

FASCICULE D'INTERVENTION B5 – *COMMERCES DE MOYENNE OU DE GRANDE SURFACE*

Pour une grande partie du territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, le cadre bâti se caractérise par sa contiguïté, par une proximité de la rue ainsi qu'une cohabitation des différentes activités urbaines, que ce soit des lieux de travail, des activités commerciales ou des logements. La structure commerciale de base se compose de trois artères commerciales principales (Notre-Dame, Monk et Centre), et par des artères d'envergure locale (Laurendeau, De L'Église et Wellington). Elle se compose également de commerces ponctuant ici et là la trame résidentielle et de quelques commerces de grande surface localisés en marge de cette trame.

L'arrondissement entend consolider la trame urbaine et favoriser l'implantation de commerces adaptés et intégrés au milieu. Le présent fascicule vise à contrôler la qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets commerciaux de moyenne ou de grande surface.

OBJECTIF

- Respecter les caractéristiques dominantes de la structure commerciale du Sud-Ouest par une implantation adaptée à la trame urbaine, une qualité architecturale et d'insertion urbaine ainsi que la création d'un environnement sécuritaire et confortable pour les passants.

CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS

Les critères suivants s'ajoutent à ceux présentés dans le fascicule d'intervention intitulé « *NOUVEAUX BÂTIMENTS* » ou « *AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT EXISTANT* », selon le cas.

Implantation

- Un projet commercial de moyenne ou de grande surface doit tendre à être implanté le plus près possible de la voie publique.
- L'aire de stationnement doit tendre à être implantée, le cas échéant, sur le côté, à l'arrière du bâtiment ou en sous-sol plutôt qu'en cour avant.

Expression architecturale

- Les façades des bâtiments doivent refléter leur fonction tout en s'harmonisant avec les caractéristiques du tissu urbain environnant.
- L'expression architecturale du bâtiment et l'utilisation de détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des élévations de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante.
- L'usage de coloris clairs et intenses doit être modéré et réservé à souligner certains détails des bâtiments, et ce, seulement dans le cas où le contexte architectural environnant le permet.
- Les murs latéraux et arrière visibles d'une voie publique doivent être traités avec soin et présenter un caractère architectural s'apparentant à celui de la façade principale.

- Les matériaux utilisés doivent être choisis de manière à assurer une continuité de traitement et une apparence finie du bâtiment.
- La conception architecturale doit être effectuée de façon à créer un rythme dans les façades, ceci afin d'animer les façades commerciales et aider à briser la monotonie.

Ouvertures et accès

- La façade principale d'un bâtiment doit comporter des ouvertures dans une proportion significative de façon à contribuer à l'animation de la rue ou à la qualité de l'ensemble commercial le cas échéant.
- L'entrée principale de chaque commerce doit être située face à une voie publique ou en être visible. Les accès et les entrées doivent être conçus et positionnés de manière à assurer leur visibilité immédiate.
- Les façades au niveau du rez-de-chaussée doivent être conçues de façon à maximiser l'interaction visuelle entre la rue et l'usage qu'elles renferment.

Enseignes

- Par sa localisation, ses dimensions et son traitement, une nouvelle enseigne doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment sur lequel elle est apposée ainsi qu'au paysage de la rue.

Quais

- Les quais et les aires de chargement doivent être situés et traités de manière à minimiser les impacts associés à la circulation des camions et aux activités de livraison, particulièrement lorsqu'à proximité d'une zone résidentielle.

Aires à rebuts

- Les aires à rebuts doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment et être conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit et les odeurs.

Structure de stationnement

- Tout bâtiment ou partie de bâtiment destiné à des fins de stationnement doit être conçu pour s'harmoniser avec le traitement architectural du bâtiment principal et présenter une qualité architecturale au moins équivalente.

Activités extérieures et aménagement paysager

Entreposage extérieur

- Si autorisé dans la zone, l'entreposage extérieur ne pourra s'effectuer que dans une aire réservée à cette fin s'intégrant à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager.

Circulation piétonne

- Le projet doit assurer des cheminements piétonniers sécuritaires et attrayants depuis la voie publique jusqu'à l'entrée de chaque bâtiment ou établissement.

Zone tampon

- En bordure d'habitations, les aménagements extérieurs doivent contribuer à atténuer les impacts associés à la présence des activités commerciales.

Éclairage extérieur

- L'éclairage extérieur doit être conçu de manière à assurer une bonne visibilité des lieux, sans causer de nuisances sur les propriétés adjacentes et les voies publiques.

Aires de verdure et plantation

- L'aire de stationnement doit comporter des cheminements piétonniers sécuritaires et attrayants ainsi que des aménagements paysagers qui contribuent à la structuration et à la lisibilité de l'aire de stationnement, comme une bande de verdure plantée en bordure de la voie publique, une bande de verdure longeant la limite de propriété lorsque celle-ci borde une zone résidentielle et des îlots de verdure ornementaux plantés en nombre suffisant.

DÉFINITIONS

AIRES ET UNITÉS DE PAYSAGE

L'arrondissement compte 5 aires de paysage divisées en 72 unités de paysage distinctes. Les limites des aires de paysage correspondent à de grandes périodes de développement. Quant aux unités de paysage qui les composent, ce sont des regroupements de rues, de parcelles et de bâtiments qui forment un ensemble urbain perçu comme homogène par le passant.

TYPLOGIES ARCHITECTURALES

Une typologie est un regroupement de bâtiments qui partagent des caractéristiques architecturales et urbaines communes telles que le mode d'implantation, le mode d'accès, la composition architecturale, les éléments ornementaux et matériaux. Chacune de ces typologies est décrite dans la fiche du même nom disponible au bureau de la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises ou sur le site Internet de l'arrondissement.

CARACTÉRISTIQUES TYPOMORPHOLOGIQUES

Les caractéristiques typomorphologiques regroupent, notamment, les éléments suivants : typologie de bâtiment, alignement de construction, implantation, hauteur, gabarit, niveau des planchers, forme des toits, revêtements, ouvertures, saillies, couronnement et accès au bâtiment.