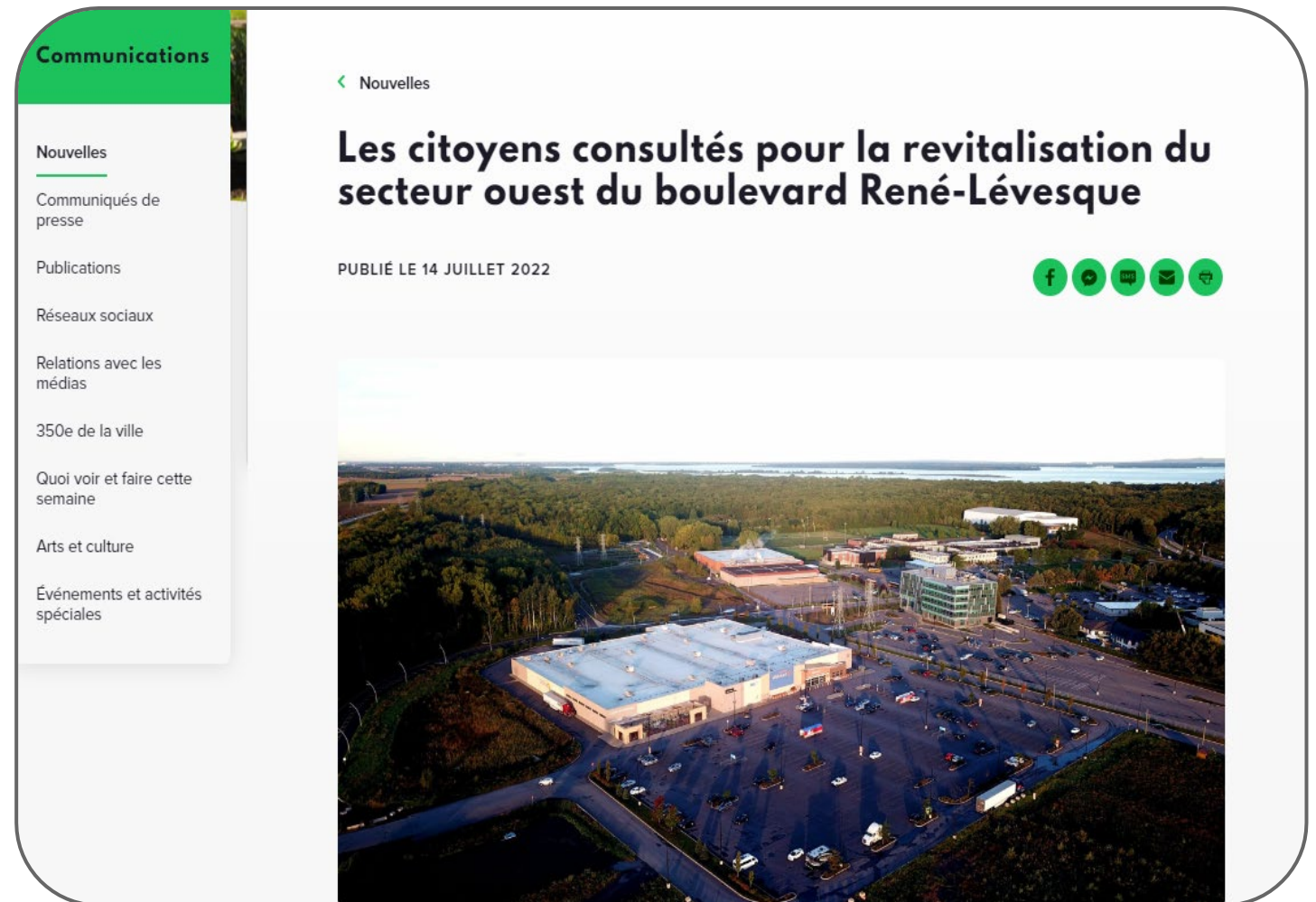
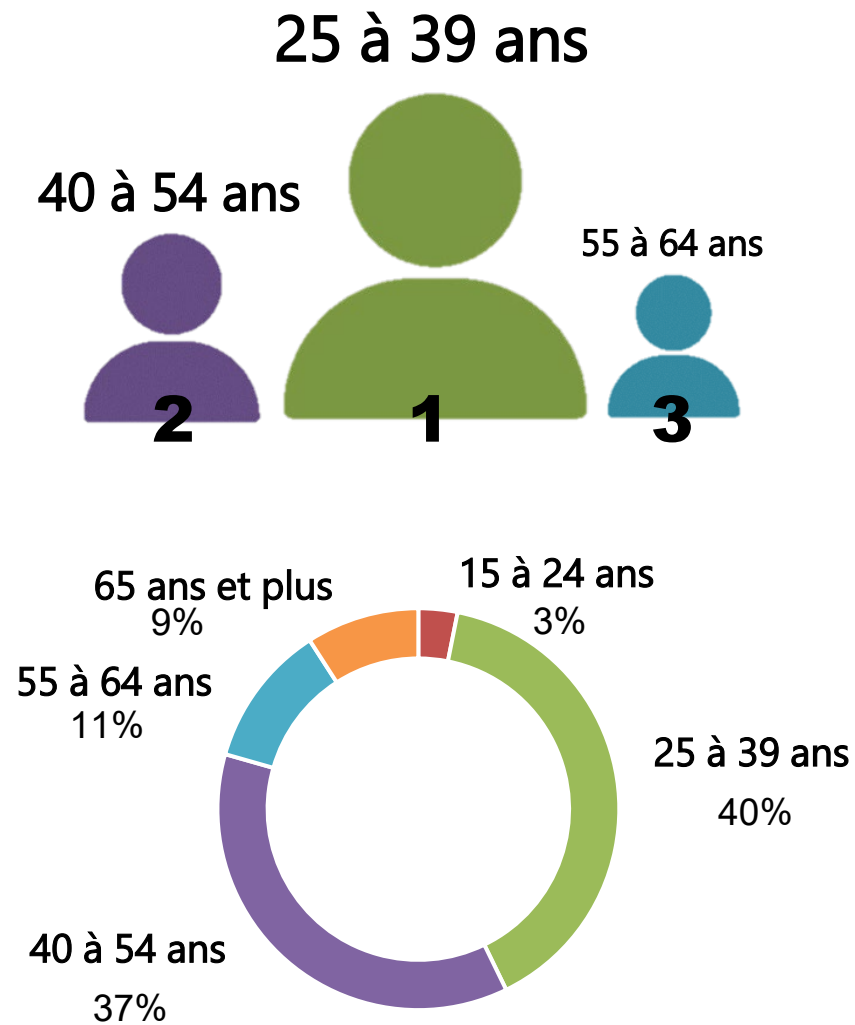


* Schéma d'aménagement et de développement révisé

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) ;**

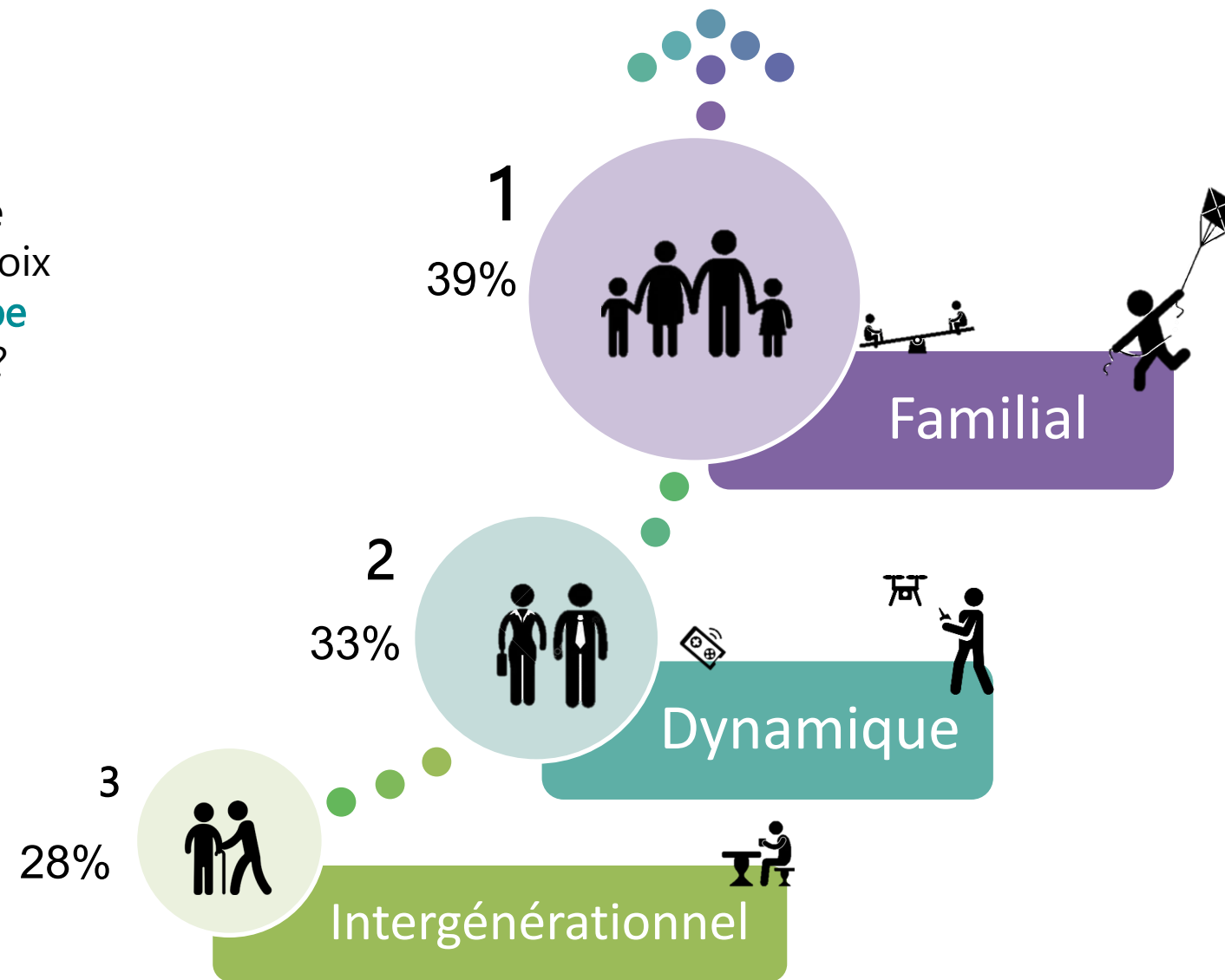
- 7 Développement résidentiel, de type milieux de vie complets intergénérationnels axé sur les déplacements actifs ;**
- 8 Espace de divertissement / socialisation extérieur 4 saisons / place publique / espace innovateur et original / aire de détente ;**
- 9 Améliorer la desserte en transport en commun 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 ?

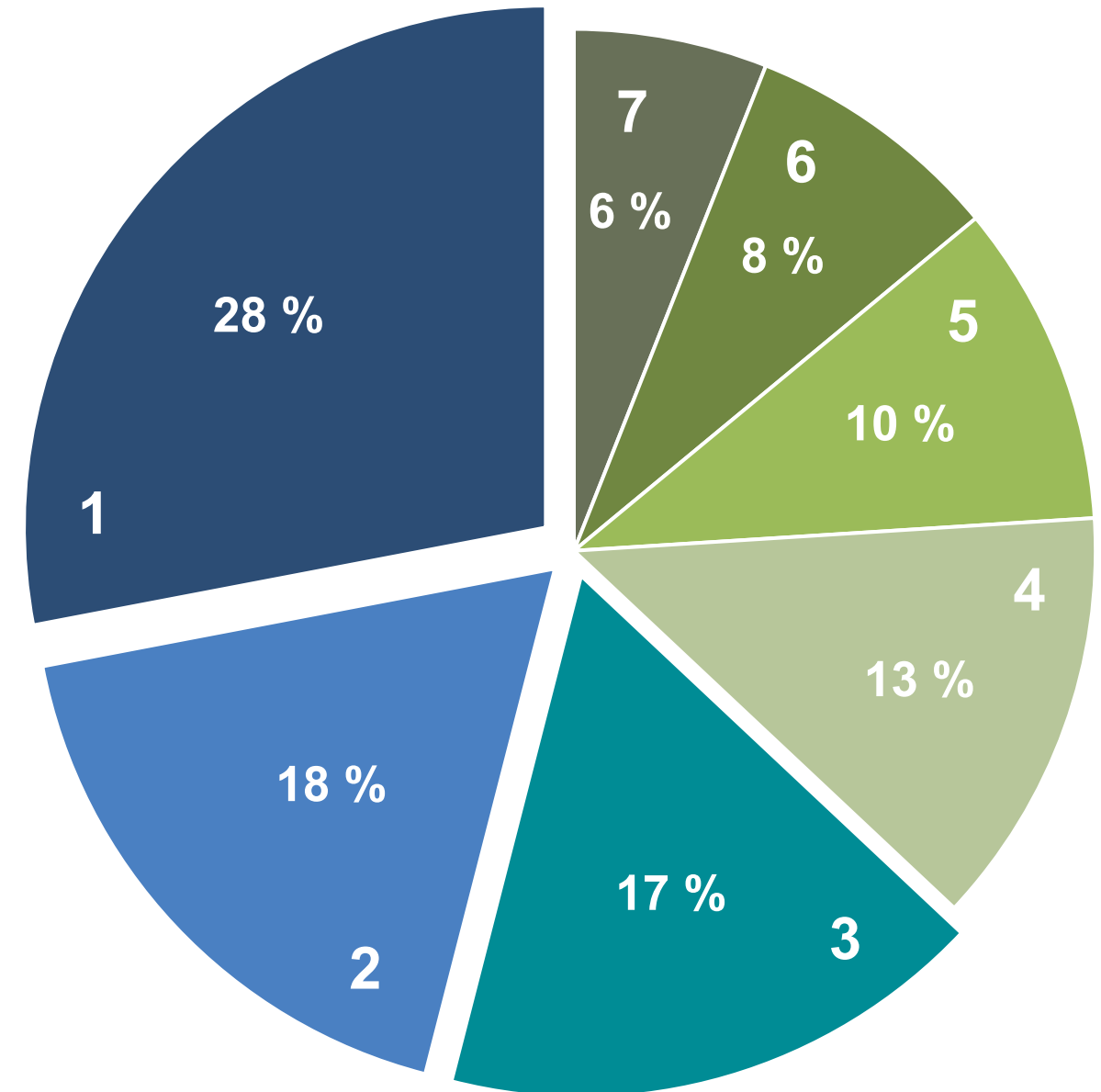
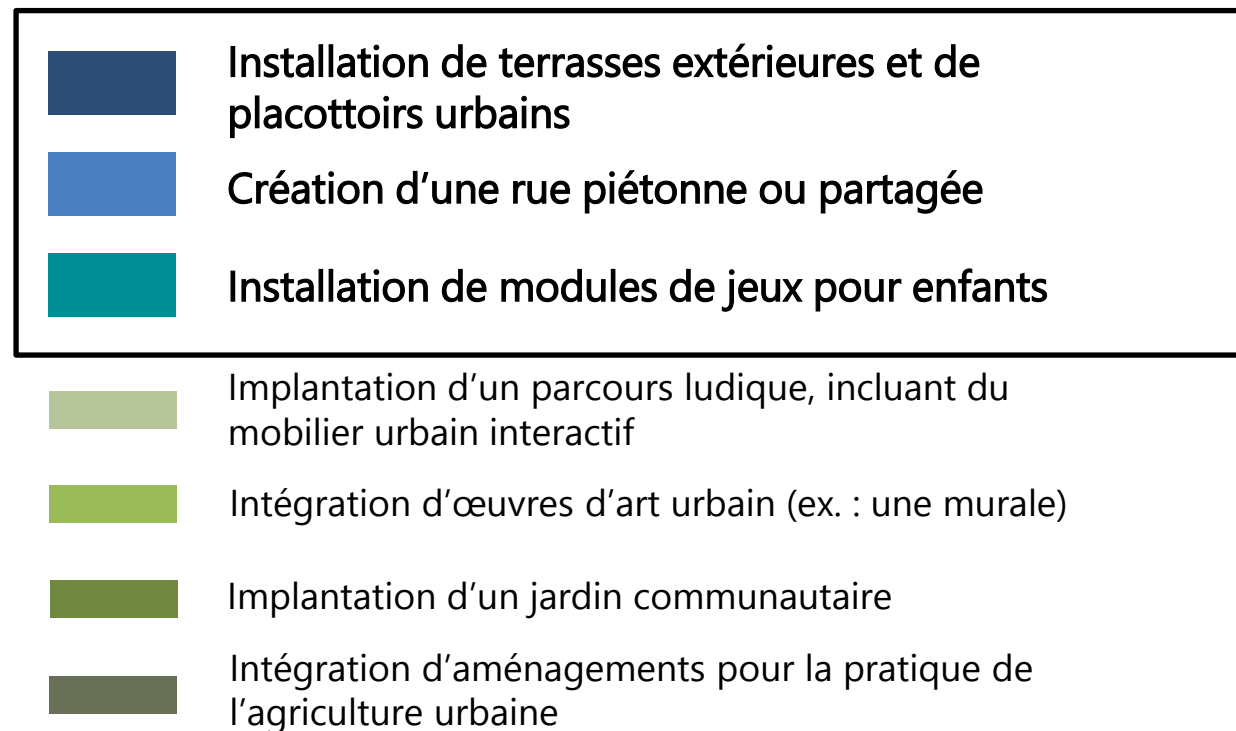


MISE EN CONTEXTE

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

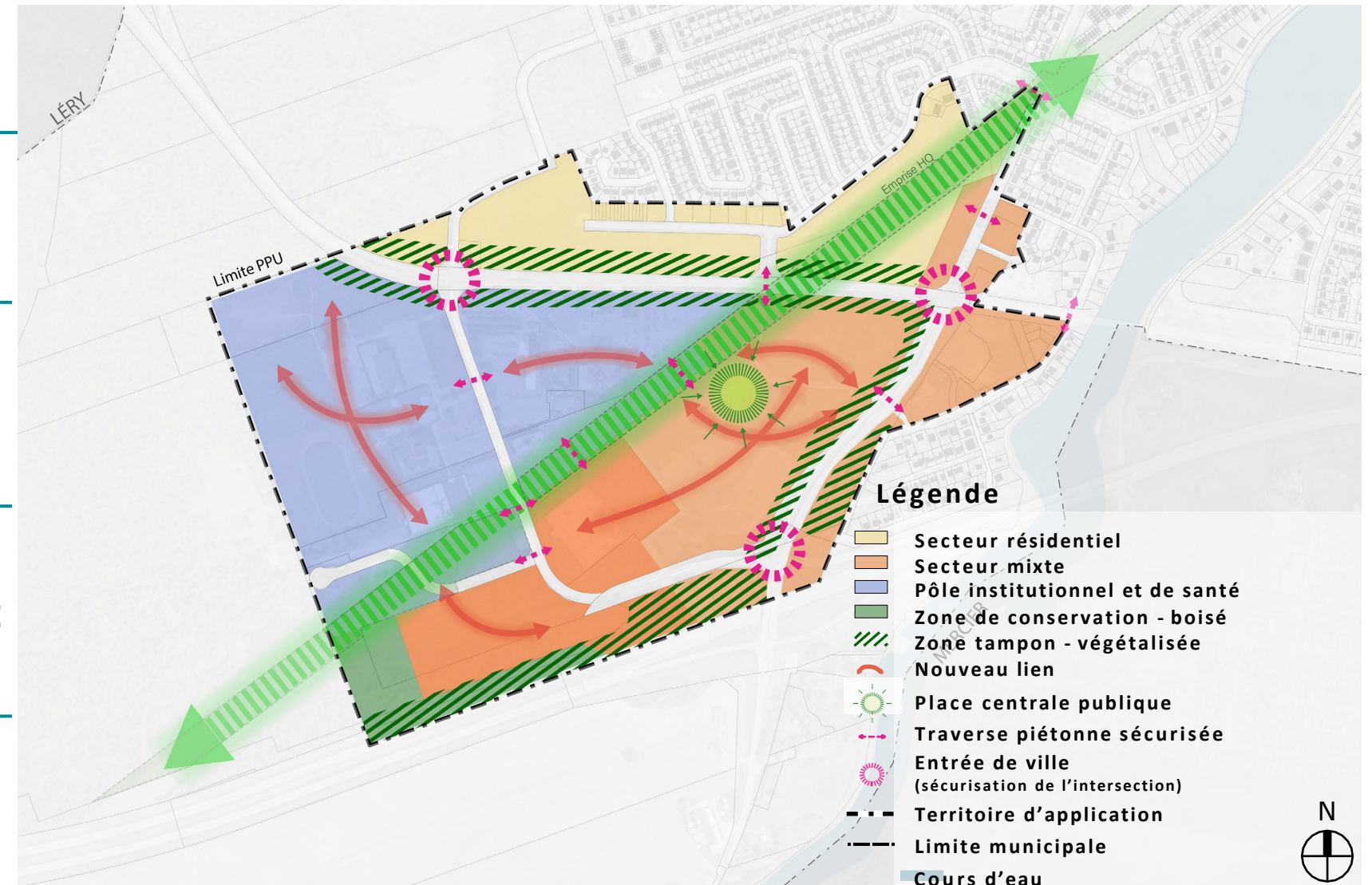
Concept d'aménagement

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

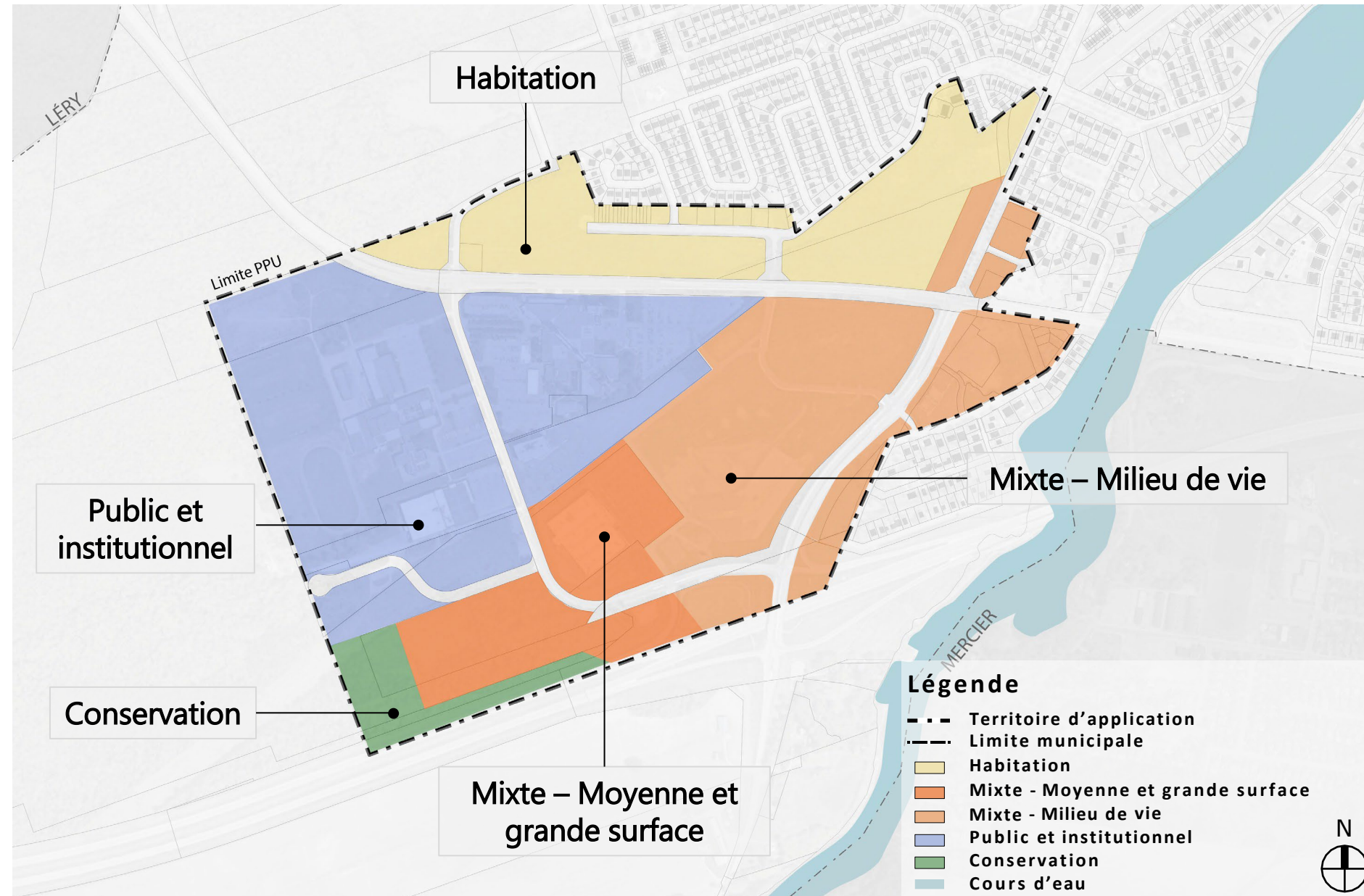
PILERS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- 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.

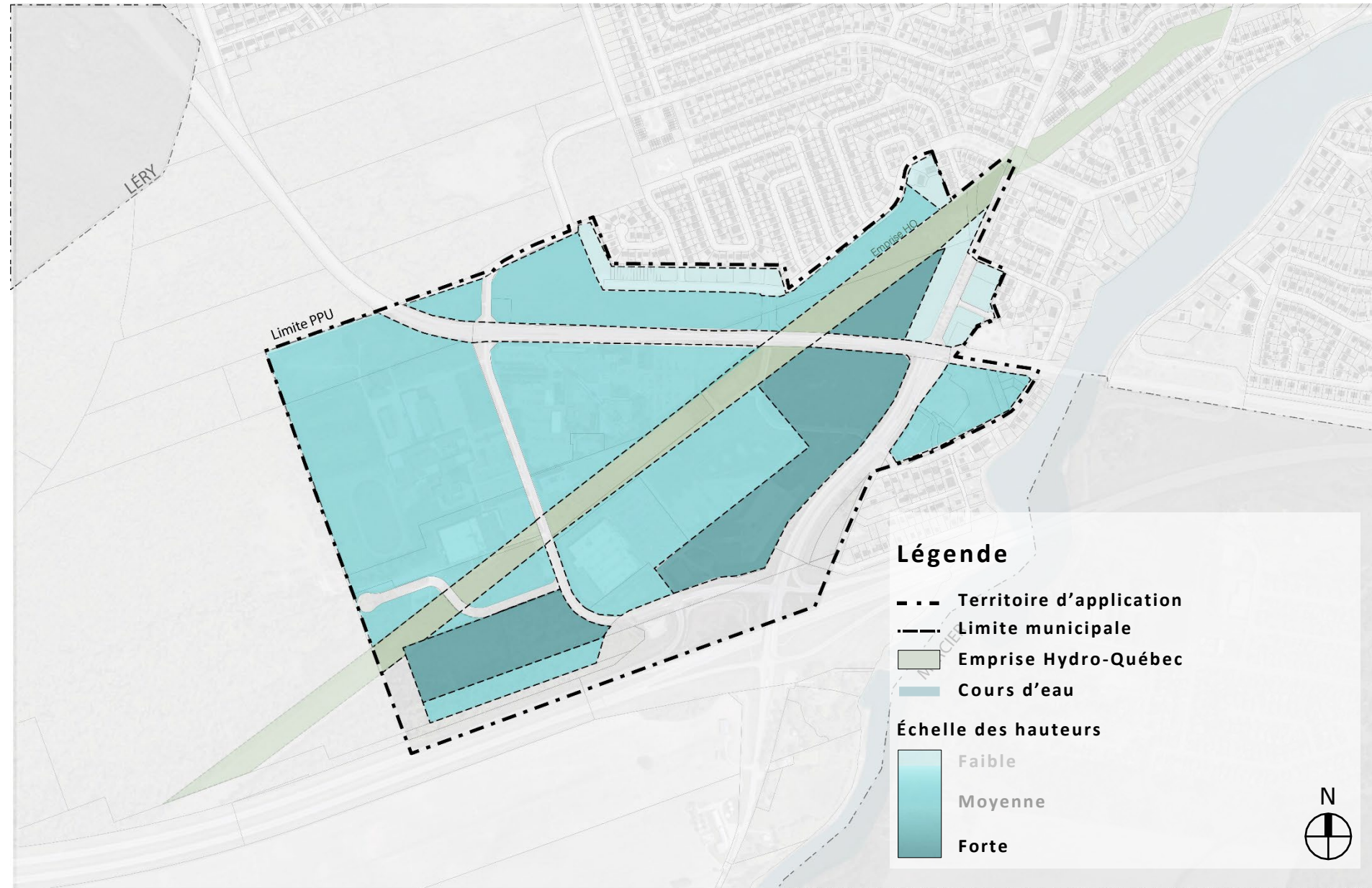


Plan d'organisation spatial

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PLAN DES AFFECTATIONS

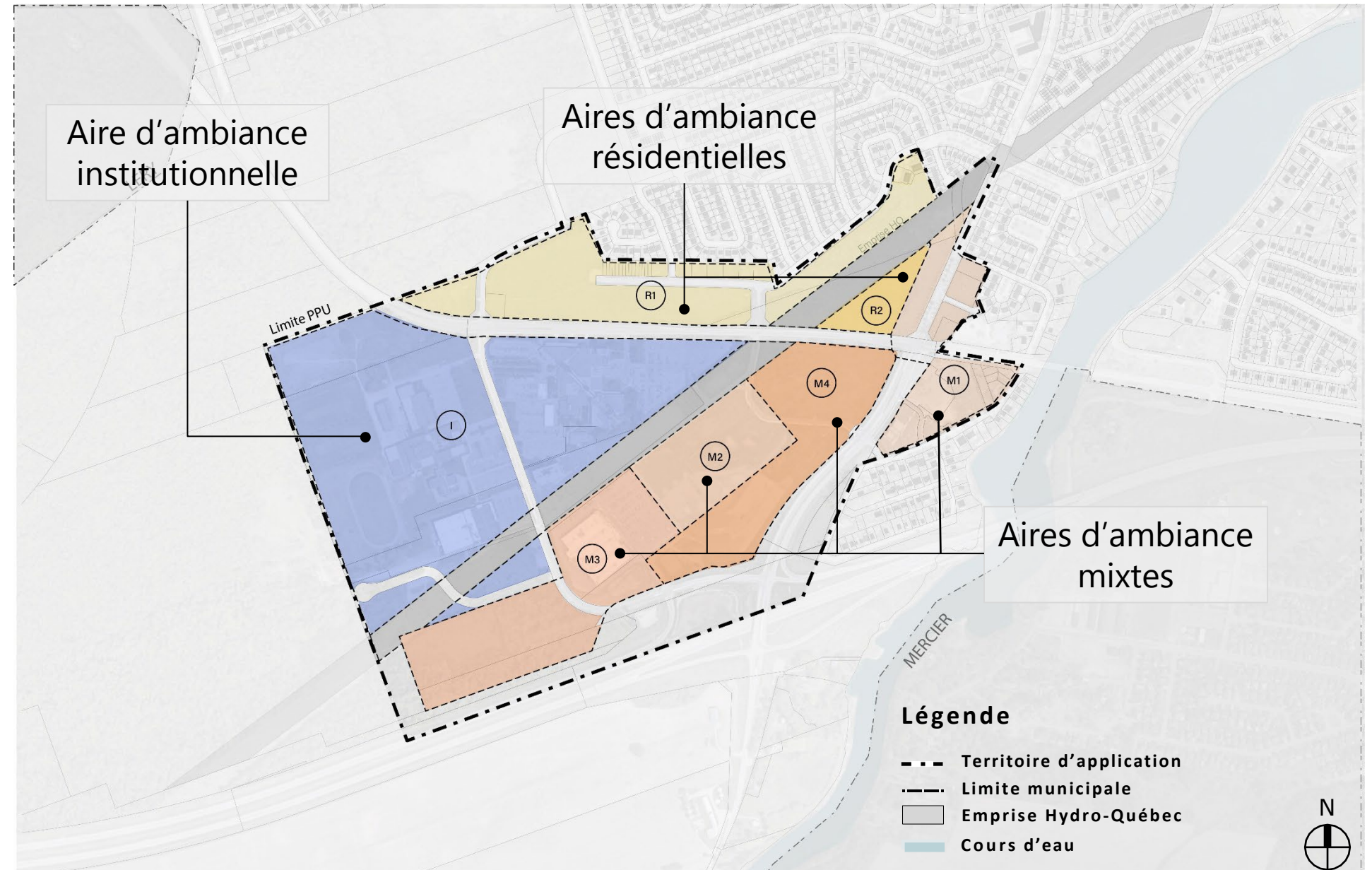


CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PLAN DES HAUTEURS



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)

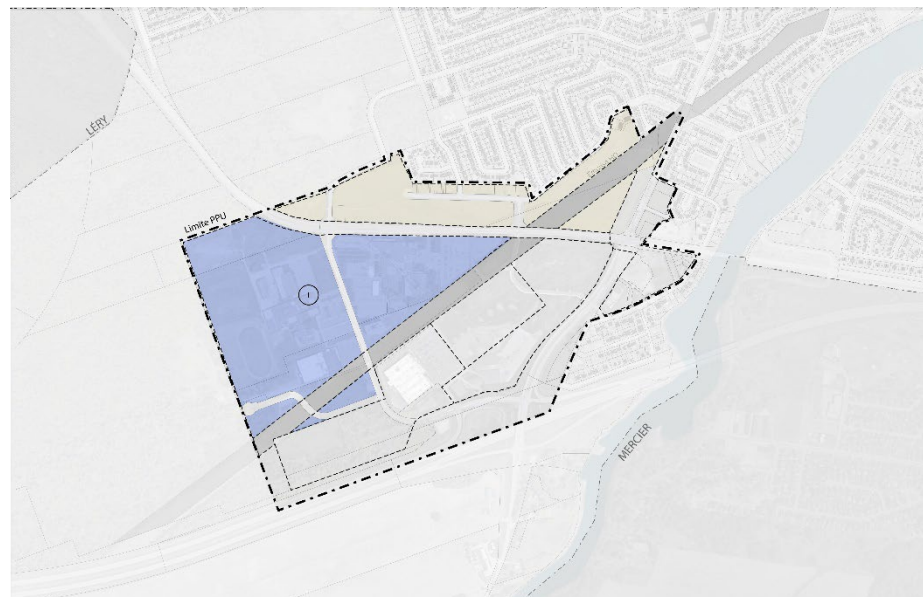
- Pôle institutionnel et d'emploi à l'échelle locale et régionale;
- Porte d'entrée vers le centre écologique Fernand-Séguin;
- Priorisation et sécurisation des déplacements en transport actif (marche, vélo, etc.).



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)

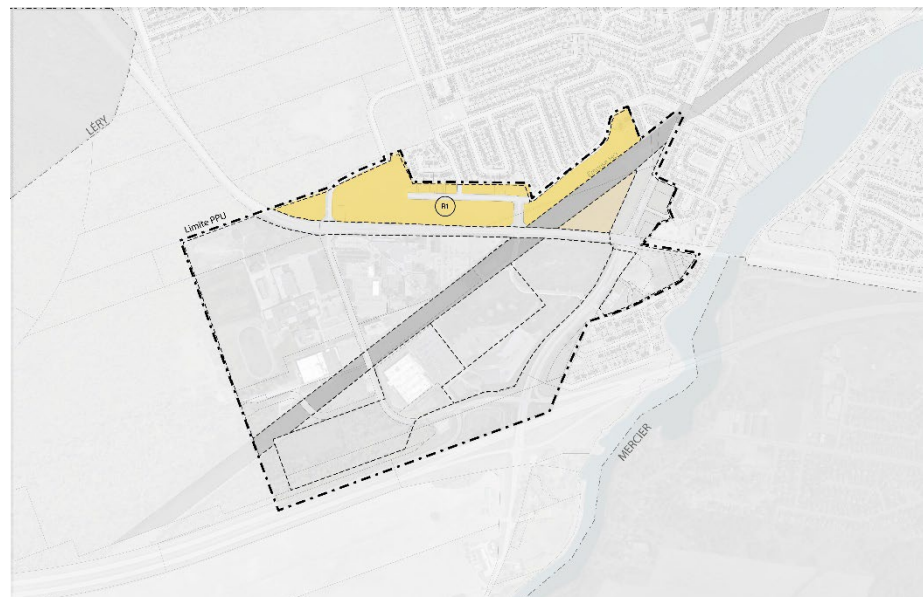
- Environnement sécuritaire dégagant une atmosphère familiale;
- Typologie et hauteur des bâtiments permettant une transition avec les quartiers limitrophes;
- Chemins piétonniers et espaces semi-privés encouragés;
- Talus végétalisé implanté aux abords de la route 132 afin de minimiser les nuisances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

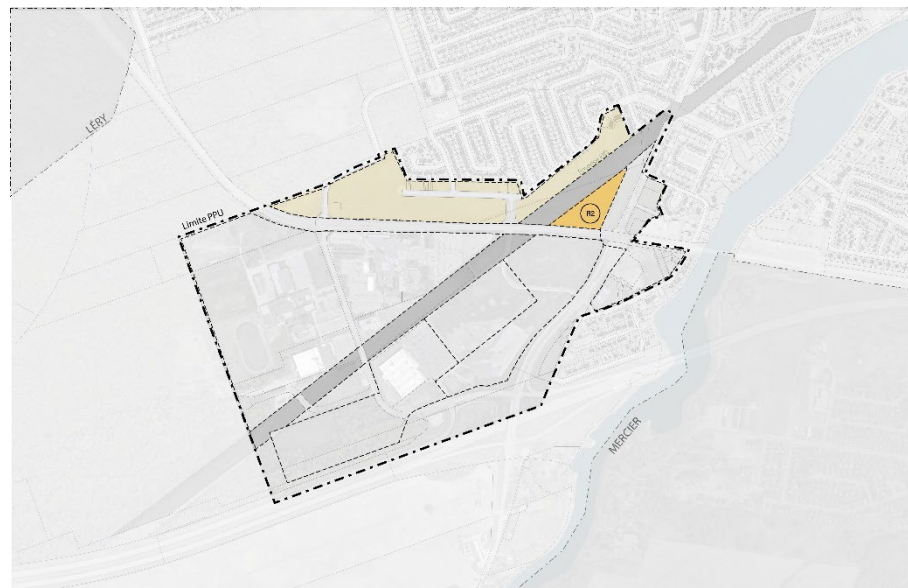
- Jeux de volumes et variation de hauteurs favorisant un cadre bâti à échelle humaine;
- Majorité des cases de stationnement dissimulées en souterrain;
- Connexion avec le corridor de plein air et de biodiversité la TraVERTsée.



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)

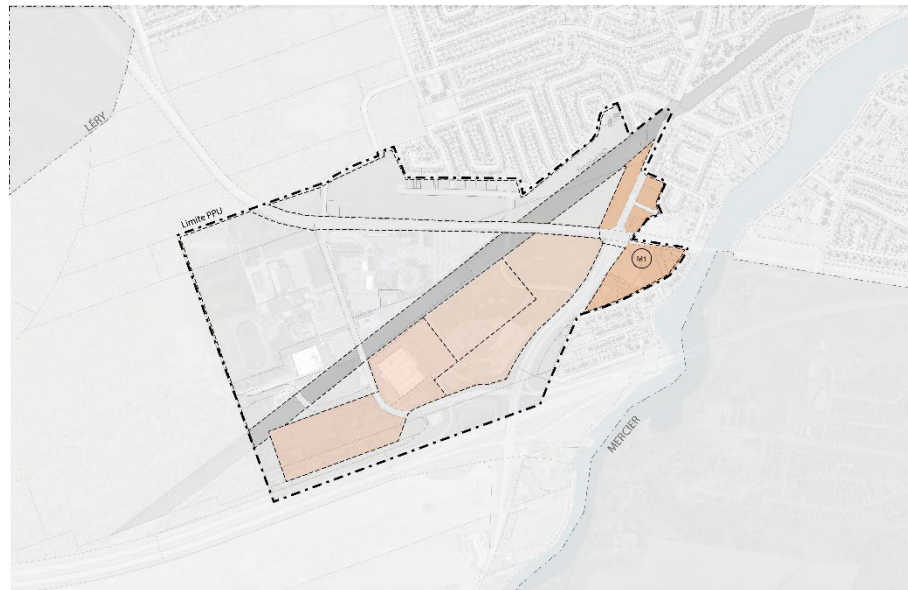
- Cohabitation encouragée de commerces et de bureaux au sein d'un même bâtiment;
- Abondance de surfaces végétalisées afin de réduire les effets négatifs liés aux îlots de chaleur;
- Environnement favorable à l'implantation d'une résidence pour personnes âgées.



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)

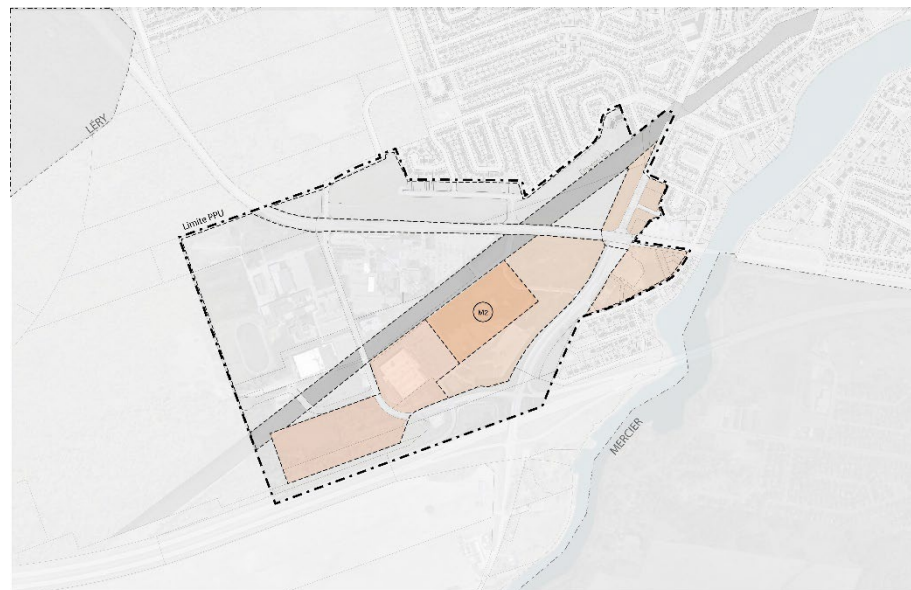
- Mixité des usages encouragée au sein d'un même bâtiment; autour d'une place publique centrale;
- Cohabitation des usages au sein d'un même immeuble, dont le rez-de-chaussée est commercial;
- Réseau de transport actif, sécuritaire et agréable.



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)

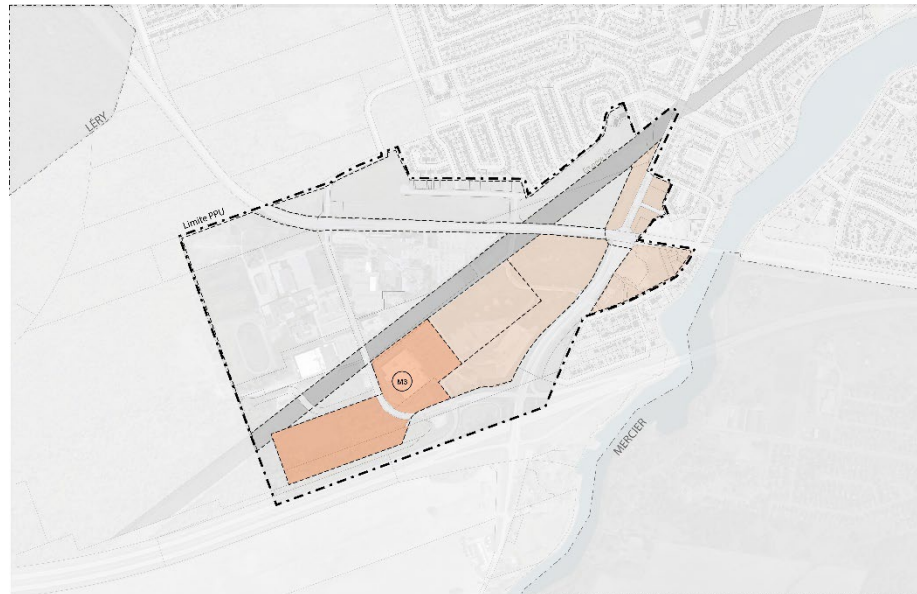
- Présence de commerces de moyenne et grande surface en raison de la grande visibilité qu'offrent les voies autoroutières;
- Minimisation des nuisances visuelles liées à l'activité commerciale par rapport à la voie publique;
- Végétalisation des aires de stationnement en surface.



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

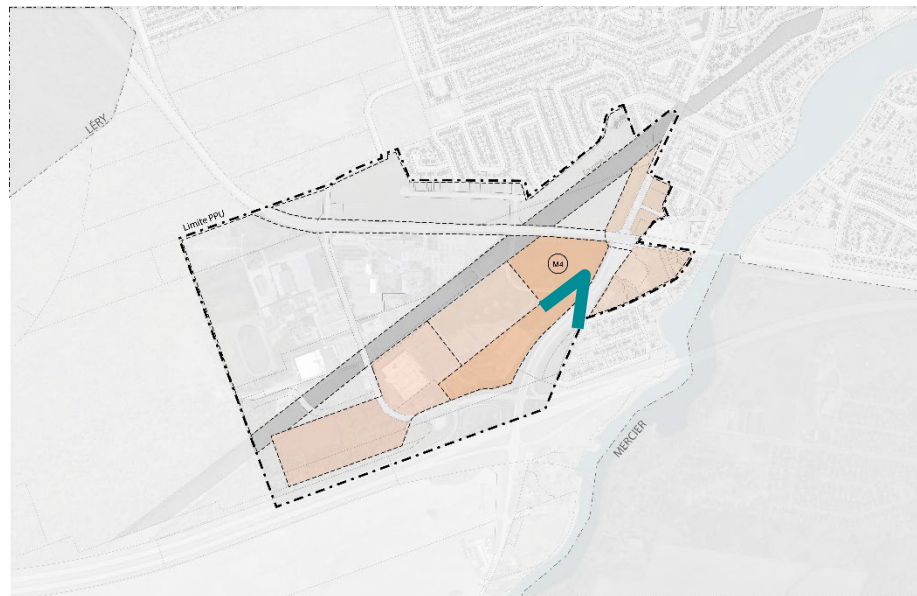


Végétalisation des aires de stationnement en surface.
© Stormwater Coalition of Tompkins County

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT

AIRE D'AMBIANCE – SECTEUR MIXTE (M4)

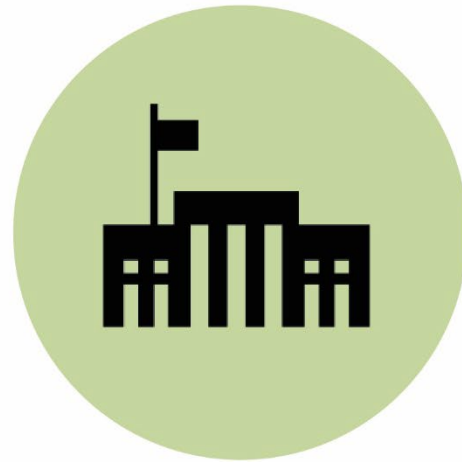
- Mixité des usages encouragée (au sein de la zone et du bâtiment);
- Rez-de-chaussée animé favorisant l'interaction entre le domaine public et privé et l'encadrement à échelle humaine;
- Jeux de volumes, de hauteurs et de matérialité privilégiés afin d'obtenir des façades rythmées;
- Possibilité de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



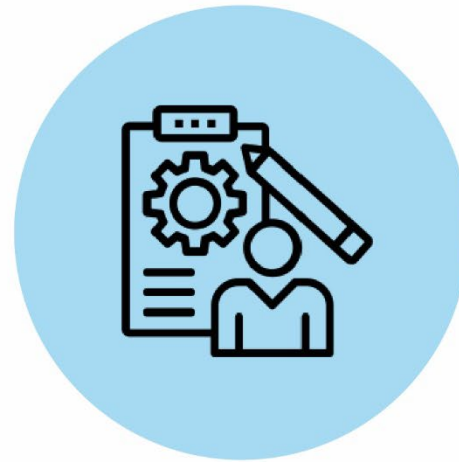
Perspective visuelle à partir de la voie privée, à l'intersection du ch. de la Haute-Rivière, montrant l'entrée du nouveau milieu de vie.

3

MISE EN OEUVRE



Projets
municipaux

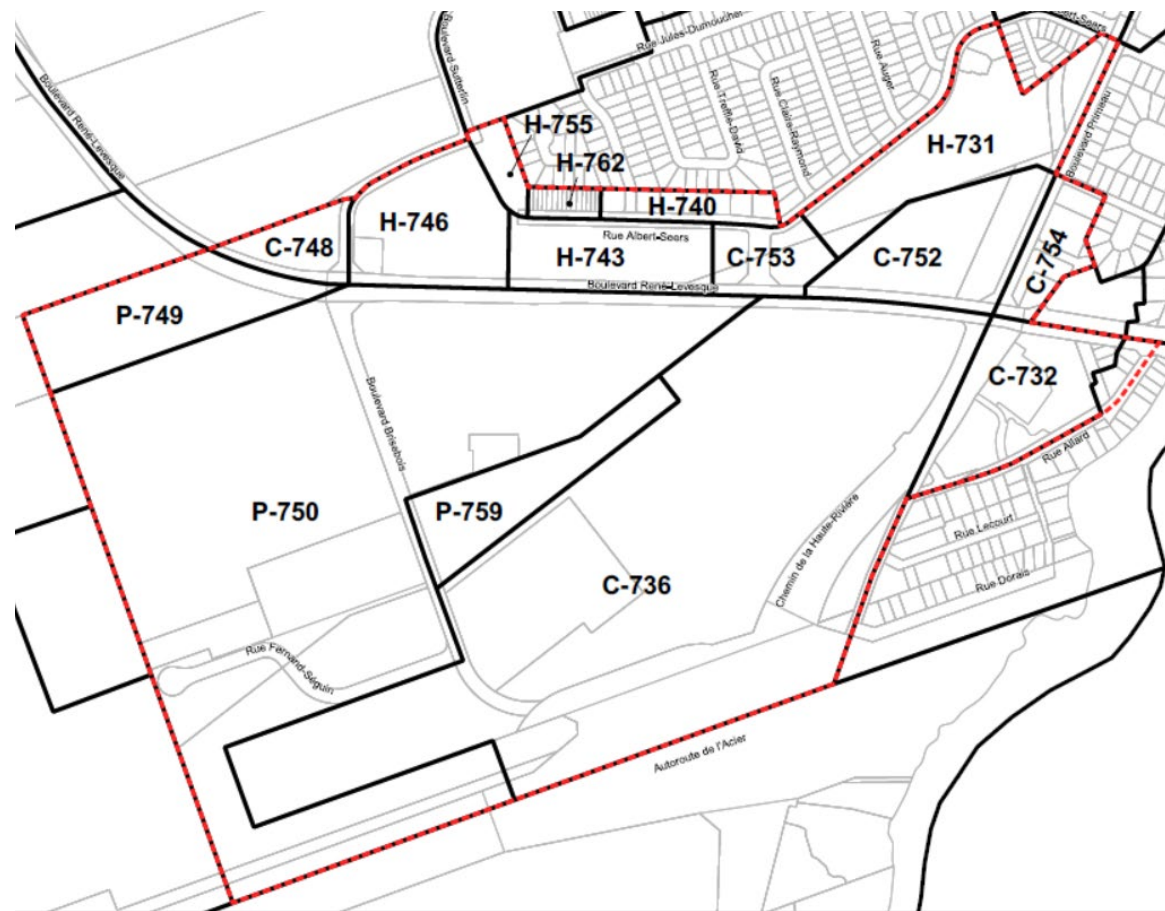


Coordination et
collaboration

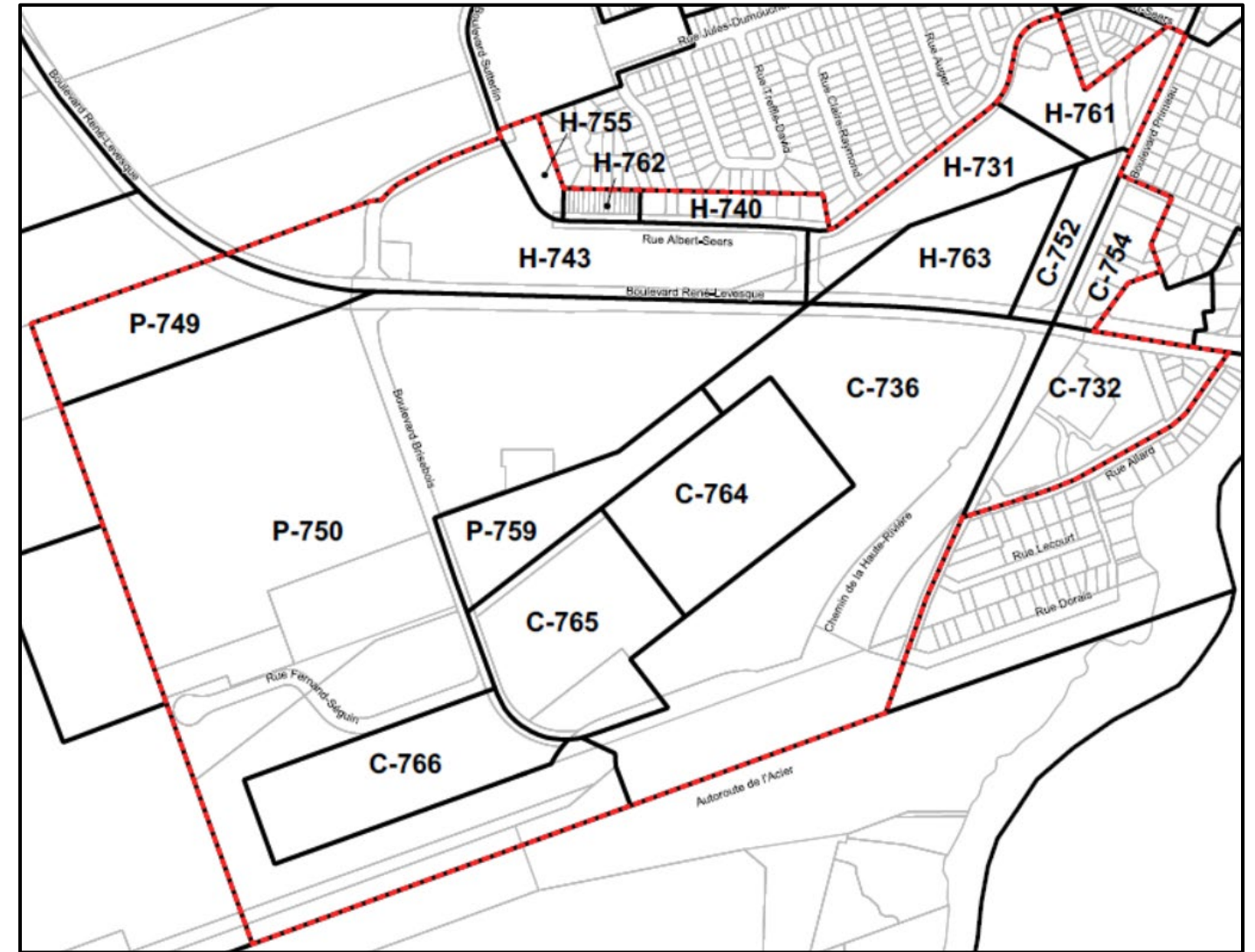


Planification et
règlementation

MISE EN OEUVRE MODIFICATIONS AU PLAN DE ZONAGE



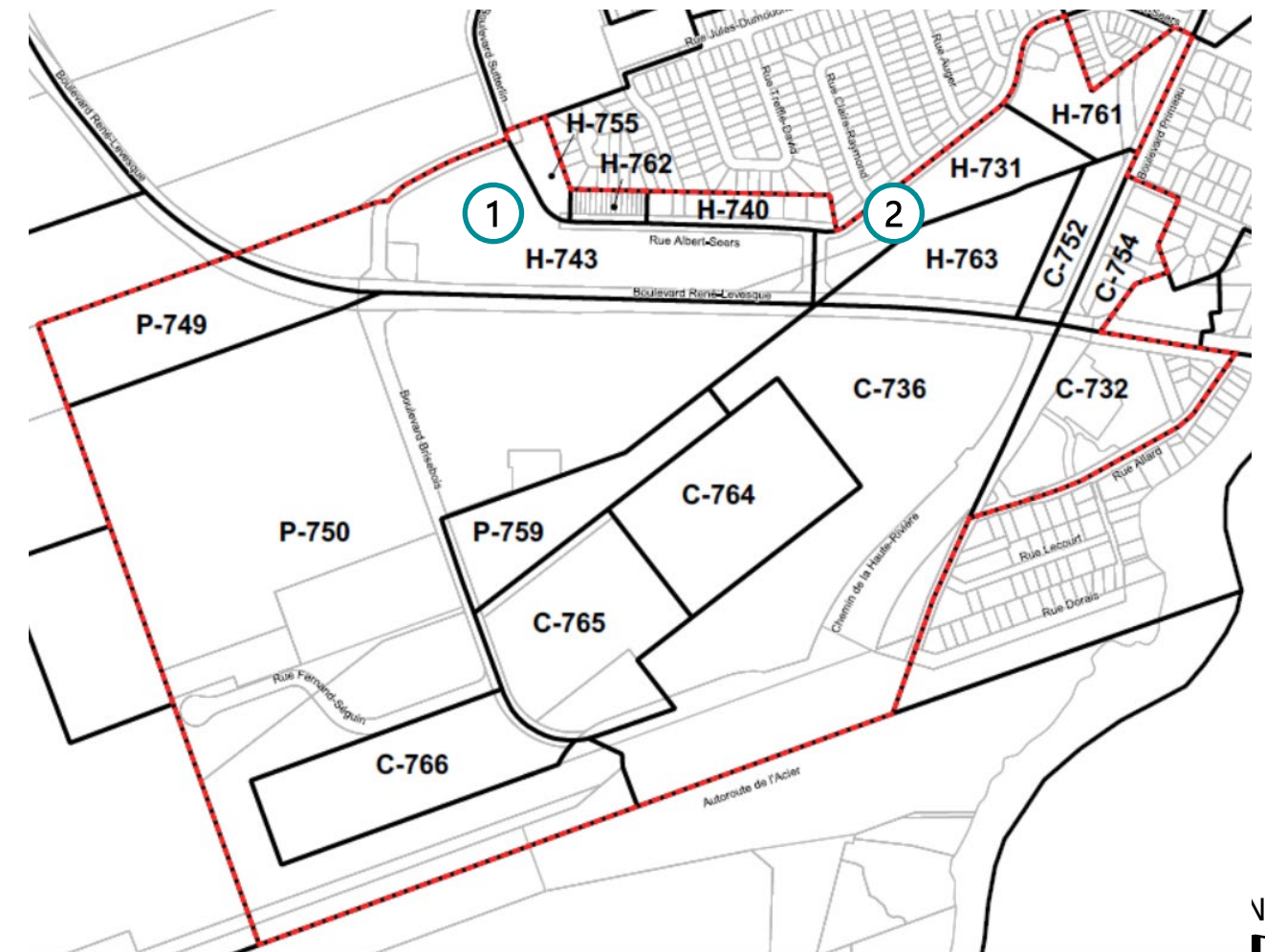
AVANT



APRÈS

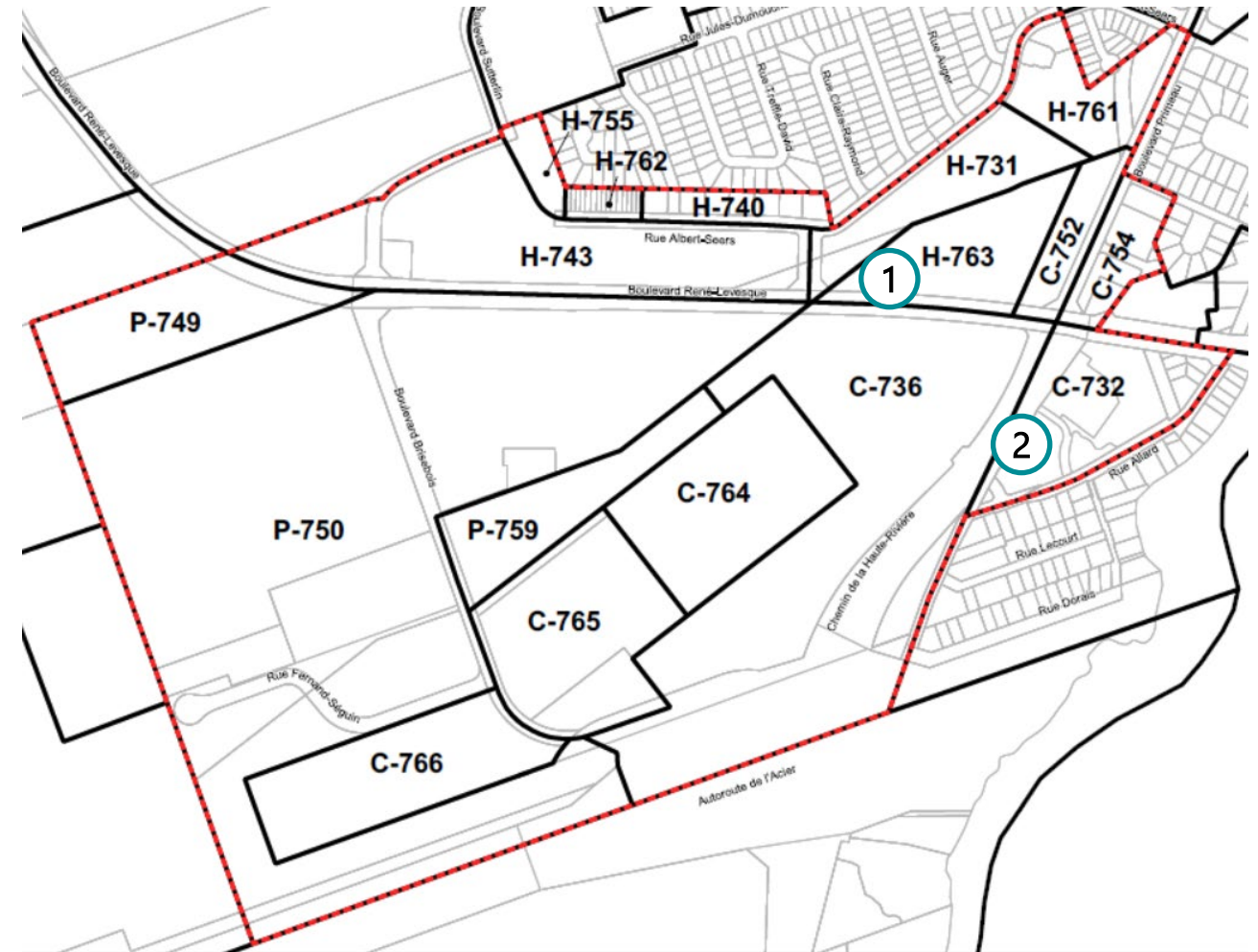
① H - 743	Usages	Nbr. étages
	Habitation multifamiliale	3 à 8
	Notes	
	Stationnement intérieur min. pour l'habitation multifamiliale : 60 %	
	Talus végétalisé exigé : boul. René-Lévesque	

② H - 731	Usages	Nbr. étages
	Habitation uni/bi/tri et multifamiliale	2 à 6
	Notes	
	Stationnement intérieur min. pour l'habitation multifamiliale : 60 %	



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

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



① C - 736

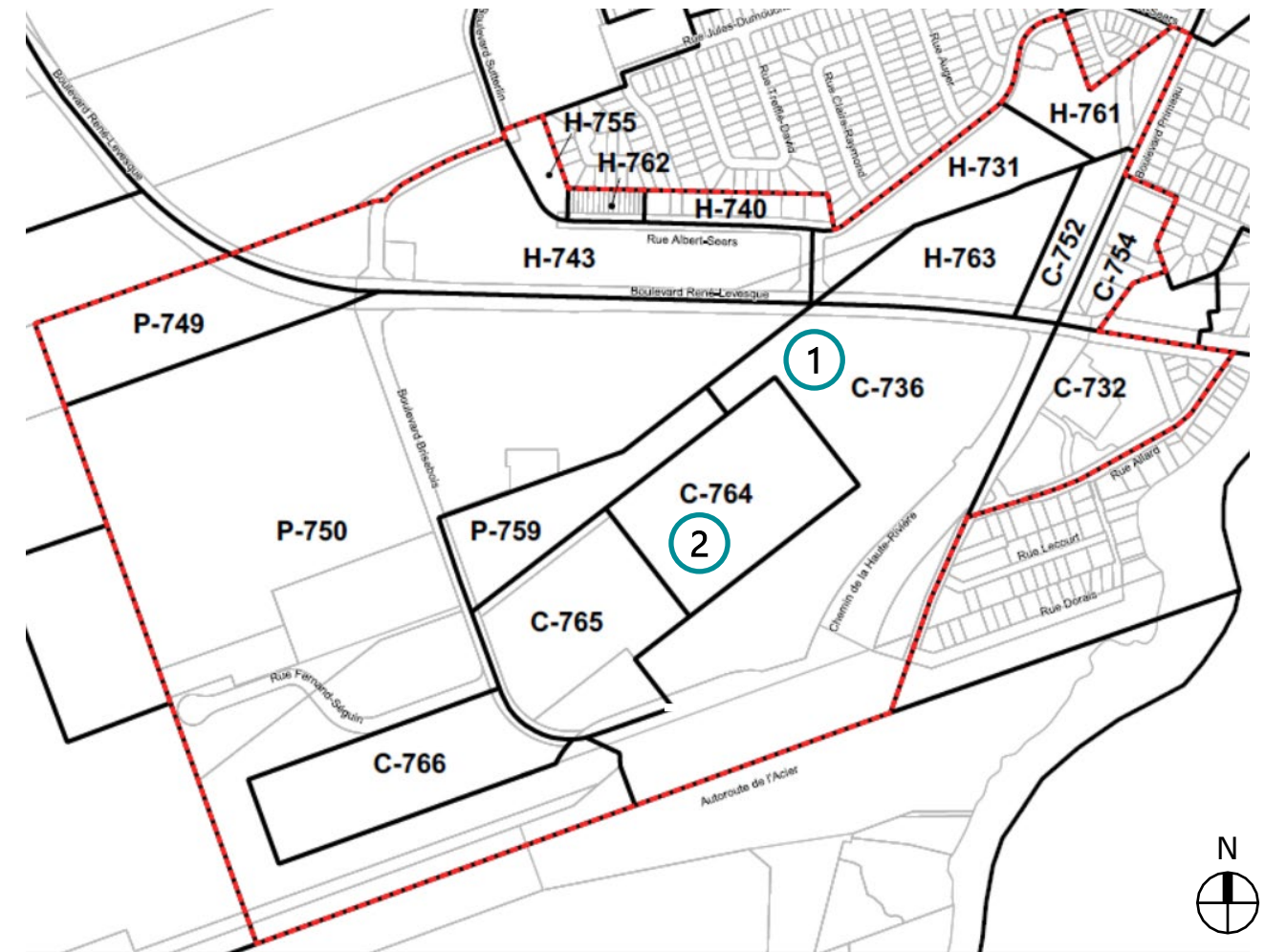
Usages	Nbr. étages
Habitation multifamiliale (autorisé en mixité)	10 et +
Commerce de voisinage et artériel (+ hôtel)	10 et +
Institution	10 et +
Notes	
Talus végétalisé exigé : boul. René-Lévesque	
Stationnement intérieur min. : 90 %.	

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
Notes	
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

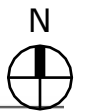
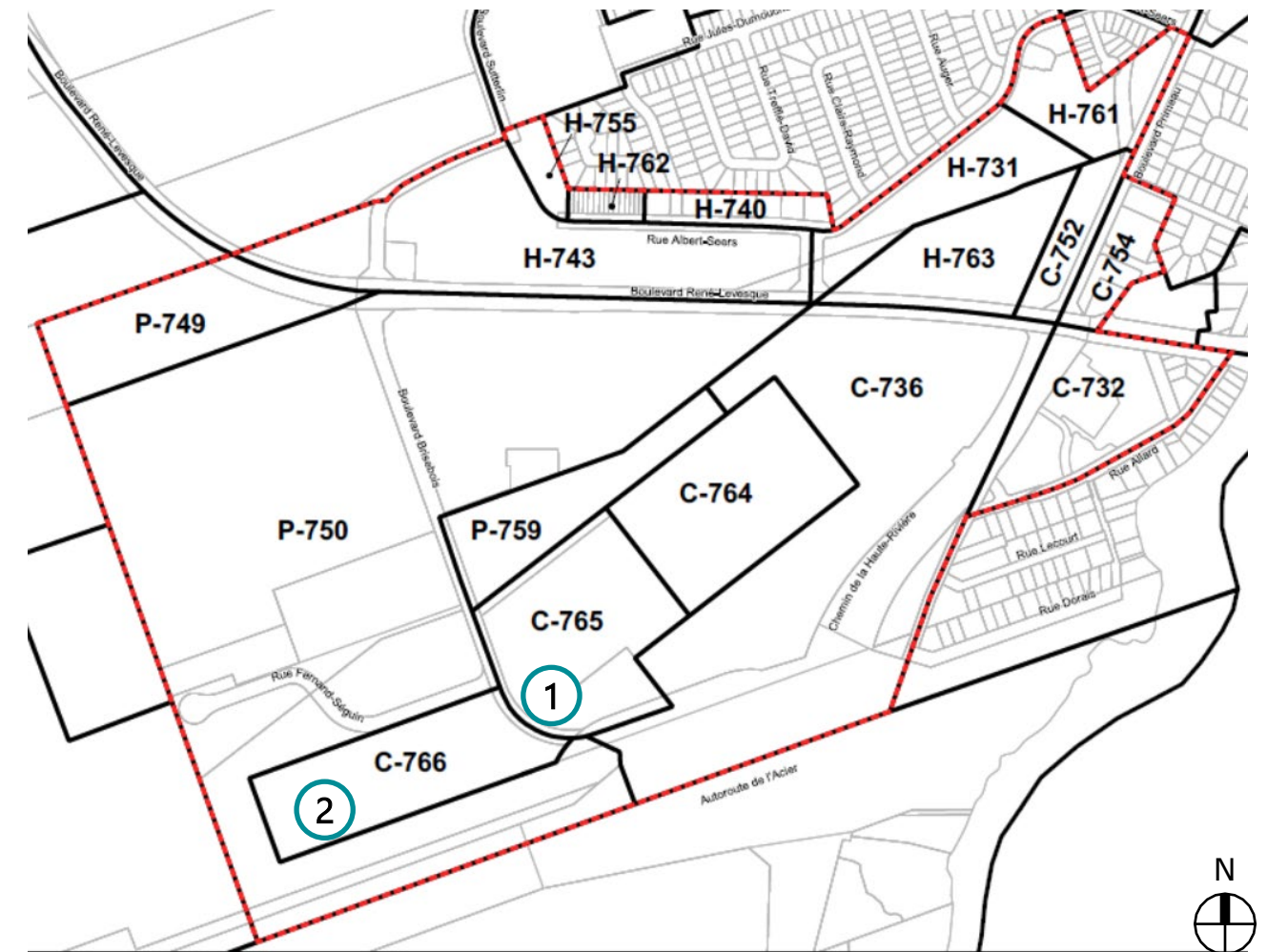
② C - 766	Usages	Nbr. étages
	Habitation multifamiliale (autorisé en mixité uniquement)	8 et +
	Commerce artériel (hôtel min. 10 étages)	8 et +

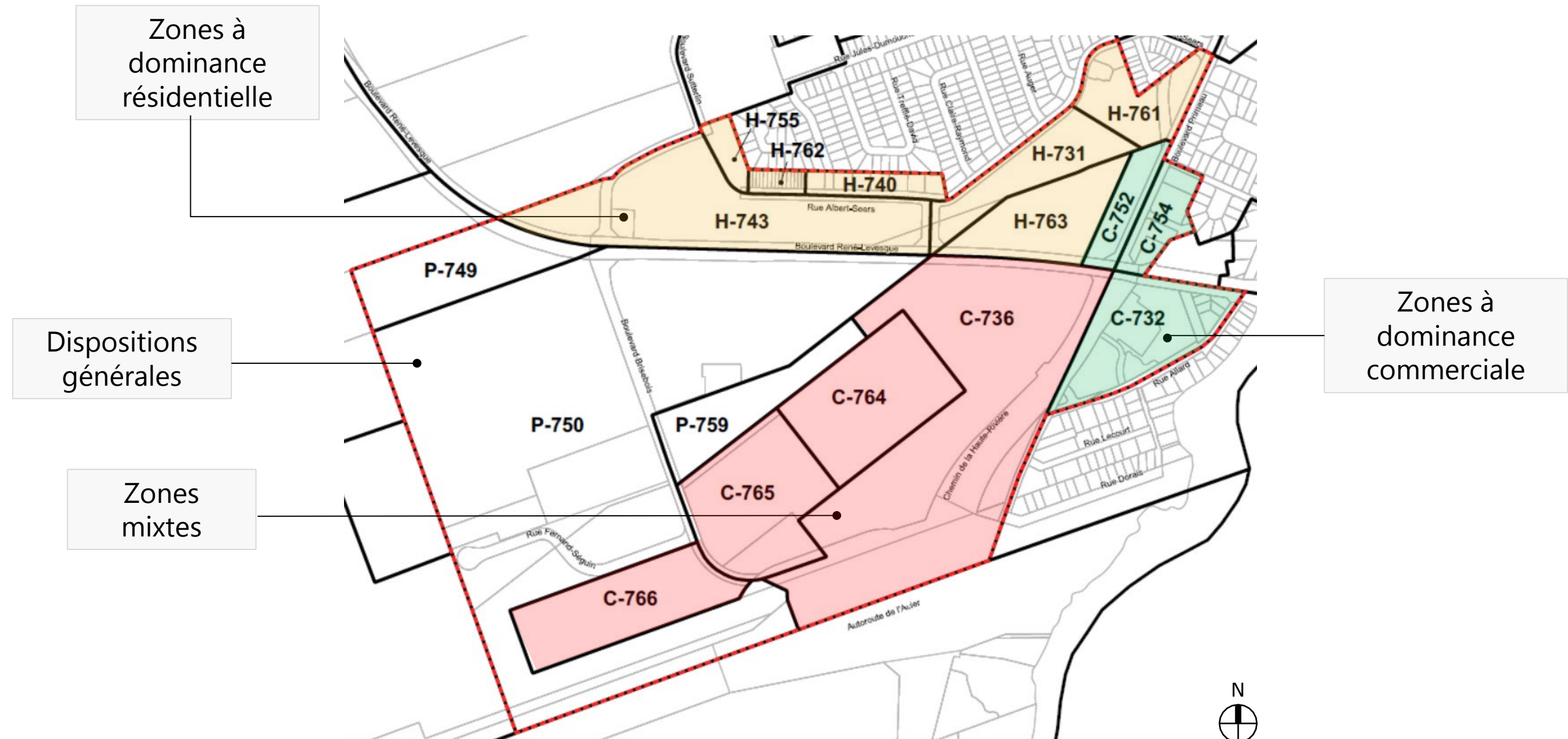
Notes

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