

**PRÉSENTATION DU CENTRE RÉGIONAL CHÂTEAUGUAY**  
BOULEVARD D'ANJOU / BOULEVARD ST-JOSEPH / RUE MAHEU  
Châteauguay

6 novembre 2017



RUSCIOSTUDIO



## TABLE DES MATIÈRES

<b>Lettre argumentaire</b>	<b>1</b>
<b>Localisation du site</b>	<b>5</b>
Conditions existantes	6
Certificat de localisation	7
Usages	8
<b>Plan de site</b>	<b>9</b>
Plan d'ensemble	10
Bâtiments B-C	11
Bâtiments D-E	12
Bâtiment F	13
Espace vert	14
Tracé des manoeuvres camion	15
<b>Architecture</b>	<b>16</b>
Façade principale	17
Façade principale de nuit	18
Perspectives	19
<b>Aménagement paysager</b>	<b>21</b>
Plan de plantation et palette végétale	22
Localisation des coupes	23
Coupe A et B	24
<b>Affichage</b>	<b>25</b>
Localisation des pylônes	26
Pylône	27
<b>Annexes</b>	<b>28</b>

Montréal, 6 novembre 2017

Carole Cardinal  
Chef de la Division planification et développement  
Direction de l'aménagement du territoire  
Ville de Châteauguay  
Édifice de la Mairie  
5, boulevard D'Youville  
Châteauguay (Québec) J6J 2P8

**OBJET : Présentation PPCMOI – 200 d'Anjou; Centre régional Châteauguay**

---

Madame Cardinal,

Suivant nos plus récents échanges, veuillez trouver ci-joint la documentation aux fins d'analyse de notre demande de PPCMOI portant sur la propriété sise au 200, d'Anjou.

Le principal motif de cette demande de PPCMOI vient d'un ensemble de besoins dont :

- améliorer l'expérience des clients,
- diversifier l'offre commerciale,
- mieux insérer le centre commercial dans la trame de rues,
- investir stratégiquement dans notre propriété de manière à stimuler l'achalandage et répondre aux attentes des bannières commerciales.

En somme, le projet (illustré dans le présent dossier) consiste à effectuer des travaux de:

- design intérieur, notamment sur le plan des revêtements, éclairages, aires de services, etc.,
- design extérieur sur les façades, les entrées du centre commercial et l'ajout de pylônes ,
- revégétalisation du site extérieur en ajoutant une centaine d'arbres et arbustes,
- construction / reconstruction de pads commerciaux le long du boulevard d'Anjou,
- reconfiguration du stationnement et des accès piétons / cyclistes.

Le budget ci-dessous montre les postes de dépenses alloués à notre projet qui se décline en quatre phases :

	Phase I		Phase II		Phase III		Phase IV	
	Intérieur du mail		Extérieur du mail		Bâtiment isolés		Aménagement extérieur	
Échéancier	Hiver 2018		Été 2018		Automne 2018		Printemps 2019	
	Rénovation générales & espaces centraux	1 227 600,00 \$	Enseignes pylônes	63 000,00 \$	Construction des bâtiments isolés	2 915 000,00 \$	Aménagement paysagiste	135 000,00 \$
	Entrées & air de wifi & café	671 000,00 \$	Extérieur du mail	675 000,00 \$	Travaux civils bâtiments isolés	1 160 000,00 \$		
<b>Coûts totaux</b>		<b>1 898 600,00 \$</b>		<b>738 000,00 \$</b>		<b>4 075 000,00 \$</b>	<b>135 000,00 \$</b>	<b>6 846 600,00 \$</b>

Nos investissements approchent les 7,000,000 \$ en l'espace d'une année et demie (2018-2019) afin d'offrir à la clientèle, aux commerçants et à la municipalité une meilleure expérience d'achat, des lieux conviviaux et attractifs.

L'usage projeté demeure tel que celui en vigueur à savoir le « commerce artériel ». Votre grille des usages et normes (C-227) accorde une vocation de commerces artériels à notre propriété, ce qui correspond bien à la réalité du boulevard d'Anjou et au plan de site ci-joint. Ainsi, les activités directes et indirectes découlant de cet usage consistent en une fréquentation (accrue) de clients venant y effectuer leurs achats en automobiles, autobus et autres transports actifs. De ce fait, nous avons pris soin de faciliter les déplacements actifs du boulevard d'Anjou en direction du centre commercial. Nos interventions projetées répondent aux critères d'évaluation définis au règlement Z-4000, article 4.1 :

**a) La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion et la mitigation;**

a. Nous maintenons l'occupation en vigueur et améliorons l'insertion dans le milieu, et ce, par exemple, en ajoutant des axes piétonniers et en verdissant le site.

**b) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de l'architecture, de la densité et de l'aménagement des lieux et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable;**

a. Nos améliorations portées aux façades du centre commercial rehaussent la signature du boulevard d'Anjou de même que les pads prévus ont une volumétrie, une apparence et une orientation mettant en valeur tant le site que le boulevard d'Anjou, et ce, sans nuire à la visibilité des commerces.

**c) Le niveau architectural et la contribution du projet à la création d'un cadre bâti de qualité contribuant à la mise en place d'un patrimoine bâti;**

a. Notre projet propose une très grande amélioration du cadre bâti par rapport à l'existant tout en respectant les attentes des bannières commerciales et la vocation commerciale du boulevard d'Anjou.



**d) La mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers par le maintien ou l'ajout d'espaces verts et de végétalisation contribuant à la mise en valeur de l'immeuble tout en permettant de créer un environnement sécuritaire;**

a. Notre projet consiste, d'une part, à planter une centaine d'arbres et d'arbustes répondant ainsi à un réel besoin de verdissement du site et, d'autre part, à aménager des axes piétonniers balisés à partir du boulevard d'Anjou.

**e) L'éclairage extérieur, en privilégiant un éclairage naturel et sobre ainsi que l'affichage, en privilégiant un affichage sobre et discret;**

a. L'éclairage extérieur des stationnements demeure inchangé alors qu'effectivement les pads bénéficieront d'un éclairage sobre et discret; les pylônes prévus le long du boulevard d'Anjou sont discrets. L'intérieur du centre régional est repensé pour le rendre plus lumineux et vivant avec des équipements et matériaux misant sur la durabilité.

**f) La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie et le drainage naturel et en minimisant son impact visuel dans le paysage naturel et les opérations de déblais et de remblais;**

a. La construction / reconstruction de pads dans l'actuel stationnement représente une densification de cet espace sous-utilisé; aussi, notre projet élimine les déblais / remblais en proposant d'aménager deux descentes d'escaliers du boulevard d'Anjou vis-à-vis les pads plutôt que de remblayer le stationnement. Le talus le long de la propriété du côté du boulevard d'Anjou sera complètement végétalisé pour une plus grande rétention d'eau.

**g) Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, de l'érosion, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage.**

a. Notre projet générera un plus grand achalandage du centre commercial dans ce secteur de grandes artères routières déjà empruntées par des milliers d'automobilistes. Nos aménagements sont accueillants pour les piétons et les clients voulant profiter des nouvelles terrasses. Notre projet augmente les surfaces de rétention et perméables à l'infiltration d'eau, et ce, transformant le talus le long du boulevard d'Anjou par la plantation d'arbres et de gazon. Aussi l'orientation des pads est pensée pour le confort des clients sur les terrasses selon les vents dominants, la circulation sur le boulevard d'Anjou et la course du soleil.

### Contexte de la demande

Le Centre régional de Châteauguay est un pôle commercial évoluant sous l'influence de la grande région de Montréal et de la proximité d'axes autoroutiers. Les bâtiments principaux du Centre régional étant en bon état, nous en améliorons l'esthétique et ajoutons des « pads » d'où la présente demande. L'objectif étant de mieux répondre aux attentes de la clientèle et offrir aux commerces (locataires) les meilleures conditions de rentabilité (emplacement, design et expérience positive). De cette manière, nous contribuons à revitaliser une portion du centre-ville de Châteauguay.

Le plan de site déposé concorde avec la réalité commerciale d'aujourd'hui, la position géographique de Châteauguay et la configuration des accès automobile. Ce plan de site sera réévalué périodiquement en vue de maintenir à jour notre offre commerciale et offrir des produits immobiliers adaptés aux tendances du marché et au comportement des consommateurs.

## Règlementation municipale

Le Centre régional de Châteauguay se situe dans la zone C-227 de votre règlement de zonage limitant à 3 le nombre d'étages minimum et à 10 le nombre d'étages maximum. Or, nous dérogeons à cette norme en proposant des bâtiments de moindre hauteur, et ce, en partie du fait des attentes de la clientèle et des bannières. De même, nous adhérons à votre proposition d'ajouter trois petits pylônes discrets, bien que non conforme à votre réglementation.

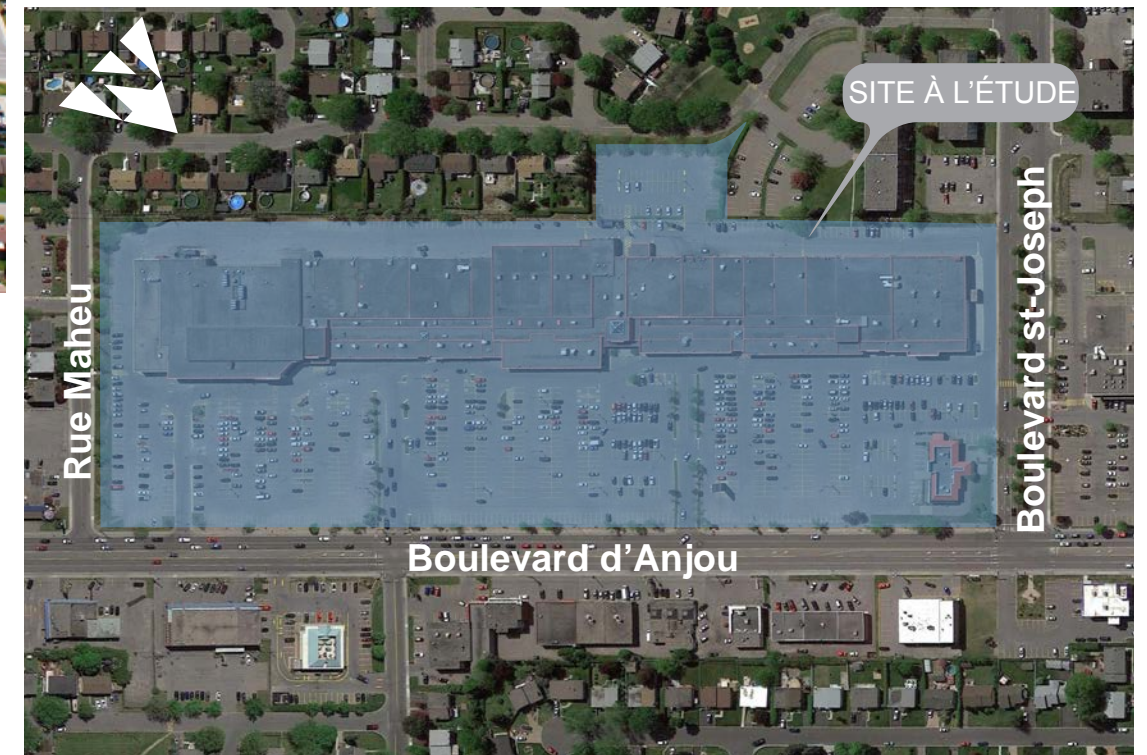
Notre plan de site prévoit rapprocher des commerces du boulevard D'Anjou et y ajouter des terrasses pour une convivialité accrue et une meilleure image de cette artère. Vous le constaterez aussi, nous refaisons l'image de marque de notre propriété en intervenant sur les façades et en reconfigurant l'intérieur dans un esprit de modernité, de confort et de durabilité.

Nous adhérons aux grands principes ayant mené à l'adoption de votre grille des usages et normes (C-227) applicable à notre propriété. Ces grands principes visent les objectifs d'une mixité résidentielle / commerciale d'assez haute densité dans un esprit de mobilité durable et de création des services et commerces de proximité. Effectivement, ce secteur de Châteauguay est voué aux commerces artériels, du moins pour l'instant. Étant à l'écoute de nos clients, nous déposons des plans de bâtiments qui dérogent à votre grille puisqu'elle exige un minimum de 3 étages.

En conclusion, la demande de PPCMOI constitue une étape importante dans la réalisation d'une vision redéveloppement du site et de l'artère commerciale du boulevard d'Anjou. Nous sommes d'avis que vous accueillerez positivement nos importants investissements et nous vous appuyons dans vos efforts de revitalisation de ce secteur de la ville.

Veillez accepter, Madame Cardinal, l'expression de nos meilleurs sentiments.





Échelle : aucune Source:www.google.ca/maps





Façade existante



Affichage existant

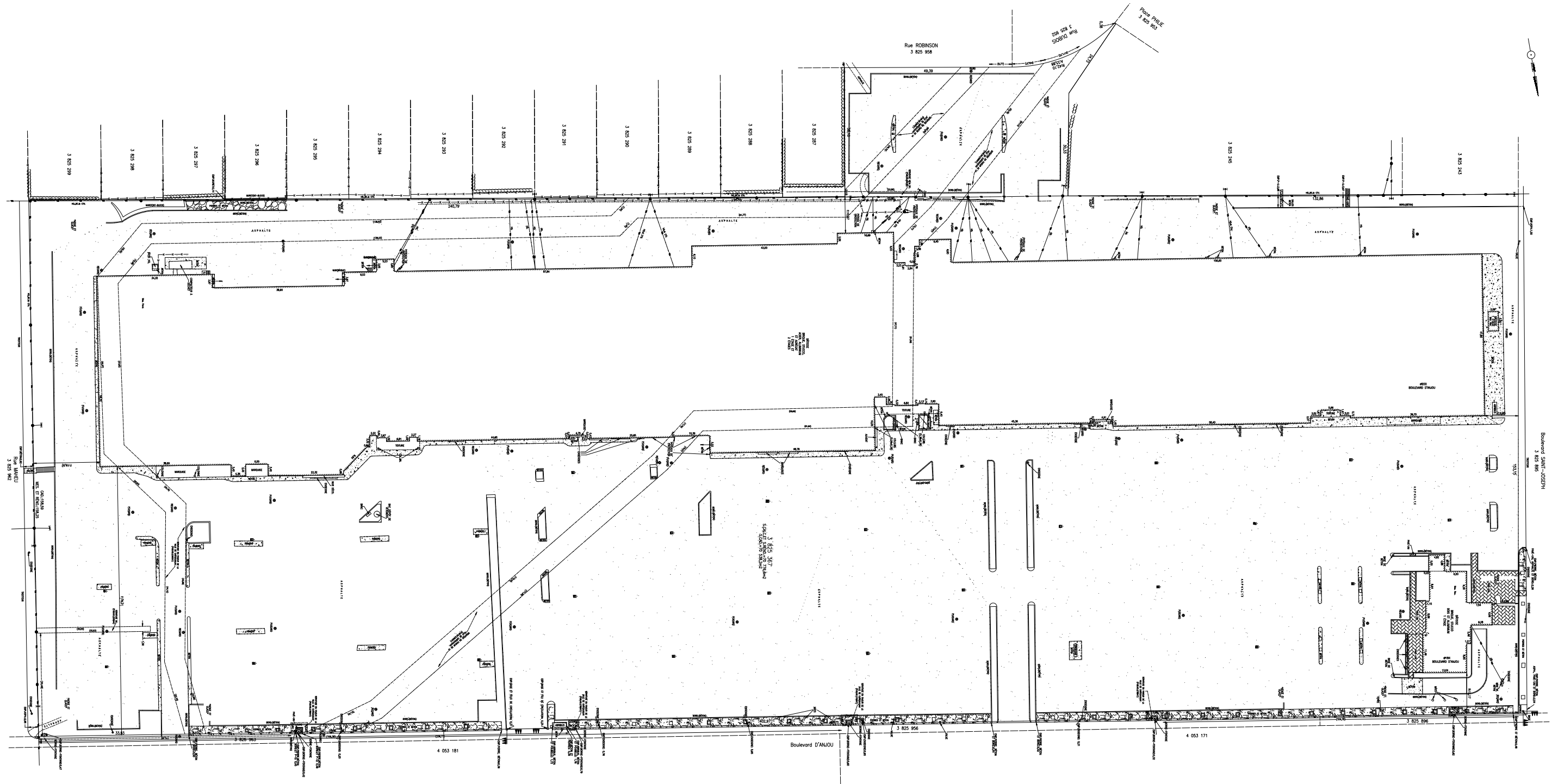


Façade existante



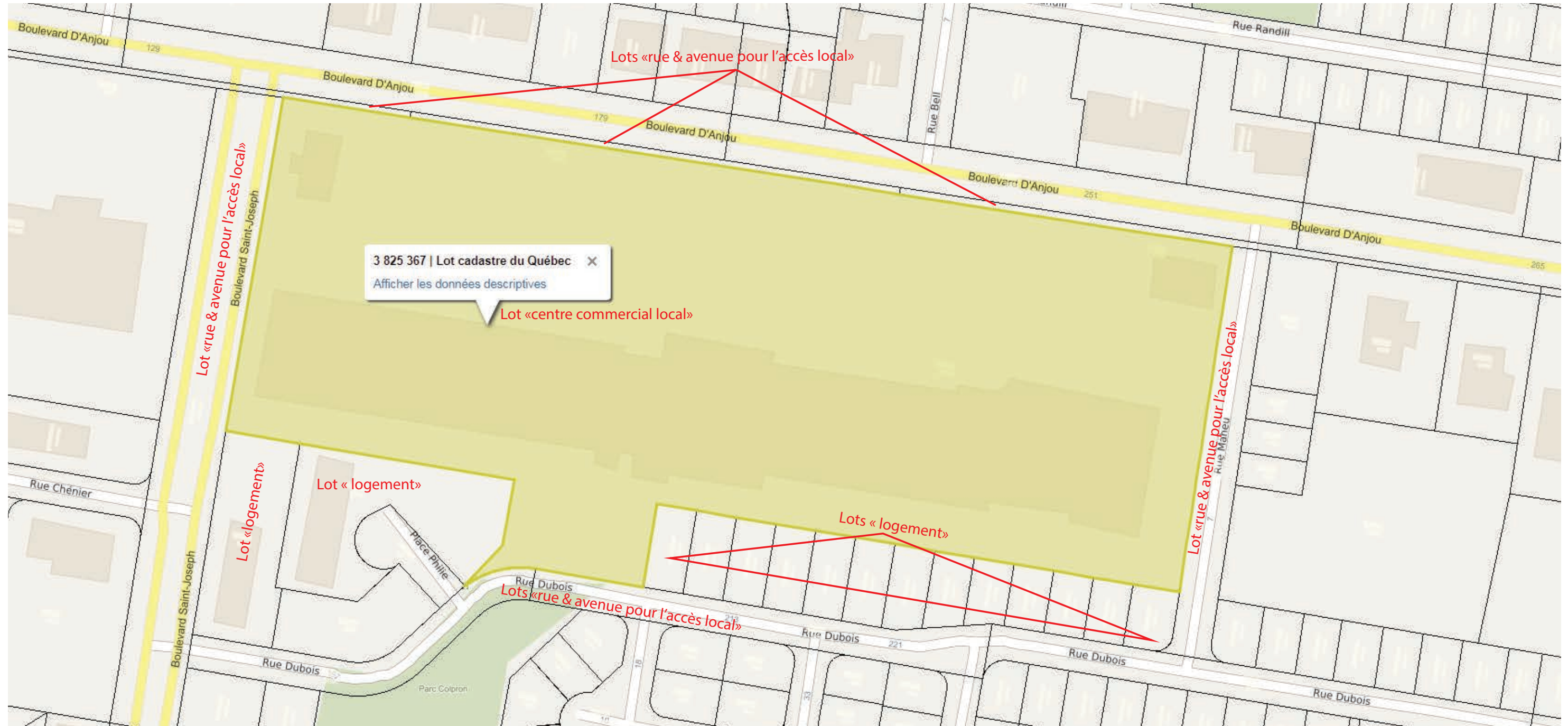
Façade existante





→ LÈVE EFFECTUÉ LE 15 ET LE 16 MARS 2016

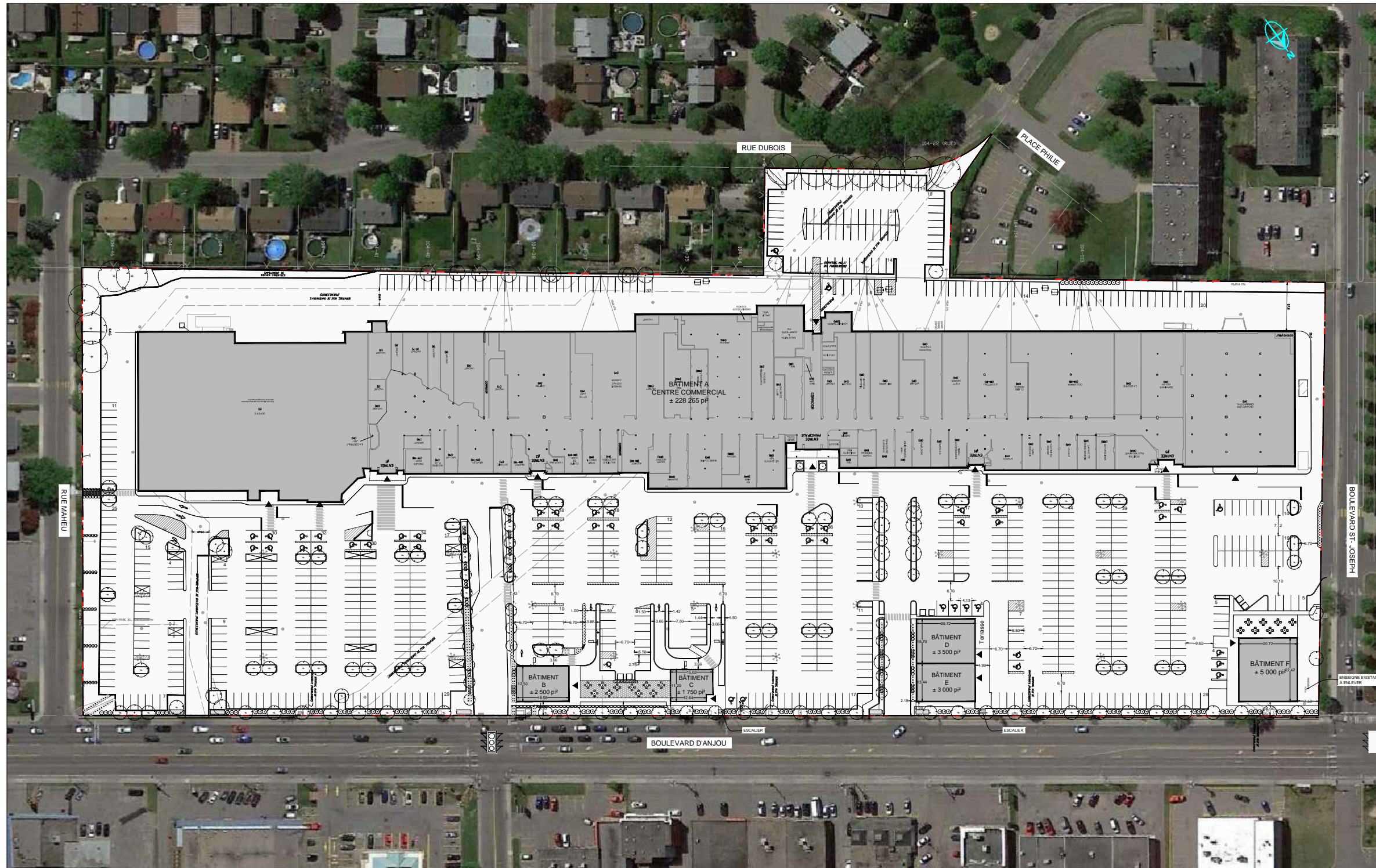
ÉQUIVALENCES		COPIE CONFORME À L'ORIGINAL	
1 mètre = 3.2808 pieds	1 hectare = 2.4710 acres	Date	A.S.
1 cm. Plan. = 1 mètre sur le terrain		Contour par	A.S.
LÉGENDE		NOTES	
-----	3-0-00	Ce plan a été préparé pour être lu de gauche à droite. Il est sujet aux erreurs de lecture pour les zones non indiquées par le plan.	
-----	3-0-00	Tous droits réservés. Toute réimpression sans autorisation écrite est formellement interdite.	
-----	3-0-00	Tous droits réservés. Toute réimpression sans autorisation écrite est formellement interdite.	
-----	3-0-00	Tous droits réservés. Toute réimpression sans autorisation écrite est formellement interdite.	
Dany Drolet Inc.		300, rue Isabelle / Châteauguay, (S.A.), inc. 421	
Appareur - Géomètre		No. (455) 882-2000 / (455) 882-4811 / (455) 882-2221, Fax: (455) 882-1028	
CERTIFICAT DE LOCALISATION		RÉVISÉ & VALIDÉ PAR	
Lévy		Dany Drolet, ingénieur géomètre	
Date		Date	
21 mars 2016		21 mars 2016	
Municipalité		Municipalité	
Châteauguay		Châteauguay	
Municipalité		Municipalité	
VILLE DE CHÂTEAUGUAY		VILLE DE CHÂTEAUGUAY	
Échelle		Échelle	
1:200 (S.C.)		1:200 (S.C.)	
PLAN NO.		PLAN NO.	
2016-1170		2016-1170	



Échelle : aucune Source: Infotot, MERN

## PLAN DE SITE





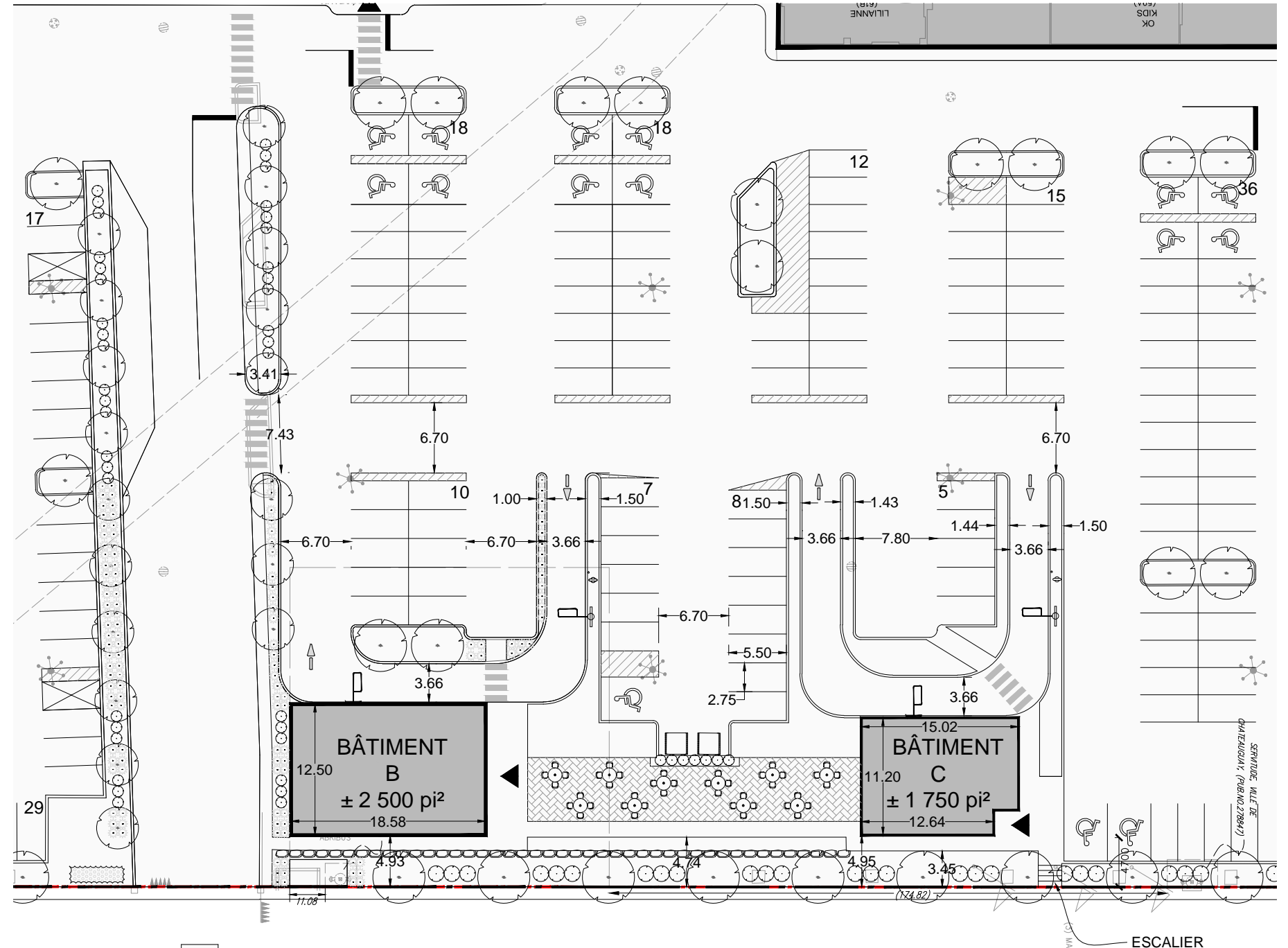
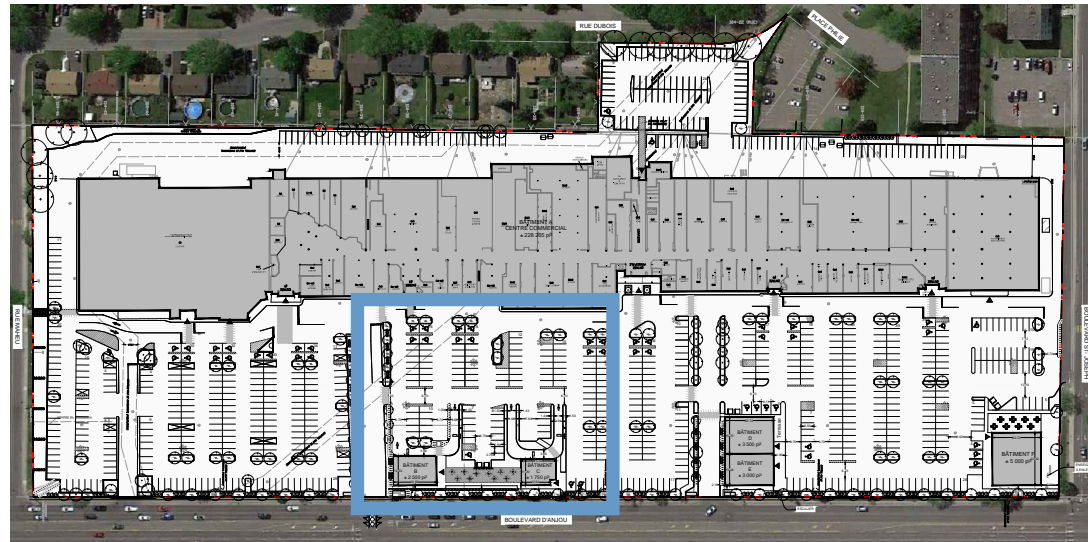
STATISTIQUES	
<b>TERRAIN</b>	
Superficie du terrain:	± 761 800 pi.ca.
<b>BÂTIMENT</b>	
Superficie du bâtiment A:	± 228 265 pi.ca.
Superficie du bâtiment B:	± 2 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment C:	± 1 750 pi.ca.
Superficie du bâtiment D:	± 3 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment E:	± 3 000 pi.ca.
Superficie du bâtiment F:	± 5 000 pi.ca.
Superficie totale du bâtiment (A à F):	± 244 015 pi.ca.
Pourcentage d'implantation:	± 32 %
Nombre de cases de stationnement :	± 845
Ratio de stationnement (sup. plancher):	3.5

REVISIONS		
No.	Date	Description
0011	24-10-17	Plan d'ensemble

- NOTES GÉNÉRALES**
- Le prototype du bâtiment A provient de Houle, a.-g., reçu le 21 octobre 2016.
  - Le prototype du bâtiment C a été fourni par client en date du 12 septembre 2016. Fichier: 1750 Harveys Prototype.dwg
  - Le plan de base a été fourni par le client en date du 3 juin 2016. Fichier: 11-058-210.dwg
  - Le plan d'aménagement paysager provient de Dubuc Architectes Paysagistes en date du 14 août 2017. Fichier: PAYSAGE Centre Régional Châteauguay.dwg
  - La photo aérienne provient de Google Earth en date du 8 septembre 2017.
  - Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur.
  - L'analyse réglementaire n'a pas été complétée sur ce site et des ajustements sont à prévoir sur cette esquisse. La conformité du plan est à valider avec la Ville.
  - Ce plan ne doit pas être utilisé pour des fins de construction. Les ajustements finaux devront être faits sur les plans d'exécution, par les professionnels à mandater.

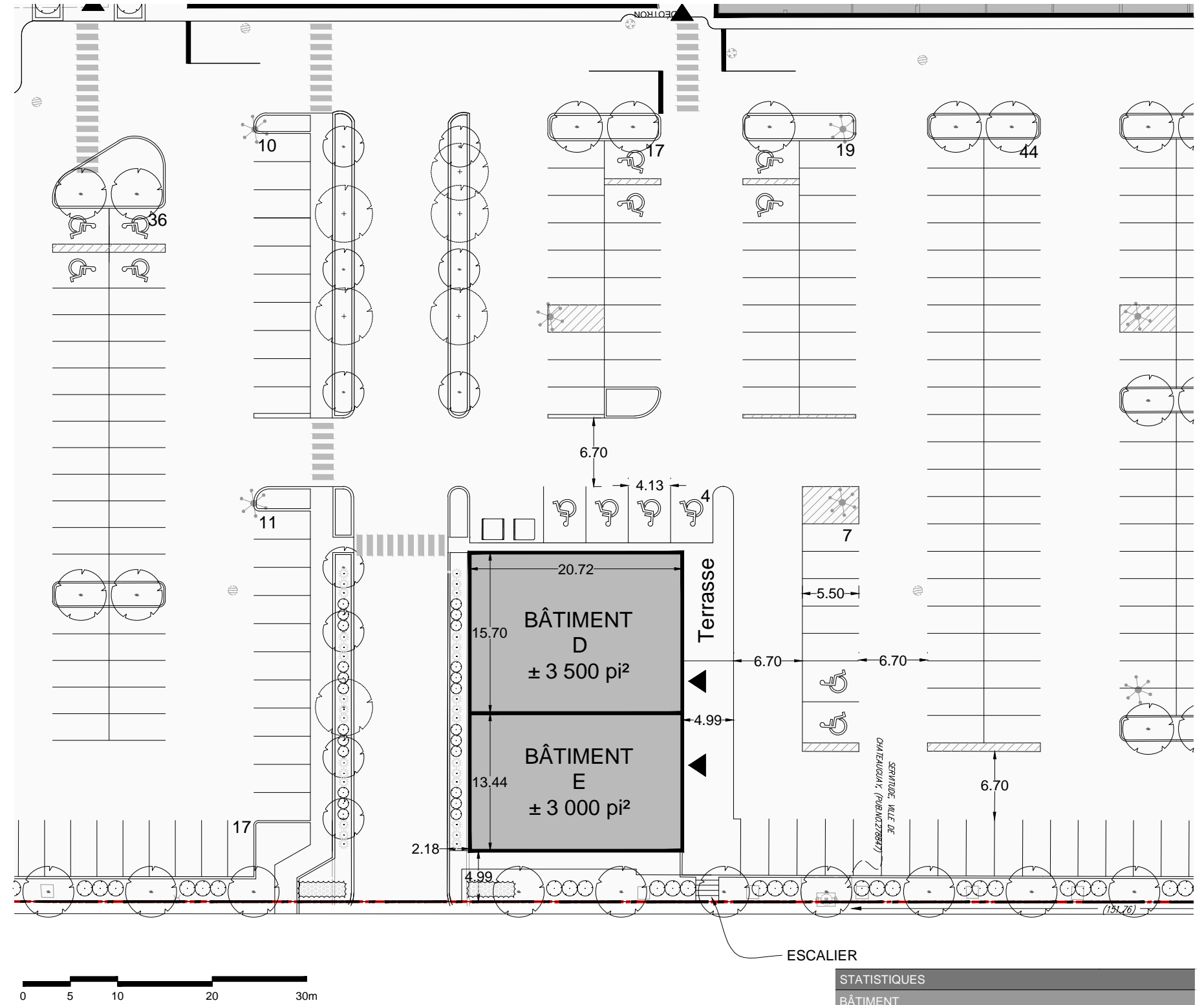
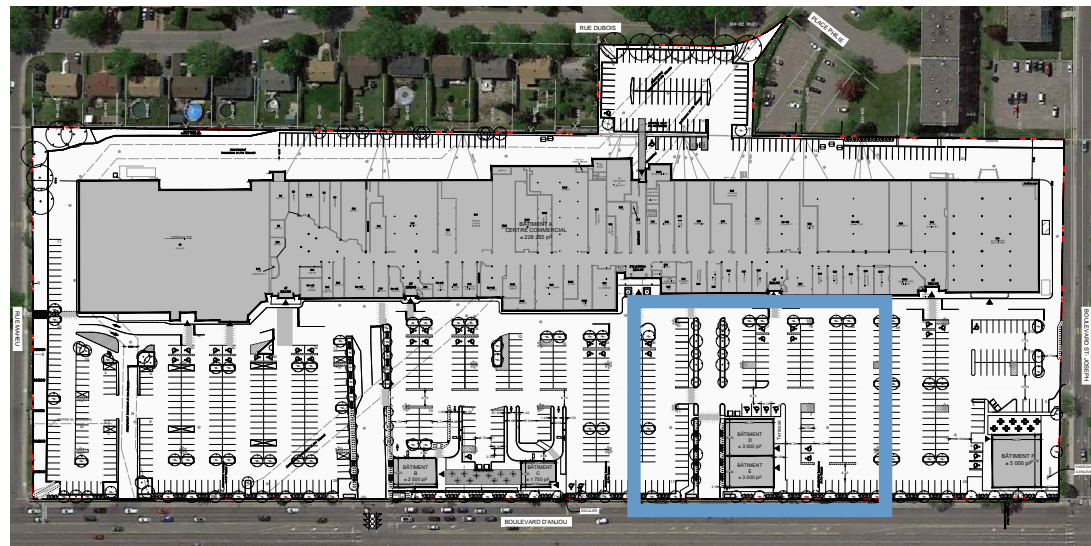




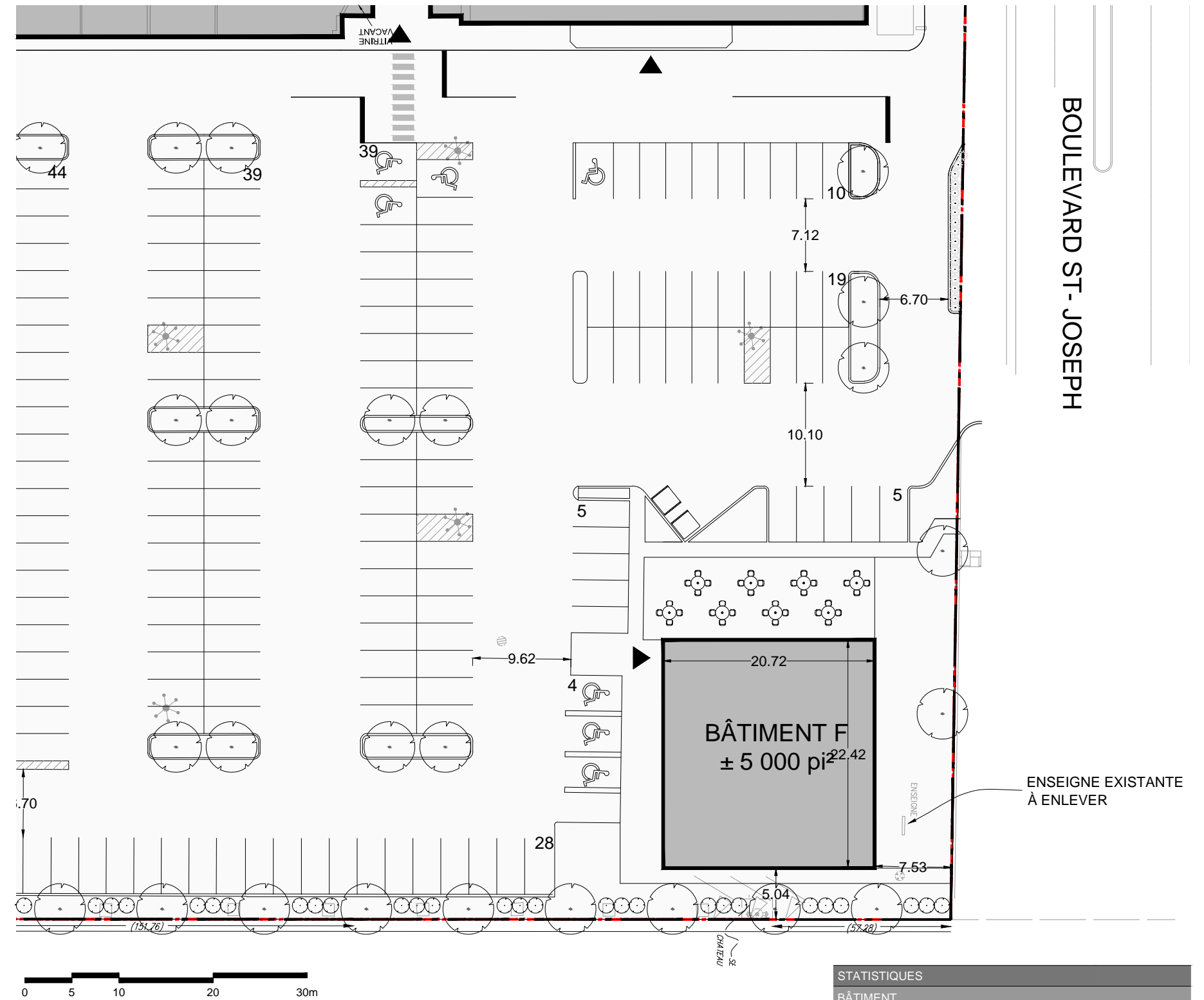
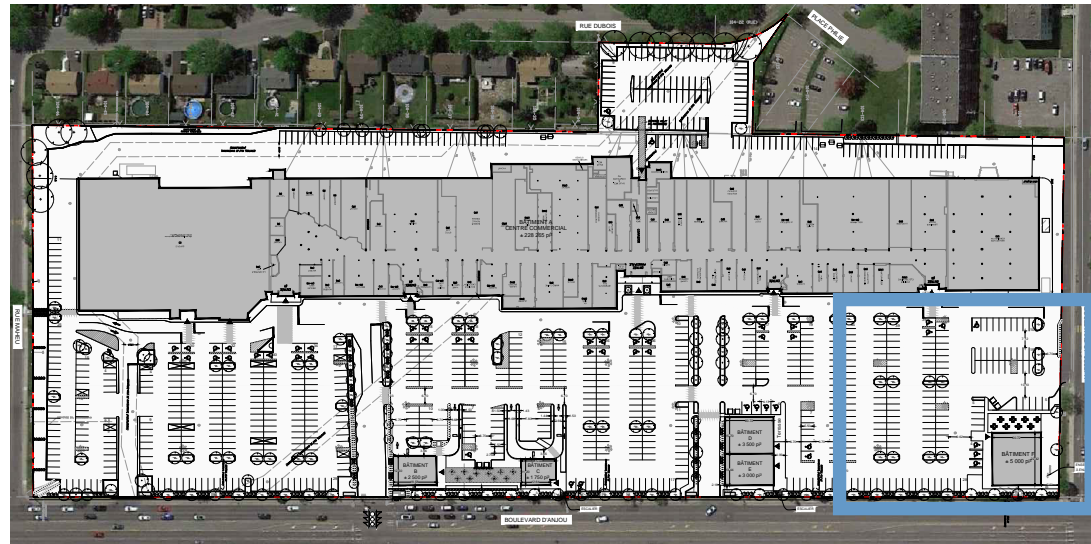


BOULEVARD D'ANJOU

STATISTIQUES	
BÂTIMENT	
Superficie du bâtiment B:	± 2 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment C:	± 1 750 pi.ca.



STATISTIQUES	
BÂTIMENT	
Superficie du bâtiment D:	± 3 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment E:	± 3 000 pi.ca.

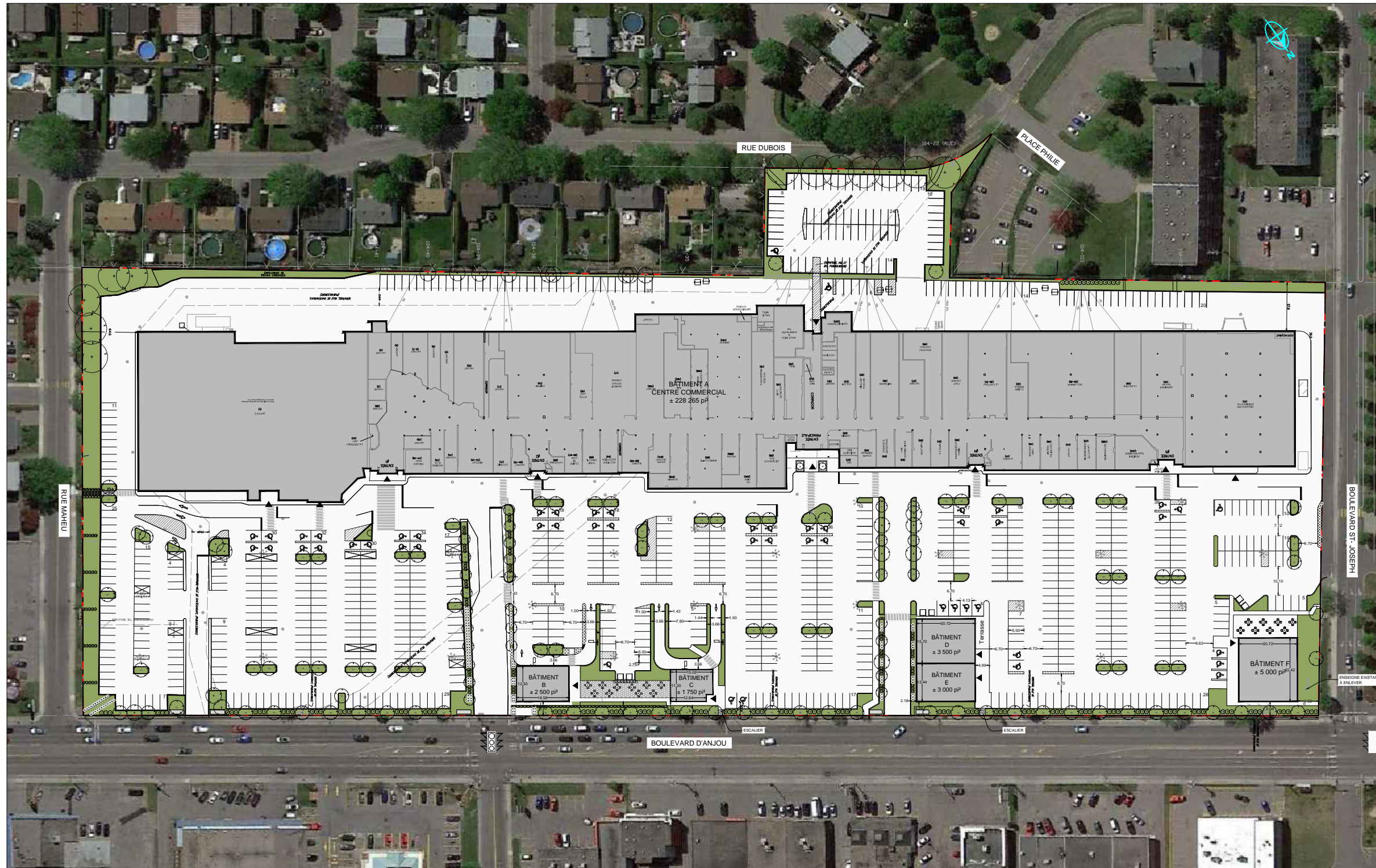


BOULEVARD ST-JOSEPH

ENSEIGNE EXISTANTE À ENLEVER

STATISTIQUES	
BÂTIMENT	
Superficie du bâtiment F:	± 5 000 pi.ca.





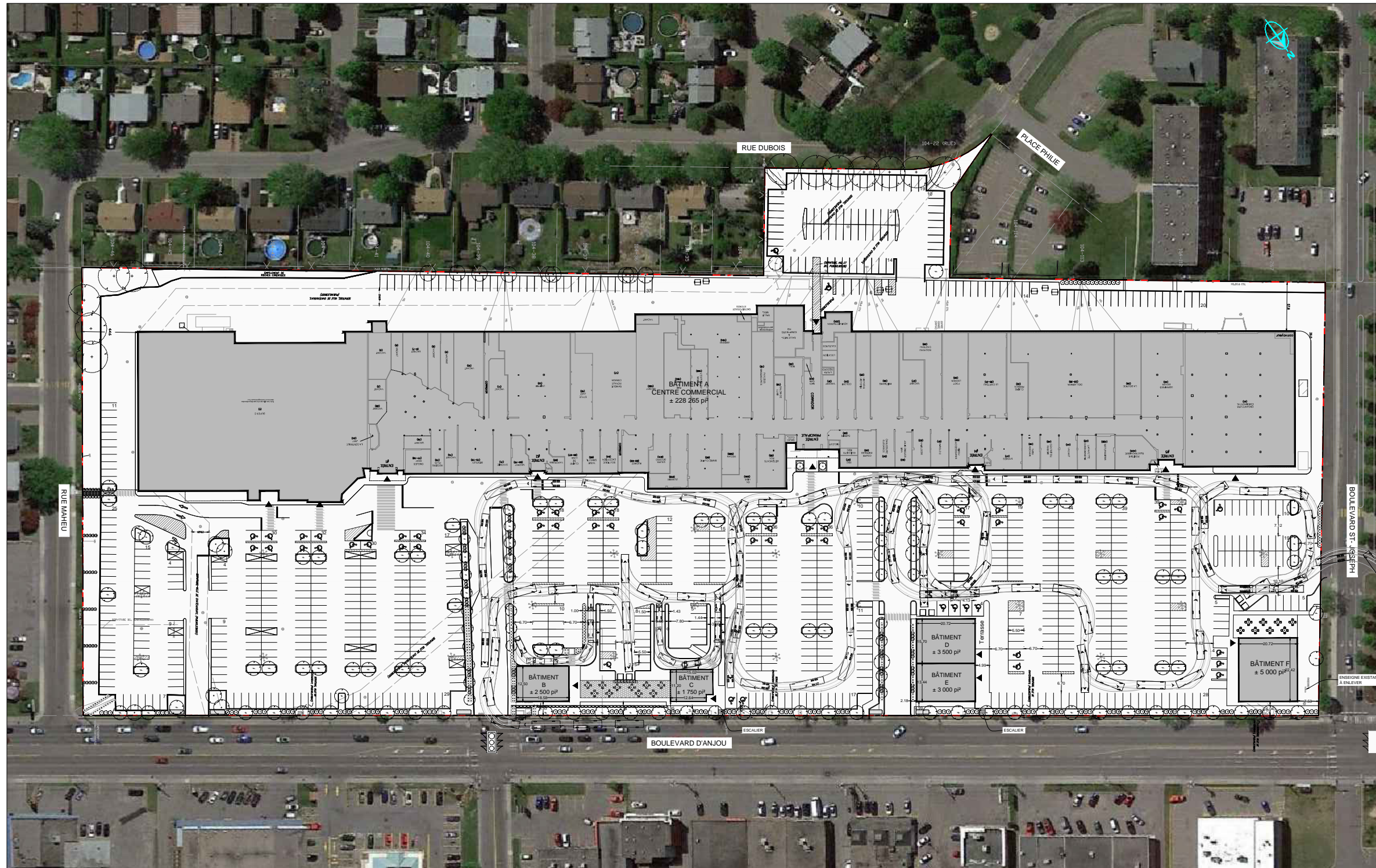
STATISTIQUES	
<b>TERRAIN</b>	
Superficie du terrain:	± 761 800 pi.ca.
<b>BÂTIMENT</b>	
Superficie du bâtiment A:	± 228 265 pi.ca.
Superficie du bâtiment B:	± 2 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment C:	± 1 750 pi.ca.
Superficie du bâtiment D:	± 3 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment E:	± 3 000 pi.ca.
Superficie du bâtiment F:	± 5 000 pi.ca.
Superficie totale du bâtiment (A à F):	± 244 015 pi.ca.
Pourcentage d'implantation:	± 32 %
Nombre de cases de stationnement :	± 845
Ratio de stationnement (sup. plancher):	3.5

REVISIONS		
No.	Date	Description
0011	24-10-17	Plan d'ensemble / Espace Vert

- NOTES GÉNÉRALES**
- Le prototype du bâtiment A provient de Houle, a.-g., reçu le 21 octobre 2016.
  - Le prototype du bâtiment C a été fourni par client en date du 12 septembre 2016. Fichier: 1750 Harveys Prototype.dwg
  - Le plan de base a été fourni par le client en date du 3 juin 2016. Fichier: 11-058-210.dwg
  - Le plan d'aménagement paysager provient de Dubuc Architectes Paysagistes en date du 14 août 2017. Fichier: PAYSAGE Centre Régional Châteauguay.dwg
  - La photo aérienne provient de Google Earth en date du 8 septembre 2017.
  - Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur.
  - L'analyse réglementaire n'a pas été complétée sur ce site et des ajustements sont à prévoir sur cette esquisse. La conformité du plan est à valider avec la Ville.
  - Ce plan ne doit pas être utilisé pour des fins de construction. Les ajustements finaux devront être faits sur les plans d'exécution, par les professionnels à mandater.







STATISTIQUES	
<b>TERRAIN</b>	
Superficie du terrain:	± 761 800 pi.ca.
<b>BÂTIMENT</b>	
Superficie du bâtiment A:	± 228 265 pi.ca.
Superficie du bâtiment B:	± 2 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment C:	± 1 750 pi.ca.
Superficie du bâtiment D:	± 3 500 pi.ca.
Superficie du bâtiment E:	± 3 000 pi.ca.
Superficie du bâtiment F:	± 5 000 pi.ca.
Superficie totale du bâtiment (A à F):	± 244 015 pi.ca.
Pourcentage d'implantation:	± 32 %
Nombre de cases de stationnement :	± 845
Ratio de stationnement (sup. plancher):	3.5

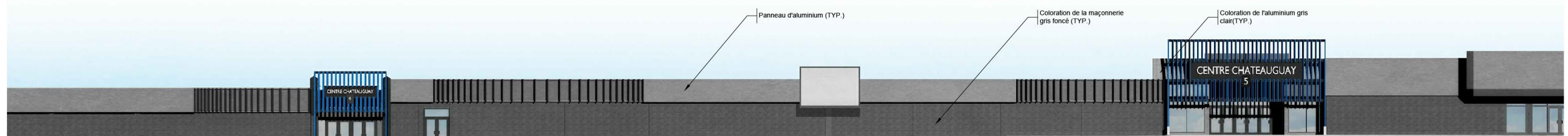
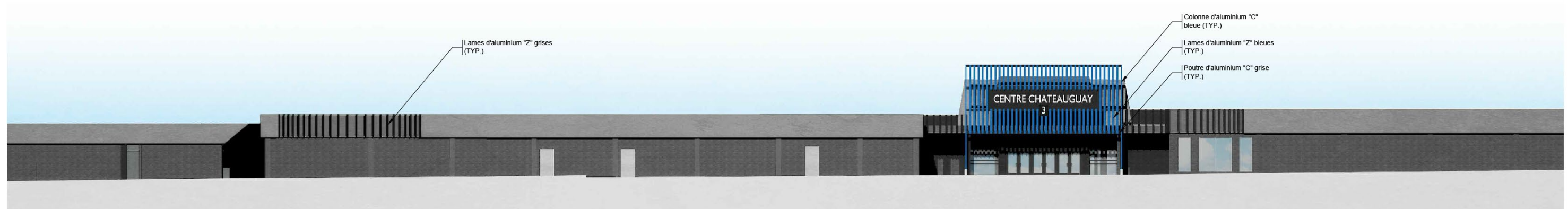
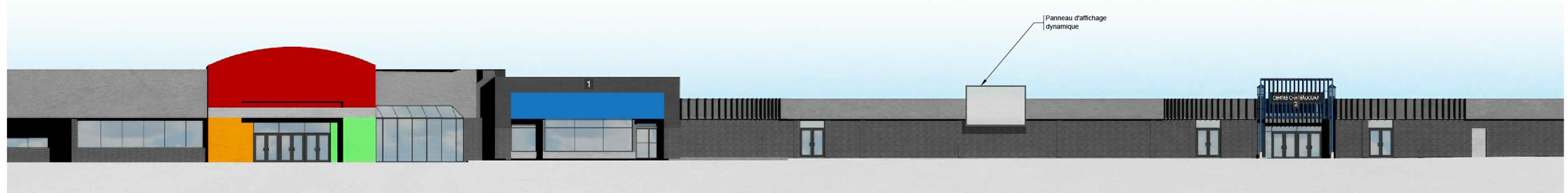
REVISIONS		
No.	Date	Description
0011	24-10-17	Plan d'ensemble

- NOTES GÉNÉRALES**
- Le prototype du bâtiment A provient de Houle, a.-g., reçu le 21 octobre 2016.
  - Le prototype du bâtiment C a été fourni par client en date du 12 septembre 2016. Fichier: 1750 Harveys Prototype.dwg
  - Le plan de base a été fourni par le client en date du 3 juin 2016. Fichier: 11-058-210.dwg
  - Le plan d'aménagement paysager provient de Dubuc Architectes Paysagistes en date du 14 août 2017. Fichier: PAYSAGE Centre Régional Châteauguay.dwg
  - La photo aérienne provient de Google Earth en date du 8 septembre 2017.
  - Les cadastres, servitudes, élévations et utilités publiques devront être vérifiés par un arpenteur.
  - L'analyse réglementaire n'a pas été complétée sur ce site et des ajustements sont à prévoir sur cette esquisse. La conformité du plan est à valider avec la Ville.
  - Ce plan ne doit pas être utilisé pour des fins de construction. Les ajustements finaux devront être faits sur les plans d'exécution, par les professionnels à mandater.



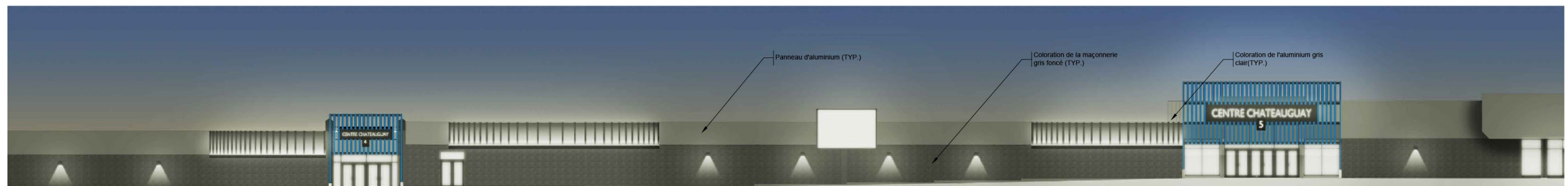
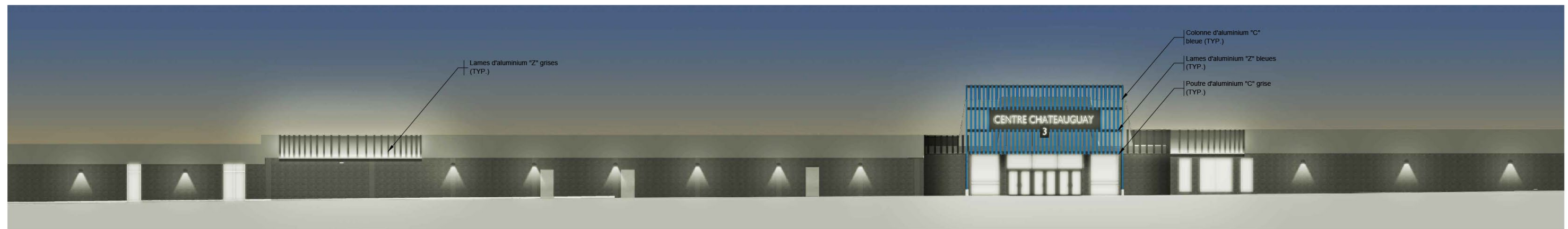
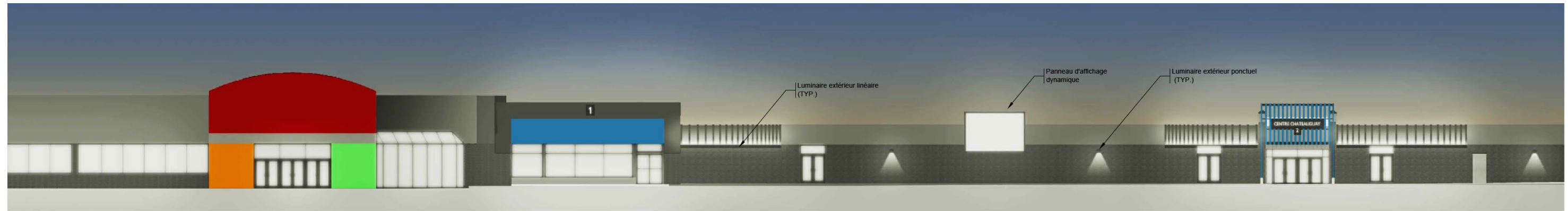
ARCHITECTURE





Échelle : aucune

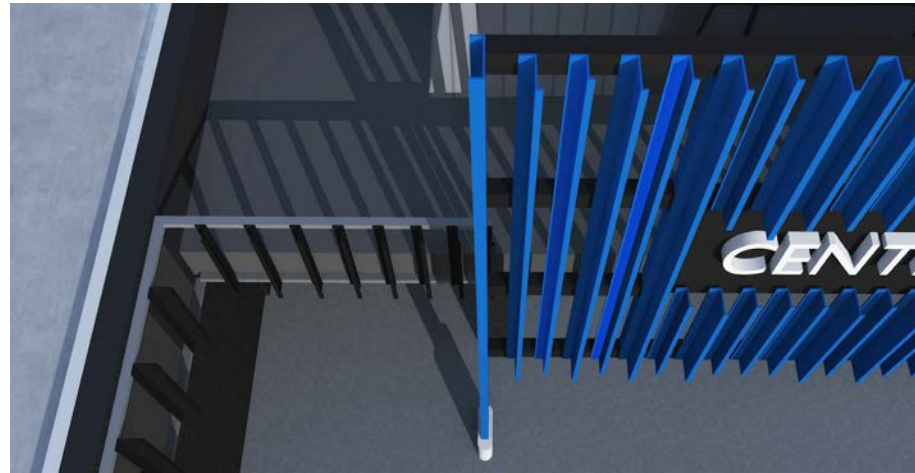
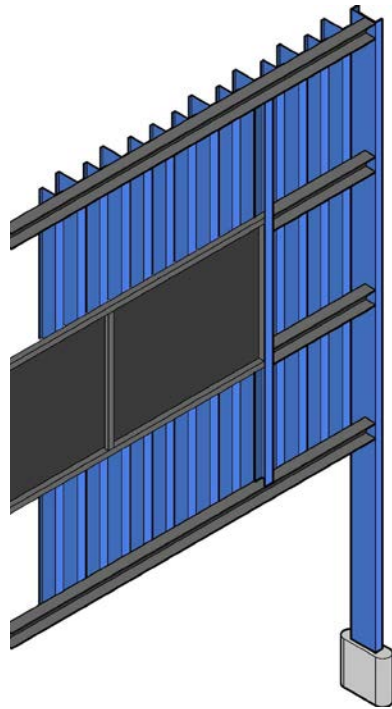




Échelle : aucune





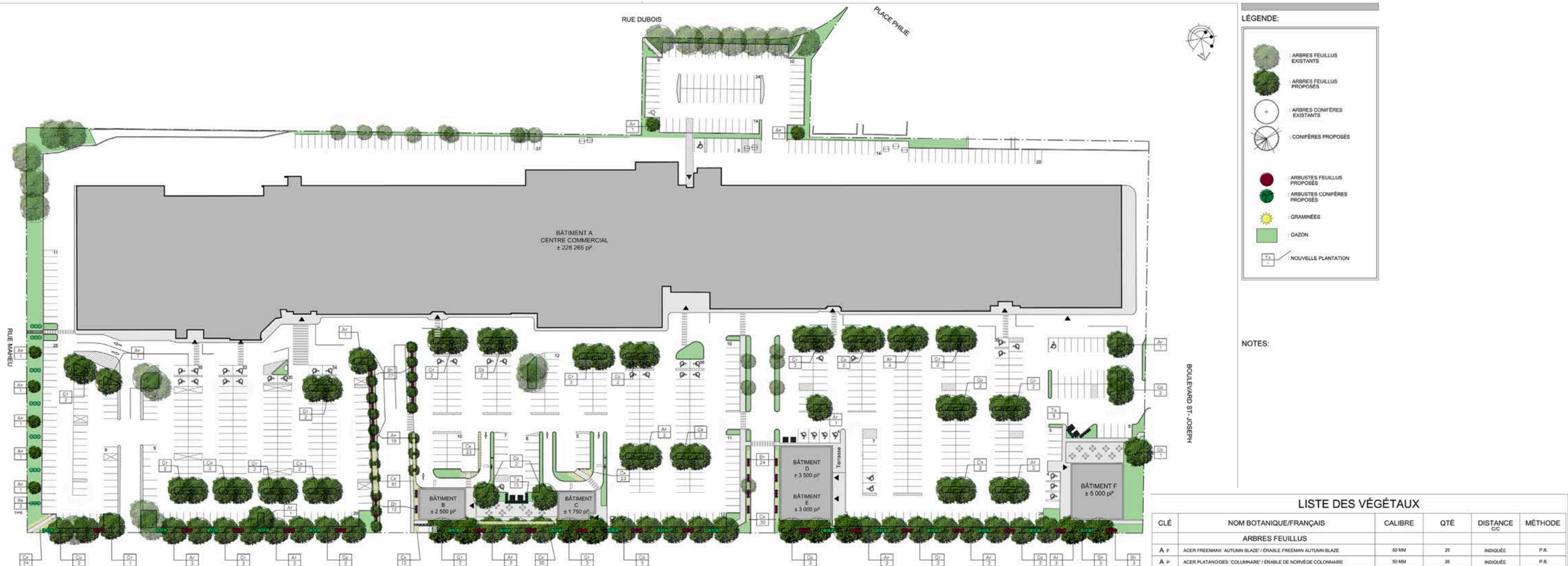




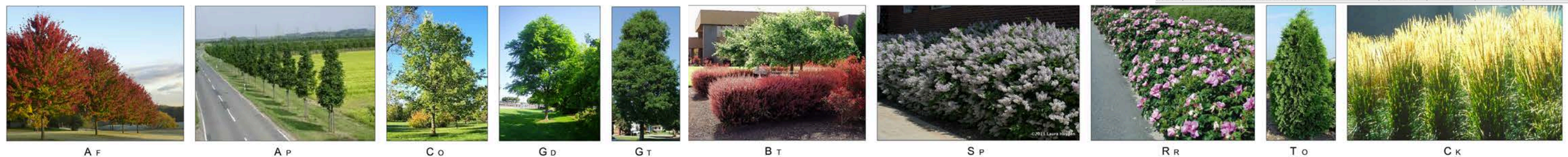




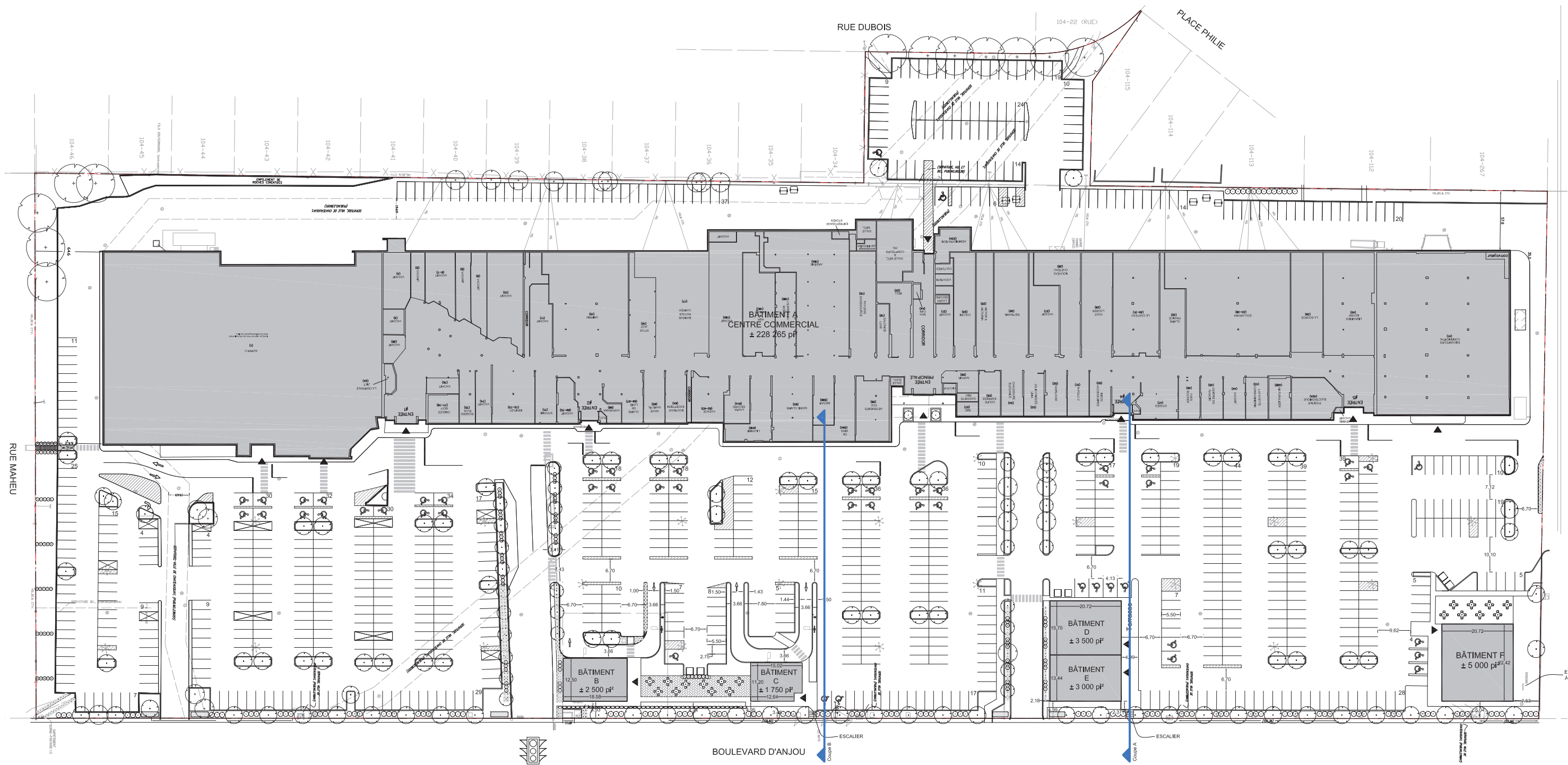
## AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Palette végétale

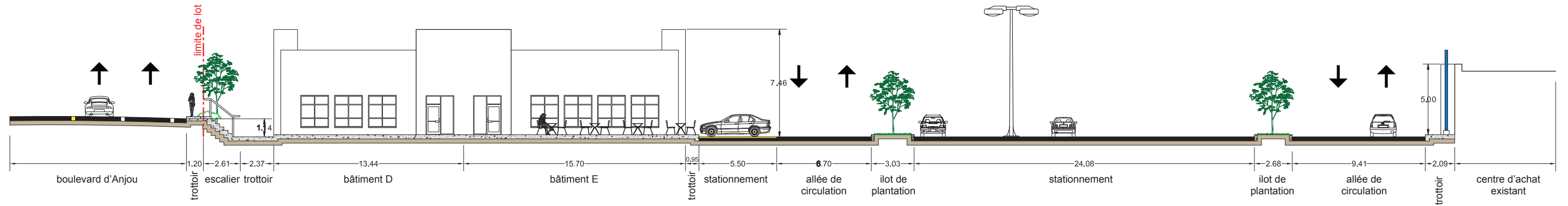




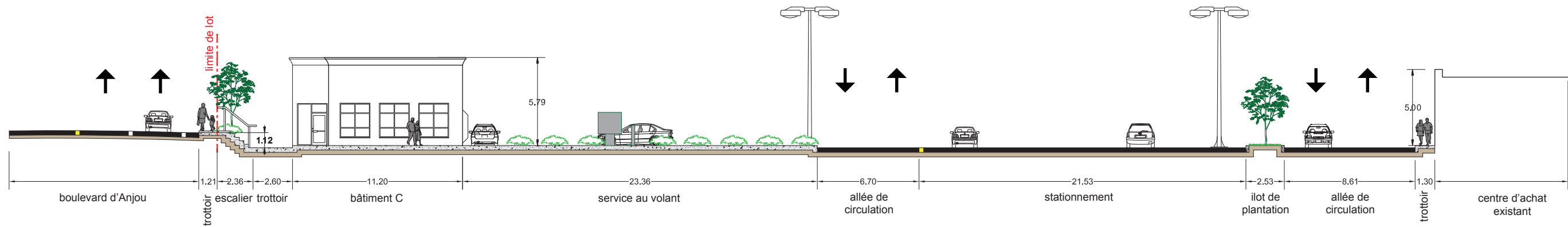


LOCALISATION DES COUPES

### Coupe A

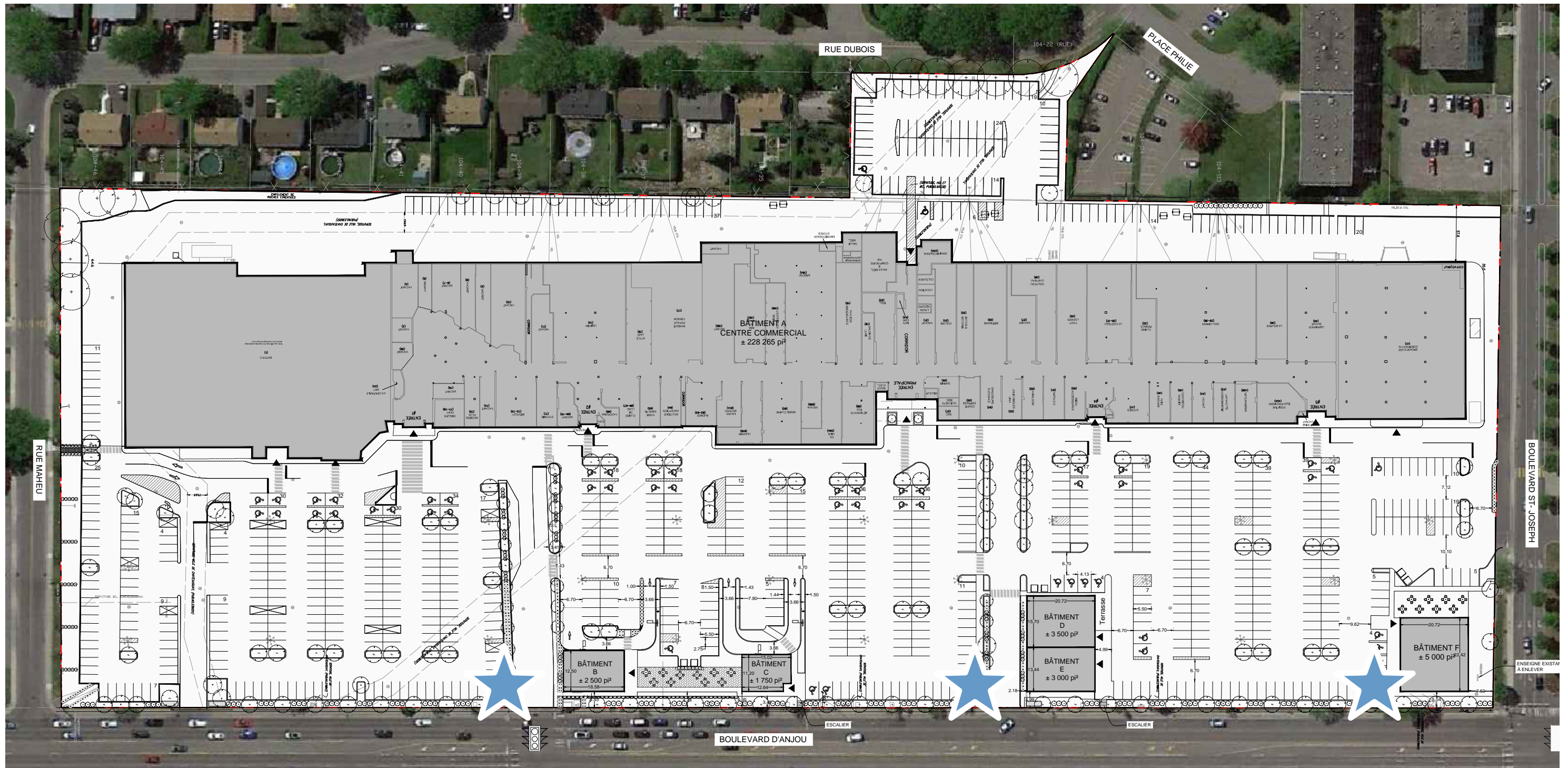


### Coupe B

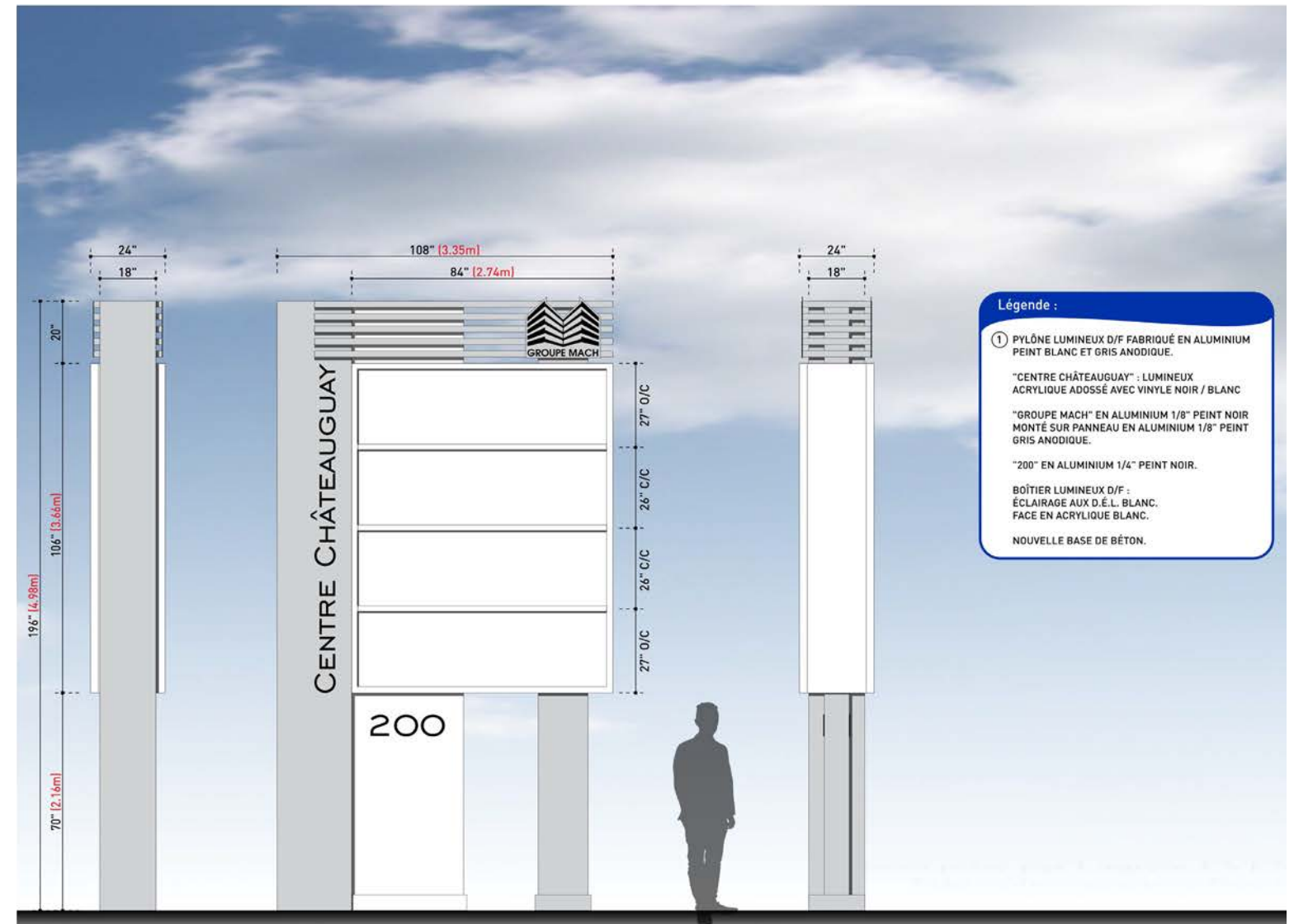
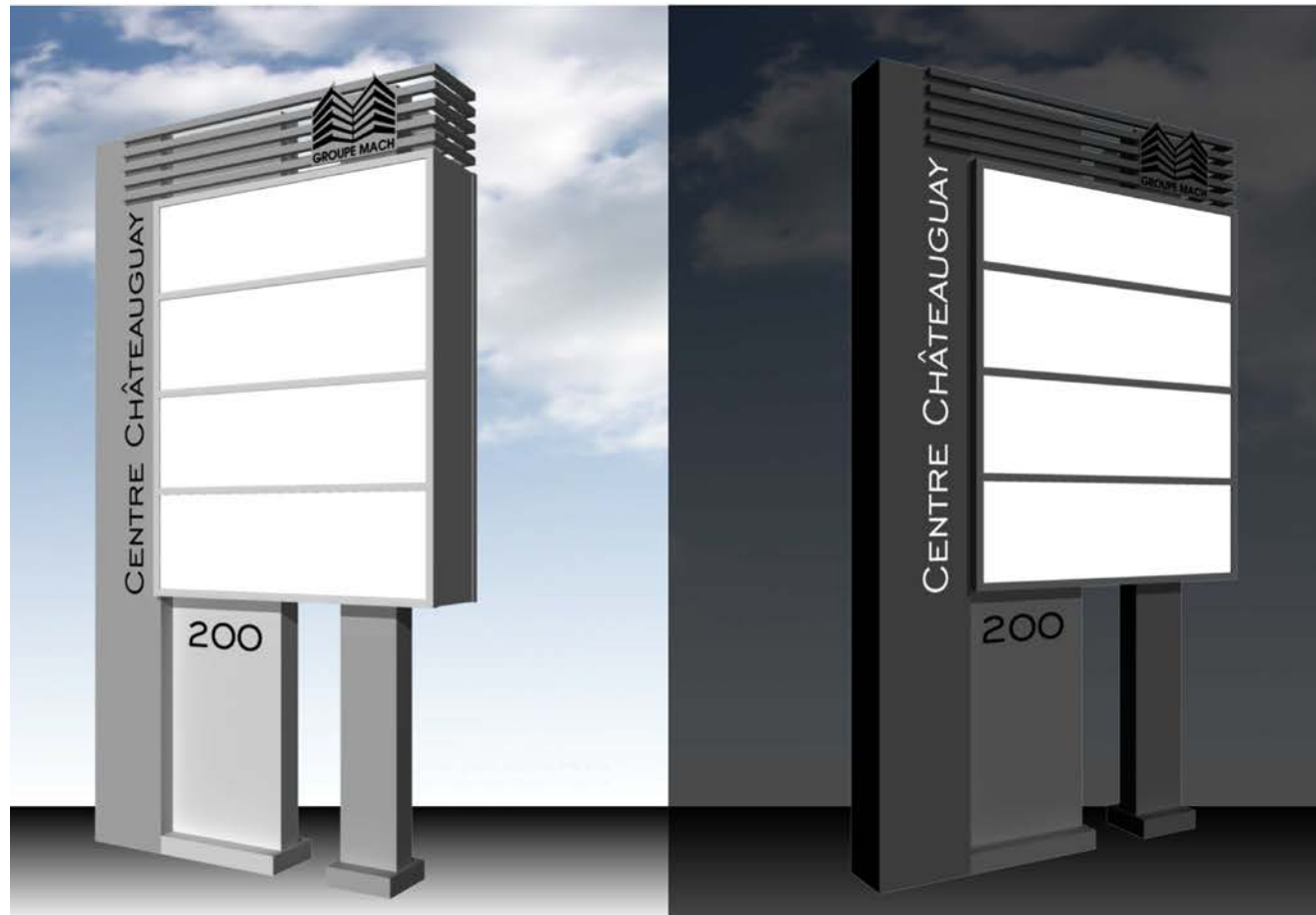


AFFICHAGE









## ANNEXES



Urbanistes - conseils

4080, Le Corbusier, bureau 104  
Laval (Québec) H7L 5R2  
[www.ppuc.ca](http://www.ppuc.ca)