



POINTE
NORD
NRD

GUIDE D'AMÉNAGEMENT DE LA
POINTE NORD

24 SEPTEMBRE 2010



GUIDE D'AMÉNAGEMENT DE LA POINTE NORD



29389

24 SEPTEMBRE 2010



N°	DATE JJ/MM/AA	ÉMISSIONS
01	24/09/2010	Dépôt à l'arrondissement

TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	1
1.1	Objectif du guide	1
1.2	Interprétation et portée des critères	1
1.3	Contenu du guide	1
1.4	Localisation	2
1.5	Le site	3
2	CONCEPT ET VISION D'AMÉNAGEMENT	4
2.1	Mise en contexte	4
2.2	Énoncé de vision	4
2.3	Plan d'ensemble	5
2.4	Principaux objectifs	6
2.5	Principes d'aménagement	8
2.6	Structure bâtie : les blocs urbains	12
2.7	Hauteur, implantation et volumétrie	15
2.8	Distribution des usages	24
2.9	Le réseau des espaces publics	25
2.10	Approche de développement durable	27
3	PARTI ARCHITECTURAL	28
3.1	Vision architecturale	28
4	PARTI PAYSAGER	33
4.1	Objectifs et critères généraux d'aménagement des espaces extérieurs	33

1 INTRODUCTION

1.1 OBJECTIF DU GUIDE

le présent guide et les critères qui le composent constituent un outil de planification qui permet à Proment d'orienter la nature et la forme des bâtiments et des aménagements qui seront construits dans le secteur de la Pointe Nord de l'Île des Soeurs. Il est le fruit d'une profonde réflexion visant le développement d'un projet multifonctionnel de qualité et la création d'un milieu de vie urbaine unique. Le présent document prend essence sur la base de ces deux principes fondamentaux et il instrumente l'élaboration des propositions d'aménagement en plus de les documenter.

Le présent guide traduit les objectifs d'aménagement suivants dans leur mise en œuvre dans le secteur de la Pointe Nord :

- Développer un ensemble urbain propice à la mixité d'usages et de typologies architecturales;
- Créer un voisinage résidentiel en relation avec le parc d'affaires présentement adjacent; Intégrer à la planification du projet et à sa mise en œuvre les principes de base de développement durable en vue d'obtenir du Conseil américain du bâtiment durable (U.S. Green Building Council) une certification LEED®-ND (projet pilote);
- Offrir une diversité de produits résidentiels capables de répondre aux besoins d'un large éventail de ménages;
- Aménager un nombre généreux d'espaces verts, parcs, places publiques et sentiers piétons et pistes cyclables.

1.2 INTERPRÉTATION ET PORTÉE DES CRITÈRES

Les utilisateurs du guide ne doivent pas faire une interprétation stricte des normes et critères qu'il regroupe. Ils doivent plutôt s'inspirer de l'esprit des objectifs d'aménagement que poursuit Proment pour la mise en œuvre du projet. Le guide est un complément aux différentes législations en vigueur sous les autorités municipale et provinciale. En aucun cas, il ne s'y substitue. Son contenu doit faire l'objet d'une approbation par résolution du Conseil d'arrondissement de Verdun conformément aux dispositions du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Le présent guide est reconnu légalement comme outil d'orientation du développement du secteur de la Pointe Nord. La corporation Proment se réserve le droit de modifier légèrement le plan directeur du projet. L'arrondissement de Verdun répute que ces changements ne nécessitent pas de nouvelle approbation globale du plan directeur, dans la mesure où ils n'affectent pas substantiellement l'esprit et les lignes directrices du présent guide.

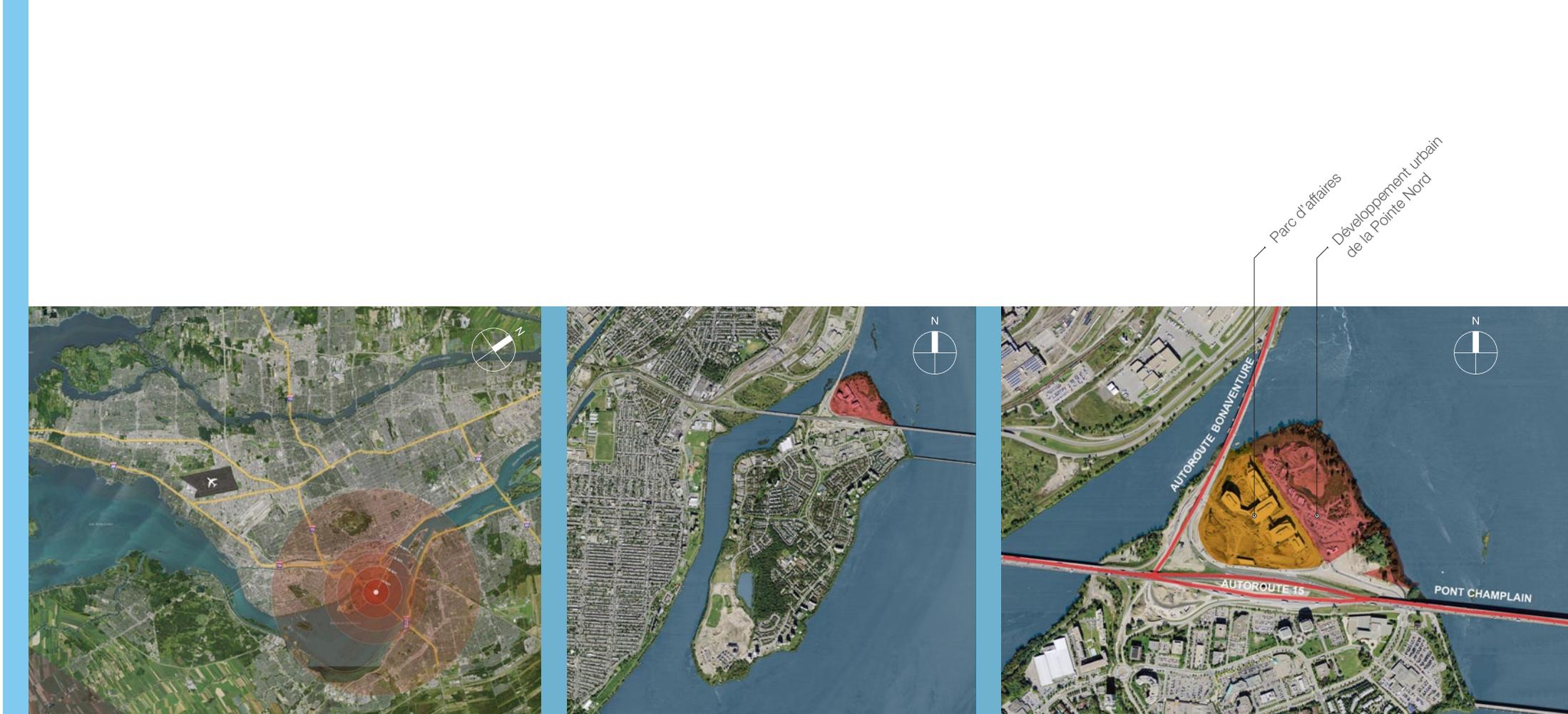
Note : Les textes du guide ont priorité sur les photos.

1.3 CONTENU DU GUIDE

Le guide est construit comme un document de référence. Sa forme facilite la compréhension de l'utilisateur et favorise ainsi l'usage rapide et efficace de son contenu. Le guide regroupe :

- Une présentation du contexte d'insertion du projet de la Pointe Nord par rapport à son environnement immédiat;
- Une description générale de la vision d'aménagement du projet et de son concept d'organisation spatiale;
- L'approche de Proment en matière de développement durable et ses applications directes dans le développement de la Pointe Nord;
- La formulation des critères architecturaux et paysagers;
- La description des principes de mise en œuvre du projet.

1.4 LOCALISATION



Montréal

L'Île des Sœurs est située au sud-ouest de l'île de Montréal et fait partie intégrante de l'arrondissement de Verdun depuis 1966. Desservie par les autoroutes 15 et Bonaventure, elle est en soi un microcosme urbain à proximité du centre-ville de Montréal. Sa nature insulaire lui permet toutefois de se positionner à titre d'oasis de calme et de nature pour ses résidents.

Île des Sœurs

Anciennement connue sous le toponyme d'île Saint-Paul, l'Île des Sœurs doit son nom à la congrégation religieuse qui s'en est départi en 1957. En 1965, elle a fait l'objet d'une vaste planification urbanistique. Actuellement, environ 18 000 personnes y résident et plus de 6 000 y travaillent chaque jour dans divers secteurs d'affaires, allant des commerces de quartier à des sièges sociaux d'entreprises multinationales.

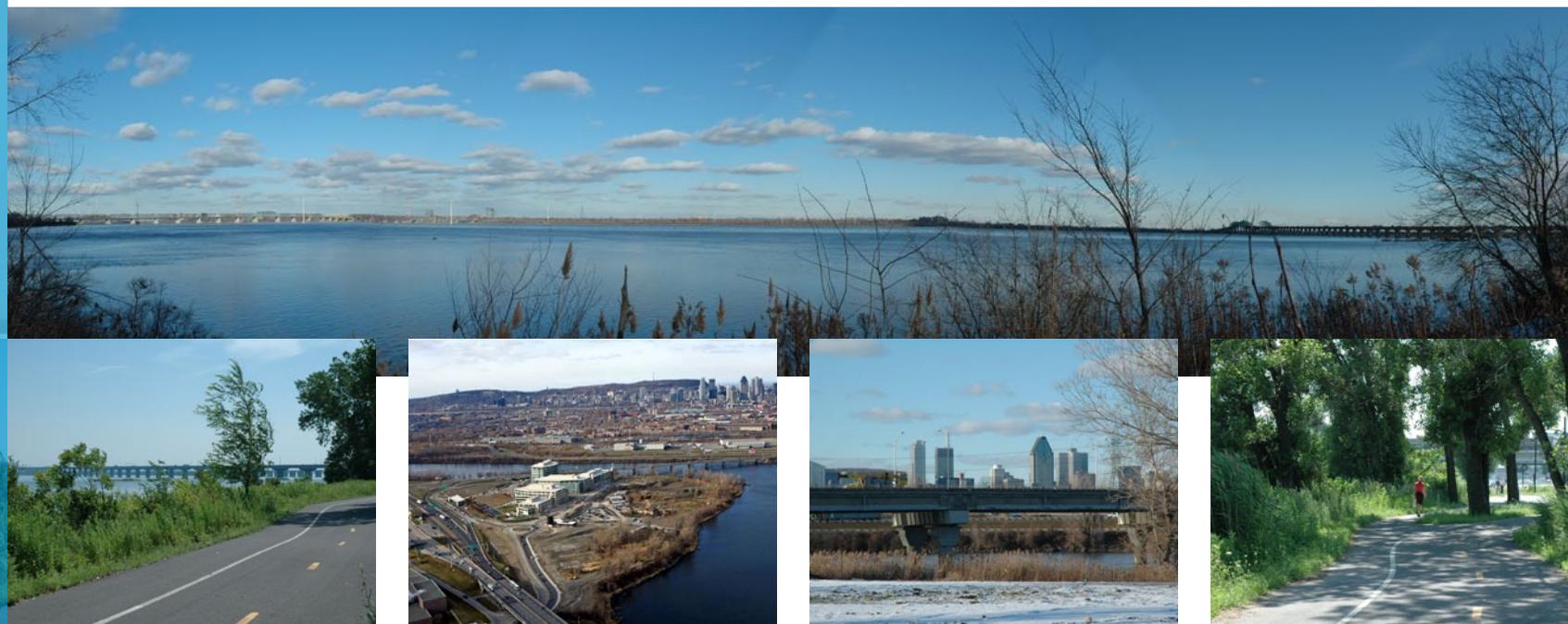
Pointe Nord

Le projet est situé à la pointe nord de l'île dans le quadrant nord-est formé par l'autoroute Bonaventure, l'autoroute 15 et l'amorce du pont Champlain. Le site borde également le fleuve sur plus de la moitié de son périmètre, offrant des vues imprenables sur la Rive-Sud de Montréal, la Montérégie et le centre-ville de Montréal. Le secteur visé par le présent guide d'aménagement est adjacent au parc d'affaires en développement et comprend déjà une piste cyclable aménagée en bordure du fleuve.



1.5 LE SITE

La Pointe Nord de l'Île des Sœurs est d'une superficie totale de 22 hectares. La moitié nord-ouest de la Pointe est affectée à la création du parc d'affaires où loge d'ailleurs le complexe Bell. L'autre portion au nord-est de la pointe qui fait l'objet de ce guide est destinée à un développement urbain mixte (habitation, bureaux, commerces de détail, etc). Les berges circonscrivant la Pointe Nord sont aménagées en grand espace public avec plusieurs composantes (parc, piste cyclable, etc).



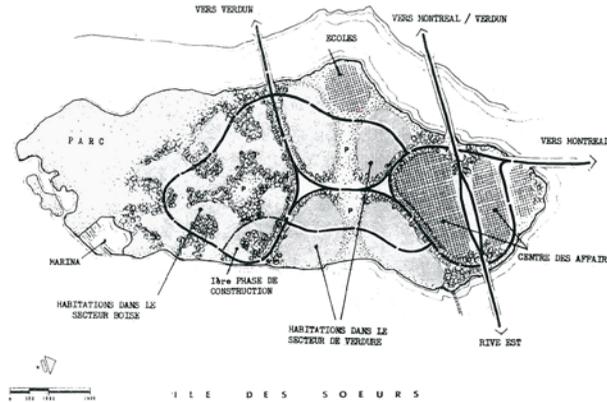
2 CONCEPT ET VISION D'AMÉNAGEMENT

2.1 MISE EN CONTEXTE

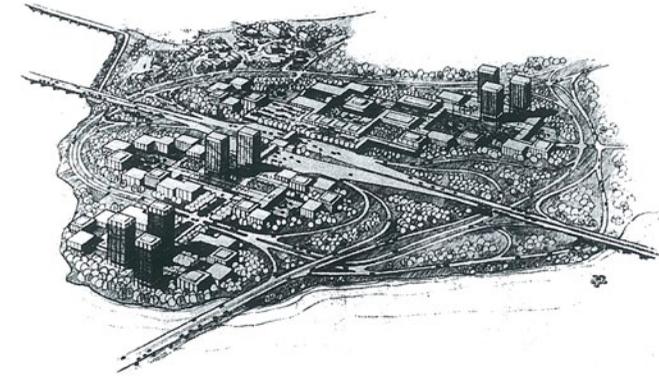
La Pointe Nord de l'Île des Sœurs est localisée en bordure du fleuve et à la croisée de deux grands axes autoroutiers majeurs. Cela lui confère une position stratégique pour un développement urbain de qualité. Le plan directeur, élaboré en 1965 selon une approche visionnaire de conception intégrée, prévoyait alors une cité-jardin où se côtoyaient différentes typologies d'habitation au sein de multiples îlots de verdure, des pôles commerciaux et civiques desservant les besoins de la population et de multiples liens piétons offrant sécurité et confort à ses résidants. Depuis 40 ans, l'Île des Sœurs s'est enrichie de milliers de résidants et de travailleurs et s'est adaptée à leurs besoins au rythme des générations.

2.2 ÉNONCÉ DE VISION

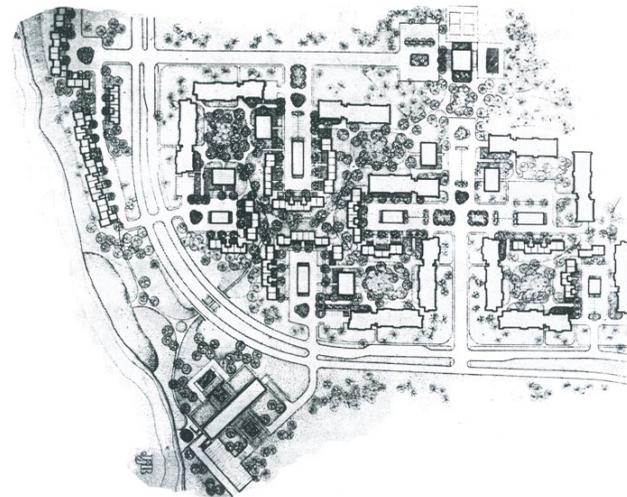
Le secteur de la Pointe Nord représente aujourd'hui le dernier fragment de l'île à être développé. Dans un monde en constante évolution, la corporation Proment s'est adaptée aux réalités du marché, tout en respectant la vision énoncée il y a plus de 40 ans. Proment a donc opté pour la consolidation du pôle urbain de la Pointe Nord en intégrant les tendances actuelles en matière de design urbain et de développement durable et responsable en mettant l'emphase sur la mixité d'usages. Cette cohabitation des usages favorise la création d'un pôle urbain phare où la proximité des emplois et des habitations animent le nouveau quartier pour y créer un milieu convivial et diversifié. Le cadre bâti est voisin d'un environnement naturel, permettant de profiter des avantages d'un quartier urbain et dynamique tout en tirant profit de la proximité des espaces naturels au bord du fleuve. En affirmant sa vision de développement, Proment se donne des objectifs précis lui donnant la possibilité d'encadrer sa démarche tout en répondant à la demande d'une clientèle soucieuse de l'environnement dans lequel elle évolue.



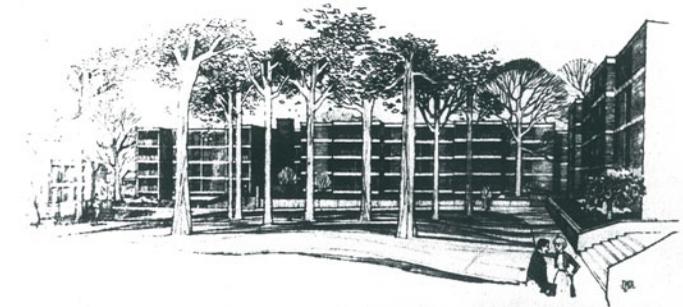
Plan des affectations de l'île prévues en 1965-66



Vision du centre des affaires et de la Pointe Nord, 1965-66



Plan du premier secteur d'habitation prévu sous le concept de cité-jardin, 1965-66



Perspective de maisons d'appartement conçues par l'architecte Philip-David Bobrow, 1965

2.3 PLAN D'ENSEMBLE

..... Limite d'intervention ± 10 hectares

Note: Le plan illustré est à titre indicatif seulement.



2.4 PRINCIPAUX OBJECTIFS

Établir un milieu urbain vibrant

La densité du développement s'appuie sur une vision résolument urbaine des lieux, favorisant les activités tout au long de la journée et même après les heures de travail.

La densification du développement permet la préservation d'une plus grande superficie d'espaces naturels aux abords du projet.

Proximité et mixité d'usages

La mixité des usages permet à la population de la Pointe Nord d'y vivre et d'y travailler sans avoir besoin de se déplacer en automobile. Des places d'affaires et des commerces situés dans et autour du quartier permettent aux résidents de travailler non loin de leur résidence, à des distances de marche.

Favoriser l'expérience piétonne

Les rues et trottoirs sont aménagés pour permettre aux piétons d'évoluer en toute sécurité dans un milieu de vie convivial. Les déplacements actifs sont alors valorisés au détriment de l'utilisation de l'automobile.

Maximiser des vues sur la ville et le fleuve

La Pointe Nord offre des vues saisissantes sur la Rive-Sud, le fleuve, la Montérégie et le centre-ville de Montréal. La grille de rue a été conçue de manière à les mettre en valeur.

Concevoir une architecture moderne et intégrée

Le choix de matériaux de qualité allié à une conception réfléchie se reconnaît dans une facture architecturale urbaine et moderne. La cohérence et l'homogénéité du quartier sont de mise pour l'ensemble du bâti architectural.

Diversifier les typologies résidentielles

Les multiples typologies d'habitations offrent une variété de logis pour les différents besoins d'une population variée.

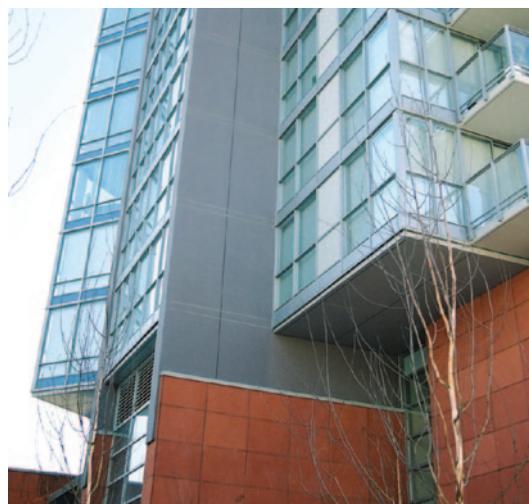
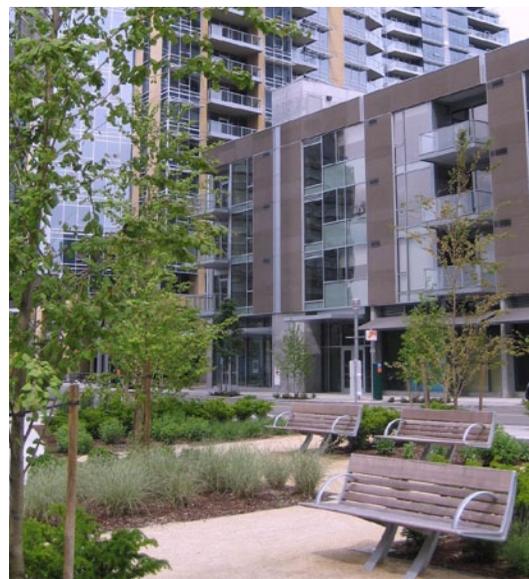
Créer un réseau vert multifonctionnel

Les berges du fleuve sont consolidées et réaménagées pour permettre aux occupants de profiter des éléments naturels qui bordent le projet. Une promenade y est aménagée en un parcours déambulatoire. Une vaste place publique centrale accueille les événements.

Développement durable

Les principes de conception, d'aménagement et de construction axés sur le développement durable du quartier font partie de façon intégrale de tout le processus de planification du projet.





2.5 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes d'aménagement se déclinent en une série d'éléments structurants qui définissent le quartier de la Pointe Nord :

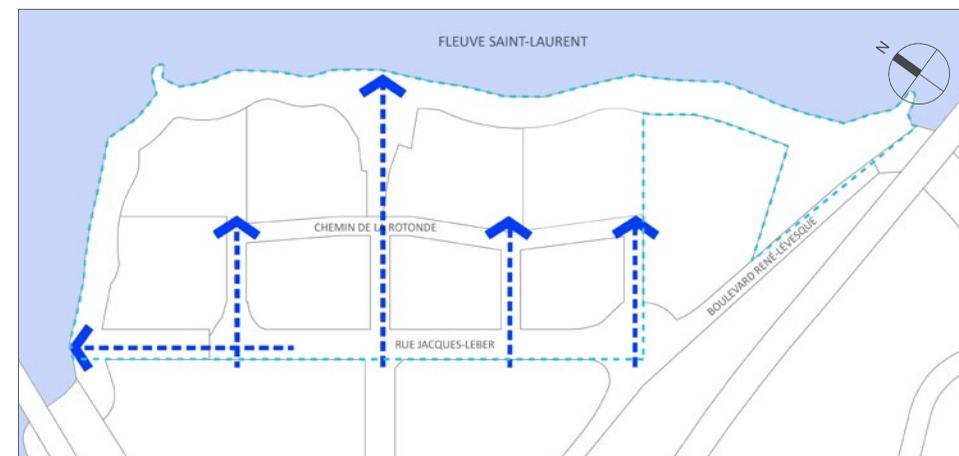
- La trame de rue;
- L'intégration avec le quartier des affaires;
- La rue commerçante;
- Les rues résidentielles publiques et les voies d'accès privées;
- Les liens piétons;
- Le réseau des espaces publics;
- La piste multifonctionnelle panoramique.

2.5.1 La grille de rue

Le site est réfléchi en fonction d'une hiérarchie de rues, de façon à mettre en valeur les vues d'intérêt et à découper les îlots à l'échelle du piéton. La trame ainsi générée permet d'asseoir un milieu de vie de qualité tout en offrant une relation avec le paysage avoisinant par des percées visuelles.



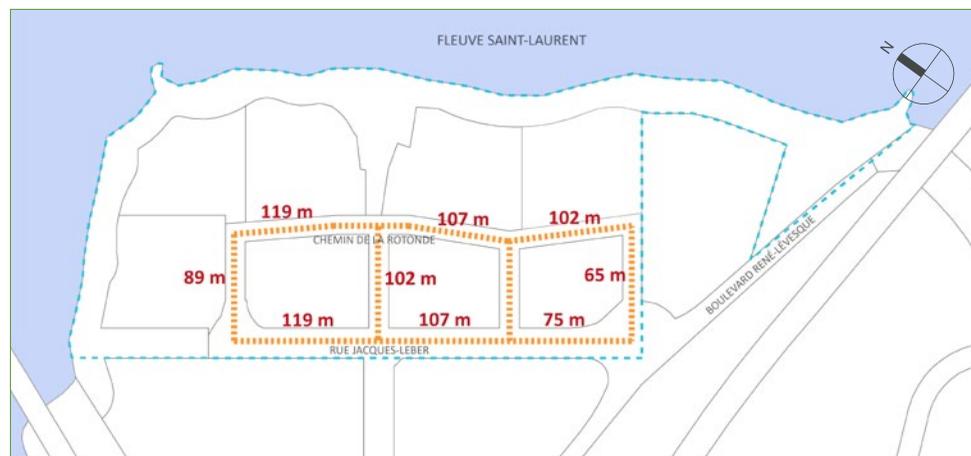
Mise en valeur des vues d'intérêts vers la ville.



Mise en valeur des vues d'intérêt vers le fleuve et les Montérégiennes.

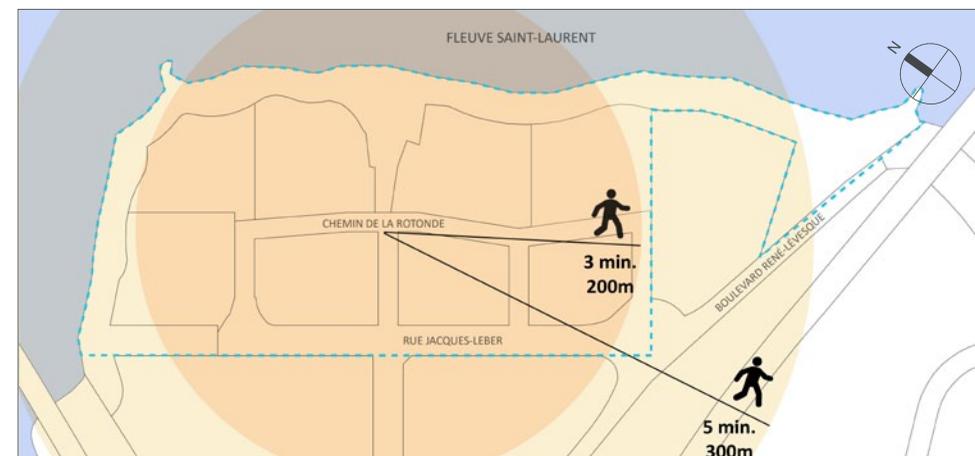


Une minute de marche équivaut à une distance d'environ 80 mètres.



Les dimensions des îlots sont pensées en fonction de faibles distances de marche des déplacements piétons.

Un piéton marche à une vitesse moyenne de 15 min par km.

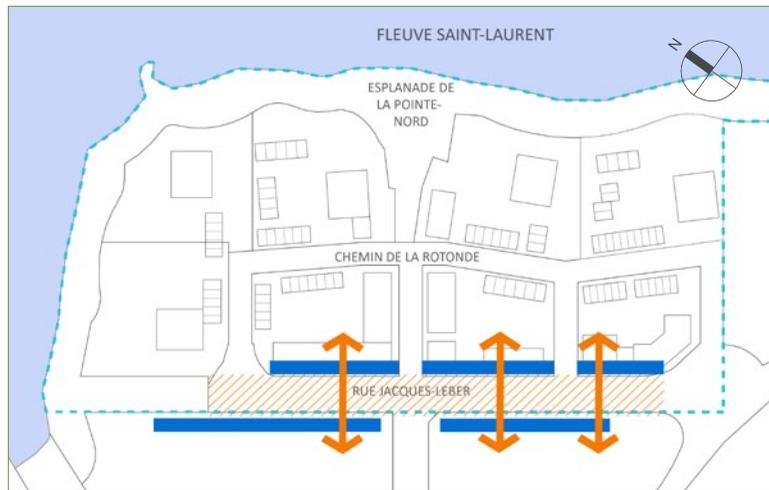


L'ensemble du projet est circonscrit à l'intérieur d'un rayon de marche de moins de 5 minutes. L'ensemble des services est accessible en 3 minutes de marche.



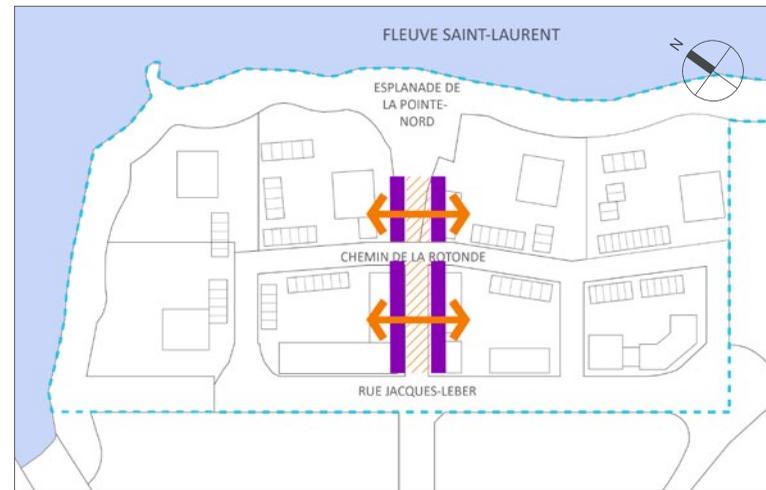
2.5.2 Intégration avec le parc d'affaires

L'intégration du nouveau quartier résidentiel et du parc d'affaires tient au caractère particulier de l'espace public.

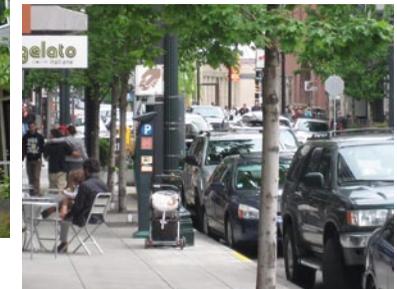
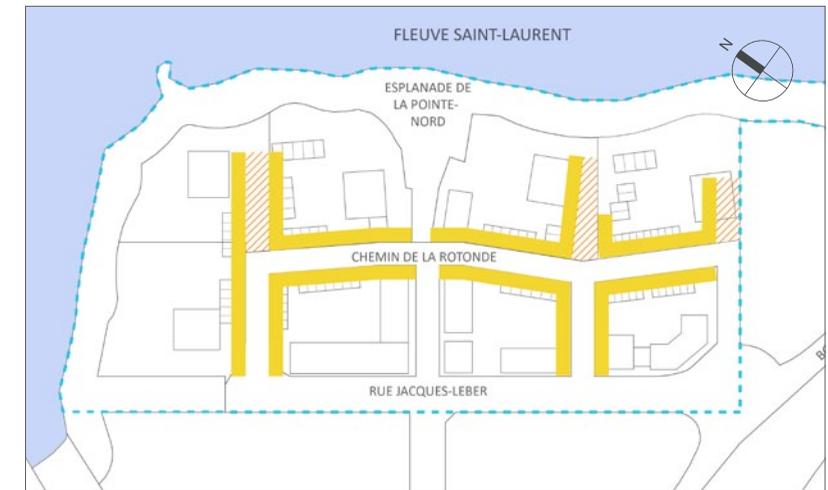


2.5.3 La rue commerçante

La rue devient un lieu d'échange convivial pour la population de la Pointe Nord.

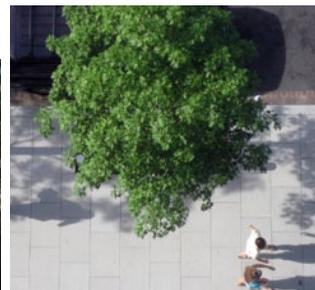
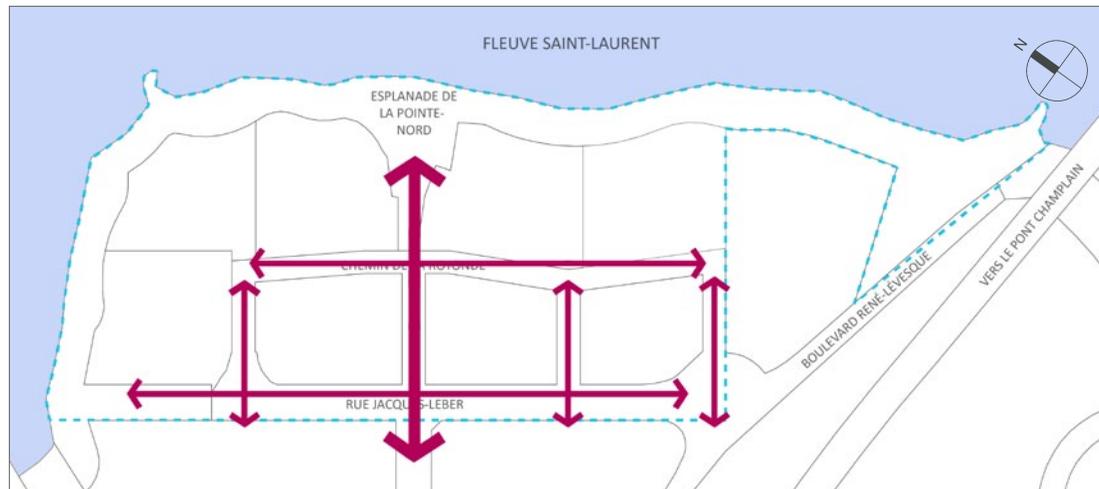


2.5.4 Les rues résidentielles publiques et voies d'accès privées



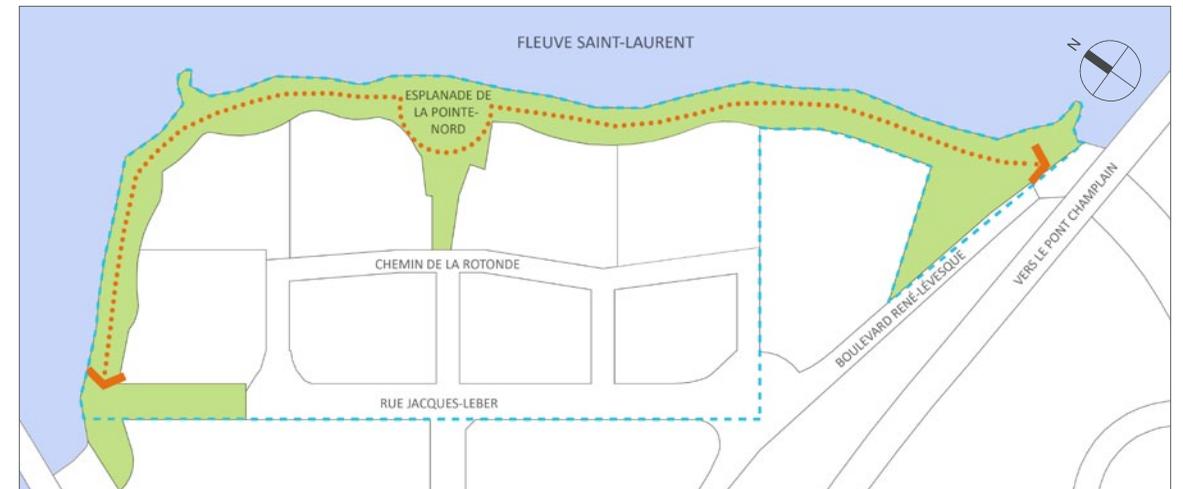
2.5.5 Les liens piétons

Les rues sont bordées de trottoirs de chaque côté. Plusieurs passages piétons sont aménagés afin de prolonger les rues et de permettre un libre accès aux espaces verts en rive du fleuve.



2.5.6 Le réseau des espaces publics

- Lien vert riverain
- Place publique de la Rotonde
- Piste multifonctionnelle panoramique
- Randonnée pédestre
- Piste cyclable



2.6 STRUCTURE BÂTIE: LES BLOCS URBAINS

2.6.1 Définition et organisation

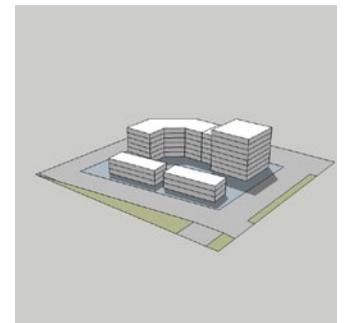
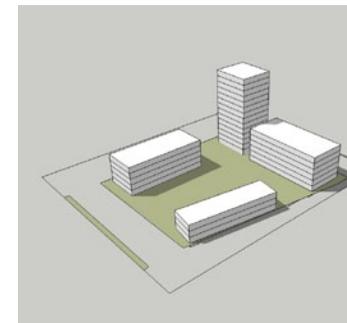
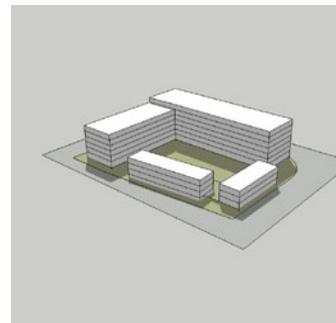
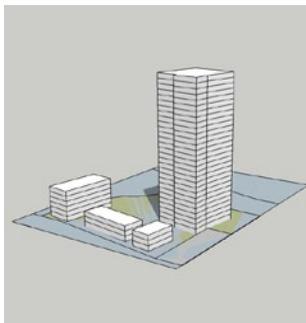
Le projet se compose à partir du bloc urbain comme entité bâtie – une forme urbaine reconnue pour favoriser la mixité et la densité. Chaque bloc urbain est en soi une unité de voisinage, il définit l'espace public de la rue. Il s'adapte bien à la construction par phases.

Le bloc urbain reste une unité de référence structurée et flexible. Il s'ajuste habilement aux différents usages, demandes du marché et différentes expressions architecturales. Les éléments qui le composent peuvent prendre différentes formes à l'intérieur d'une volumétrie définie et cohérente à l'ensemble du bloc et du projet.

Le bloc urbain peut intégrer diverses composantes, tels que;

- Plusieurs usages
- Typologies et gabarits variés
- Cour intérieure commune
- Stationnement commun souterrain ou en structure
- Jardin-terrasse
- Etc.

Note: Les volumétries sont à titre indicatif seulement.





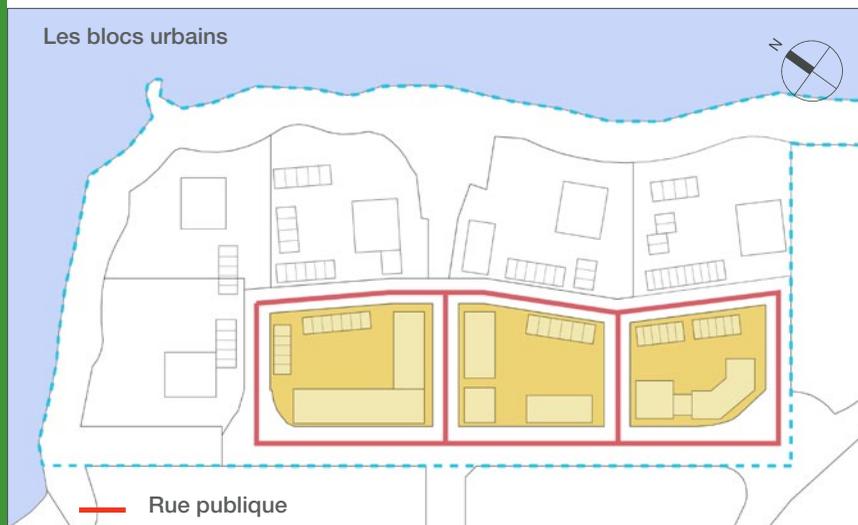
2.6.2 Composition

Chaque unité de voisinage est planifiée sur une base commune qui est constituée de différents éléments typologiques (immeubles à logements, tours d'habitation et maisons de ville), tous construits en périphérie. Le stationnement, situé au sous-sol, au niveau de la rue ou en structure, relie l'ensemble des bâtiments du bloc. Une cour commune ou jardin terrasse est aménagé au-dessus et peut être d'usage privé et/ou public. Des services communs à chaque unité de voisinage peuvent être offerts (centre sportif, piscine, commerces et services de proximité tels que coiffeur, dépanneur, nettoyeur, etc.).

Il y a deux types de blocs :

Le bloc urbain

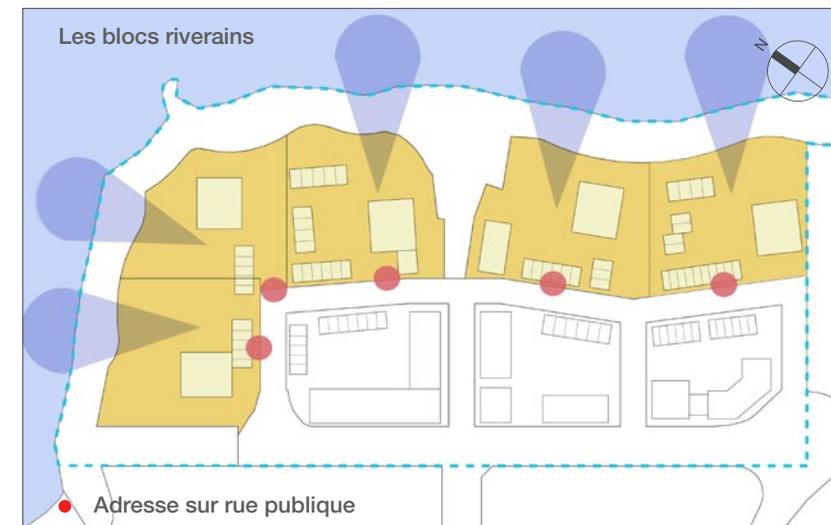
Défini par les rues publiques, le bloc urbain encadre, définit et structure la rue par son architecture qui crée une interface directe avec le domaine public. Il s'articule par une diversité de bâtiments de manière à affirmer une hiérarchie urbaine, claire et cohérente.



Le bloc riverain

Le bloc riverain a une adresse sur rue publique mais une large portion est en interface avec le parc riverain. Une voie d'accès privée peut y être aménagée en prolongement du réseau des voies publiques.

Le bloc riverain s'articule de façon à préserver des percées visuelles sur le fleuve. Le front sur rue est conçu de façon à encadrer de manière similaire à celle du bloc urbain.



2.7 HAUTEUR, IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

2.7.1 Énoncé général

Le caractère distinct des rues définit la hauteur, l'implantation et la volumétrie des bâtiments. Il vient affirmer le domaine public afin de créer un quartier urbain diversifié. Diverses stratégies contribuent à mettre en place les bases d'un quartier convivial où le domaine public et le cadre bâti affirment une urbanité. Plus spécifiquement, la démarcation entre les domaines privé et public est souvent minimisée par différents types d'aménagements construits. Le recul par rapport à la rue permet ainsi de créer des espaces conviviaux et animés à proximité des commerces. Les stratégies définissent le domaine public selon une approche favorisant trois types d'implantations : la rue encadrée de petit gabarit, la rue encadrée de moyen gabarit et les grands gabarits.

- Rues avec des gabarits variés.
- Favoriser l'échelle humaine et le rapport à la rue.
- Multiplier les entrées fonctionnelles sur rue afin de contribuer à l'animation du domaine public.
- Élargir l'espace dédié au piéton dans les secteurs commerciaux et maintenir la convivialité dans les zones plus résidentielles.
- Équilibrer les lignes horizontales et verticales dans la composition architecturale des bâtiments.
- Affirmer une hiérarchie claire au domaine public.
- Permettre une architecture ou des éléments architecturaux distinctifs à certains endroits névralgiques.

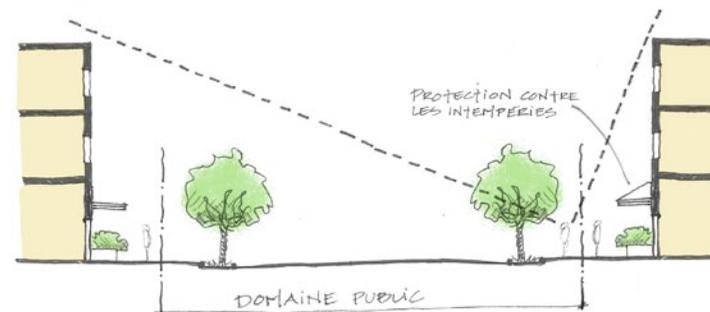


2.7.2 Petit gabarit

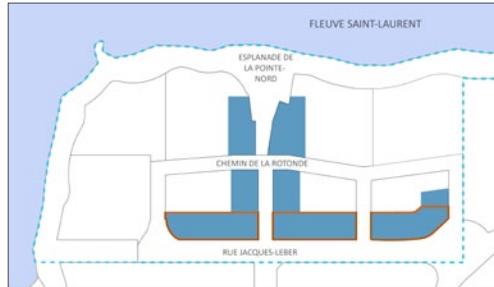
- Léger recul par rapport à la rue.
- Faible hauteur, de l'ordre de trois à quatre étages.

**Objectifs: Affirmer le caractère résidentiel du nouveau quartier.
Offrir un espace paysager, calme et sécuritaire pour les piétons.**

- Les bâtiments implantés sur les rues résidentielles sont de petit gabarit. Ils devraient s'articuler selon l'échelle humaine, entièrement perceptible par un observateur à partir du niveau de la rue (environ 3 à 4 étages).
- La multiplicité des entrées individuelles donnant sur la rue ou un espace public est valorisée, elle ajoute au sentiment de sécurité publique et d'appropriation de l'espace par les résidents et les piétons.
- Les unités sont définies par une articulation de la façade, soit par des retraits, soit par des saillies afin de préserver le caractère individuel et l'intimité des unités d'habitations.
- Le niveau du rez-de-chaussée peut-être légèrement supérieur au niveau de la rue pour offrir une distinction claire du domaine privé.
- Le parterre devant la façade est constitué d'un aménagement végétal, offrant une plus grande intimité aux résidents.





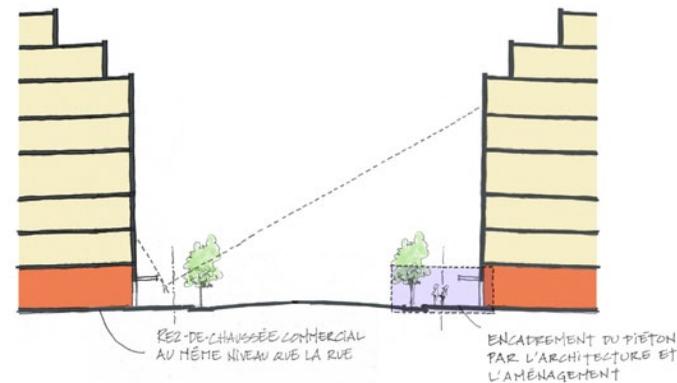


2.7.3 Moyen gabarit

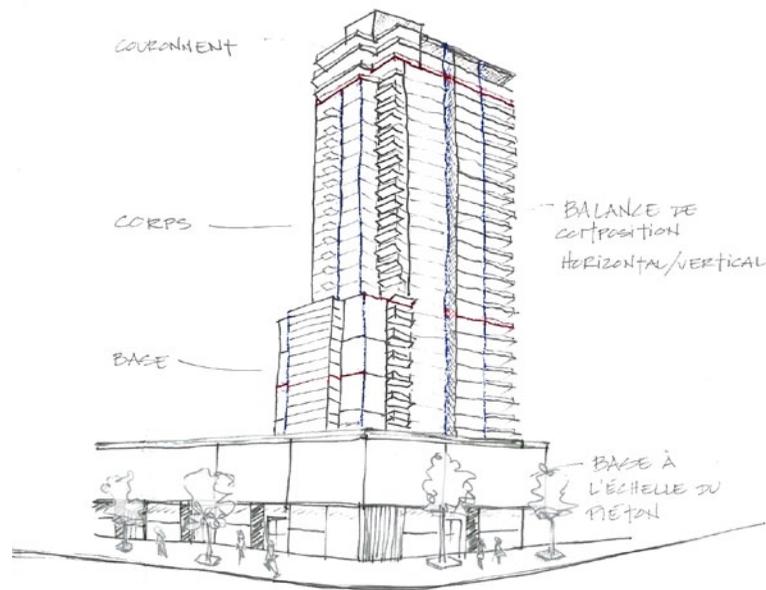
- En bordure de l'emprise de la rue.
- De l'ordre de quatre à dix étages.

Objectif: Favoriser l'implantation de bâtiments de calibre moyen qui encadrent et définissent l'espace public. Renforce la densité urbaine du nouveau quartier à l'échelle du piéton.

- Un élément distinctif qui induit une démarcation dans la perception de la rue est permis dans certaines zones perçues comme des points de repère situés le long de la rue Jacques-Leber en interface avec le campus Bell existant.
- Les bâtiments donnant sur l'avenue de la Pointe Nord comportent en partie des commerces et services de proximité au rez-de-chaussée.
- Les façades sont rythmées par les multiples entrées fonctionnelles sur rue.
- Les unités situées au rez-de-chaussée comportent des entrées individuelles distinctes au domaine public.
- Les entrées communes des habitations ou bureaux des étages supérieurs sont distinctes des entrées des commerces. Elles sont clairement indiquées par un traitement architectural différent ou par une volumétrie particulière.
- Le niveau du rez-de-chaussée est préférablement au même niveau que la rue.
- Les façades des commerces sur rue comporte un aménagement construit, de façon à élargir l'espace dédié aux piétons et minimisant la distinction entre les domaines publics et privés.





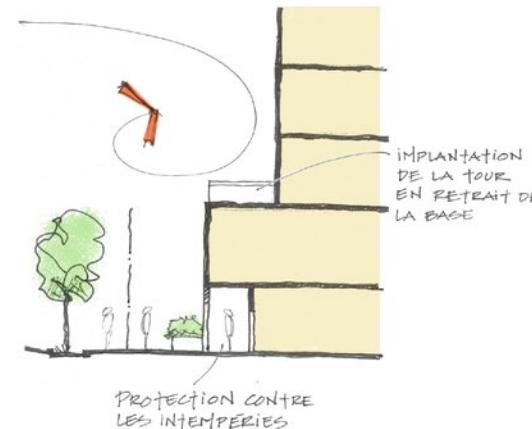


2.7.4 Grand gabarit

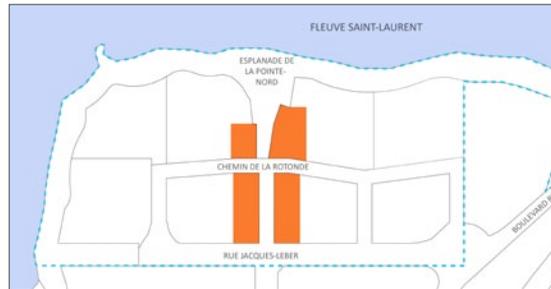
- Implanté sur les blocs riverains;
- De plus de 10 étages.

Objectifs: Créer des tours qui se démarquent par leur architecture. Structurer l'interface avec le fleuve et contribuer à densifier le site. Édifier comme point de repère urbain. Implanter les tours résidentielles selon un certain recul et une base composée de telle sorte à permettre une interface urbaine comme le font les bâtiments de petit et de moyen gabarit.

- La disposition des tours doit être pensée de façon à garantir un ensoleillement maximal et à préserver les vues d'intérêt. Elles devraient être distancées les unes des autres d'au moins 30 mètres.
- La tour se déploie en trois éléments distincts : base, corps et couronnement.
- La composition doit être un équilibre entre des lignes verticales et horizontales.
- La base de la tour est traitée en fonction de l'échelle de la rue alors que le corps du bâtiment peut être traité selon un déploiement architectural distinct.
- Une étude des vents est recommandée dans le but de minimiser les impacts éoliens sur les piétons à la base de la tour.



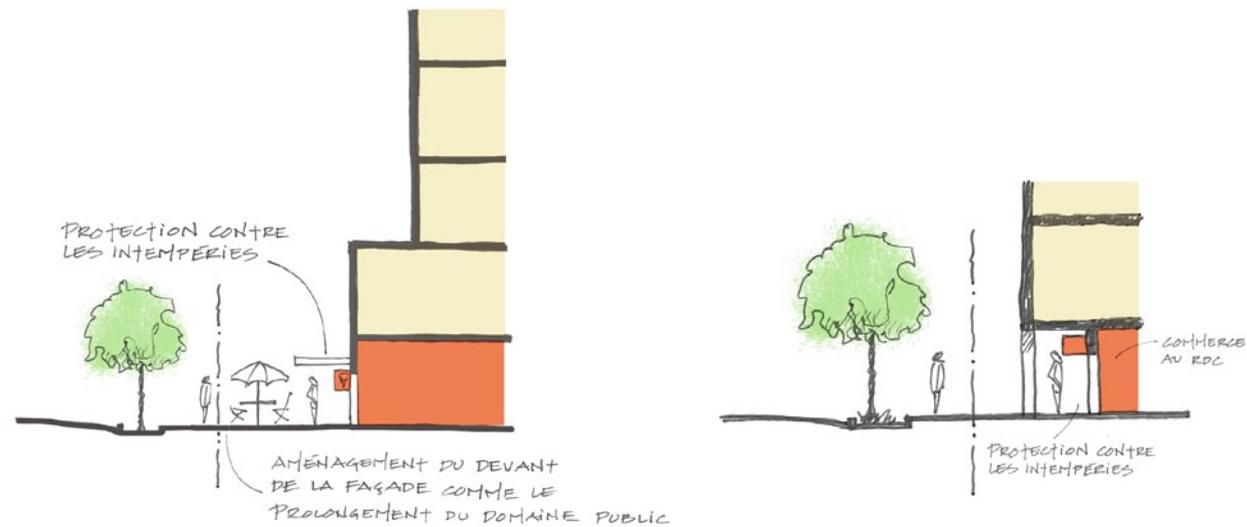




2.7.5 Rue commerçante et place publique

Objectif: Aménager un domaine public afin de créer une atmosphère conviviale et urbaine.

- Animer la rue en implantant des commerces et services au niveau du rez-de-chaussée.
- Agencer le traitement architectural des bâtiments de typologie mixte à celui des typologies résidentielles adjacentes.
- Fenestrer abondamment le rez-de-chaussée commercial.
- Intégrer les enseignes commerciales à l'architecture, et non sur un socle indépendant.
- Favoriser des structures qui font partie intégrale de la façade protégeant les piétons des intempéries tels que marquises ou auvents.
- Implanter le bâtiment selon un certain recul pour élargir l'espace dédié aux piétons et permettre des aménagements temporaires tels que terrasses et aires de vente devant les commerces est constitué d'un aménagement minéral pour accroître l'étendue du domaine public.

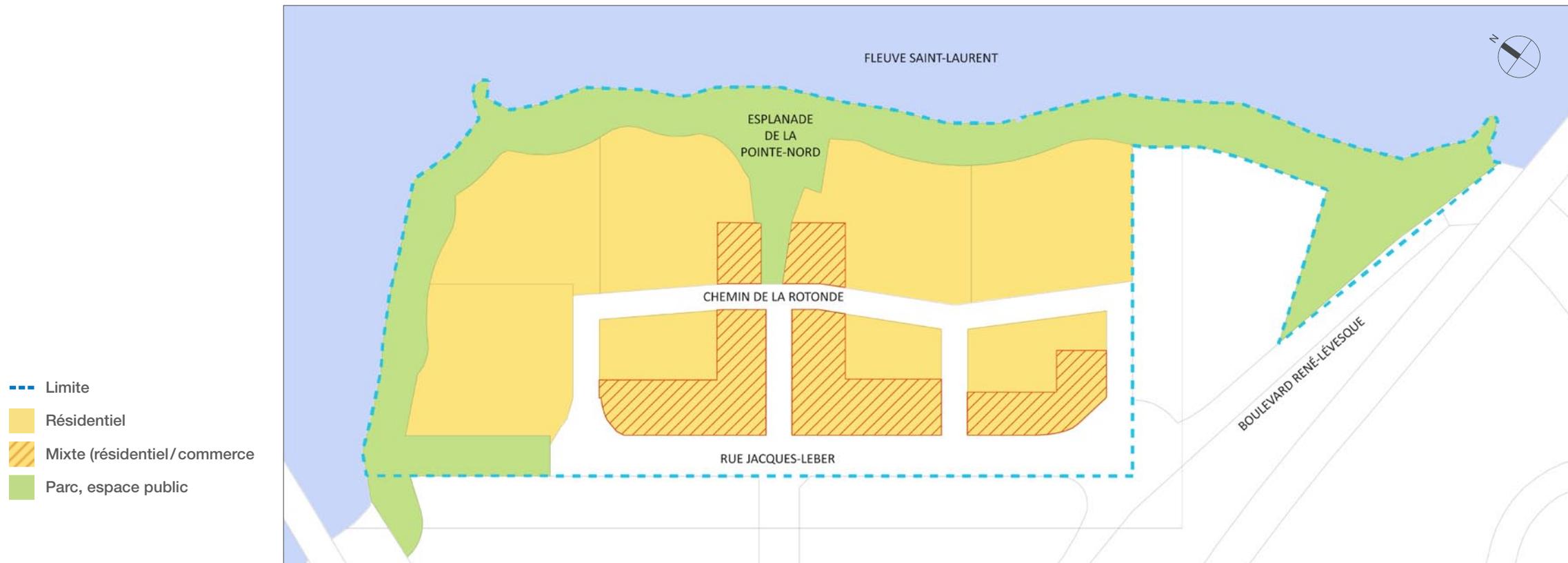




2.8 DISTRIBUTION DES USAGES

Prédominance résidentielle, l'affectation autorise les usages commerciaux.

Le réseau de parcs et d'espaces verts est situé en bordure du fleuve et ceinture les habitations.



2.9 LE RÉSEAU DES ESPACES PUBLICS

Le réseau des espaces publics est constitué de différents éléments qui offriront des espaces naturels ou aménagés.



Le parc écologique et parc d'enfants



La promenade



Le parc central



La place publique



Réseau piéton et cyclable



Commerces
et services de
proximité



Rues conviviales et sécuritaires



Mixité d'usages
et de typologies

Densité de développement



Promotion
des transports
collectifs

2.10 APPROCHE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain mixte décrit dans ce guide découle de la volonté du promoteur de tout mettre en œuvre pour réaliser un projet fondé sur les principes d'un développement durable. Proment s'est fixé comme objectif de trouver un équilibre entre la responsabilité environnementale, la gestion efficace des ressources, le confort et le bien-être des résidents, le développement communautaire et l'économie pendant et après la construction.

Le plan directeur présente à de multiples égards des caractéristiques lui permettant de se distinguer en matière de développement de quartier durable.

Parmi celles-ci :

- Un site déjà desservi par les infrastructures municipales;
- Un site à proximité des réseaux routiers existants;
- La préservation et le réaménagement des berges;
- La complétion d'un vaste réseau cyclable;
- La mixité d'usages résidentiels et commerciaux;
- La proximité des commerces et services de quartier;
- Une densité de développement élevée;
- Des rues conçues pour favoriser les déplacements piétons;
- Une réduction de l'empreinte de stationnement automobile;
- Des parcs et espaces publics facilement accessibles à tous;
- Un réseau de transport en commun.



3 PARTI ARCHITECTURAL

3.1 VISION ARCHITECTURALE

Figure de proue de l'Île des Sœurs, la Pointe Nord se démarque par son architecture aux lignes claires, une composition équilibrée et audacieuse. C'est ce qui lui confère une allure élégante et distincte. La vision est de concevoir des bâtiments d'allure contemporaine répondant aux exigences d'une clientèle recherchant une qualité architecturale dans un milieu de vie urbain intégrant les principes d'écologie urbaine et de développement respectueux de l'environnement. La définition architecturale comprend des objectifs et des critères architecturaux renforçant l'identité urbaine du nouveau quartier.



3.1.1 Revêtements extérieurs

Objectif : Concevoir un ensemble architectural de qualité dont les différentes typologies s'harmonisent entre elles.

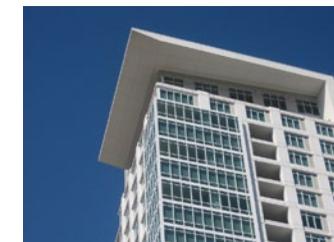
- Utiliser des matériaux nobles et de qualité (pierre, bois, métal).
- Varier et agencer les matériaux et couleurs de revêtement tout en limitant leur nombre.
- Offrir des éléments de rappel entre les différentes typologies favorisant l'harmonisation.



3.1.2 Toitures

Objectif : Harmoniser l'apparence des toitures pour renforcer l'effet d'unité du projet.

- Les toits plats sont favorisés.
- Les surfaces claires ou pâles sont privilégiées.
- Les couleurs des toitures sont appareillées pour uniformiser le projet vu d'une certaine hauteur.
- Les structures de toit privilégiées doivent rendre possible le support d'éventuelles charges de toit végétalisé.
- Les toitures peuvent abriter diverses installations communes aux occupants (chalet urbain, espace de détente, etc.).





3.1.3 Ouvertures

Objectifs: Aménager les entrées clairement visibles et accessibles de la rue. Concevoir des bâtiments comprenant de nombreuses ouvertures pour favoriser l'éclairage naturel.

- Identifier clairement, par leur traitement architectural, les accès des bâtiments.
- Rythmer les façades par la multiplication des entrées fonctionnelles sur rue.
- Fenêtrer abondamment le rez-de-chaussée des bâtiments d'usages mixtes donnant sur rue.
- Favoriser la conception de bâtiments ayant des fenêtres ouvrantes dans chaque unité.



3.1.4 Balcons et escaliers

Objectif: Offrir aux résidents, dans la mesure du possible, des espaces de vie extérieurs privés attenants à chaque unité (balcons, loggias, toits terrasse, etc.).

- Utiliser des matériaux durables et faciles d'entretien (aluminium, verre et fer forgé).
- Harmoniser l'apparence des éléments de soutien tels rampes et garde-corps d'une même unité de voisinage.



3.1.5 Équipements techniques et éclairage architectural

Objectif: Intégrer à l'architecture, de façon harmonieuse, les équipements nécessaires au bon fonctionnement du bâtiment.

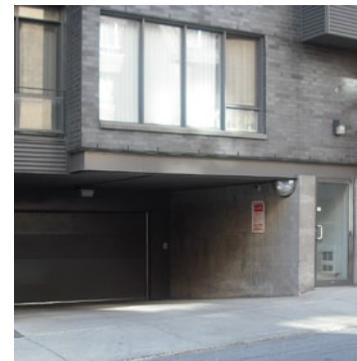
- Les appareils mécaniques sont dissimulés ou intégrés à l'architecture afin de ne pas être visibles de la rue et des tours.
- Favoriser un éclairage architectural dirigé vers le sol et non vers le ciel.
- Les équipements d'utilité publique sont dissimulés derrière un écran végétal ou architectural pour ne pas être visibles de la rue.



3.1.6 Stationnement

Objectif: Localiser les stationnements et les entrées de service de manière à limiter leur impact visuel sur la rue.

- Limiter les accès aux stationnements souterrains et les entrées de service en façade des bâtiments et privilégier les accès sur les côtés ou à l'arrière des bâtiments.
- Les entrées et accès de service sont intégrés de façon harmonieuse à l'architecture.
- Les stationnements de surface hors rue sont camouflés par un écran architectural ou végétal afin de ne pas être visibles de la rue.
- Les voies d'accès sont intégrées à l'aménagement paysager.



4 PARTI PAYSAGER

4.1 OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

4.1.1 Jardins terrasses

Objectif: Renforcer et affirmer le caractère paysager particulier à l'Île des Sœurs à travers l'aménagement des espaces extérieurs privés ou collectifs.

- Créer des espaces de vie communs et accessibles à tous les occupants de chaque bloc urbain.
- Aménager des passages piétons et fournir du mobilier de qualité pour s'asseoir et se reposer.

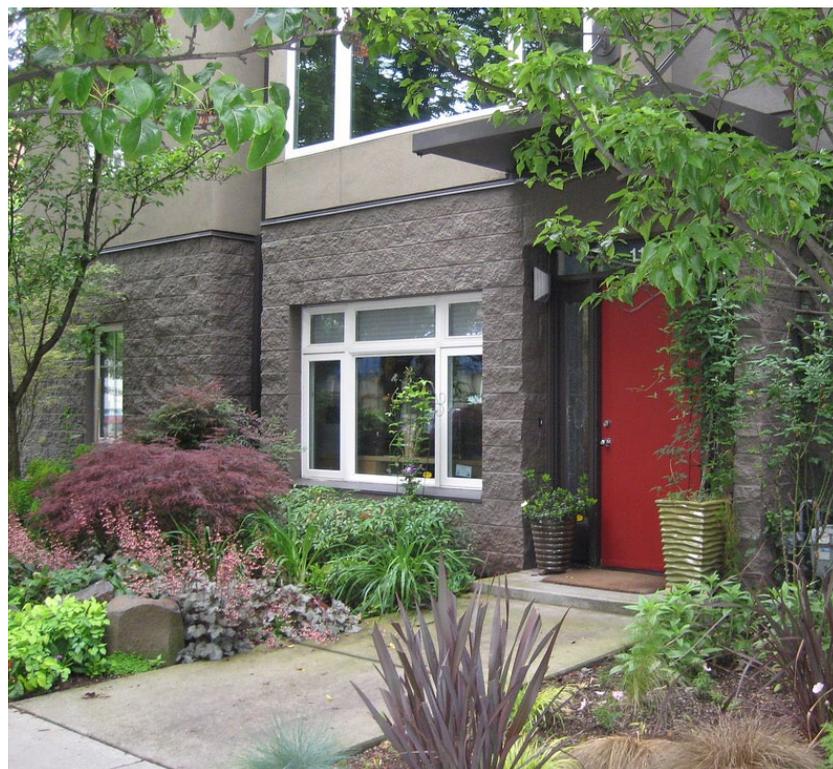


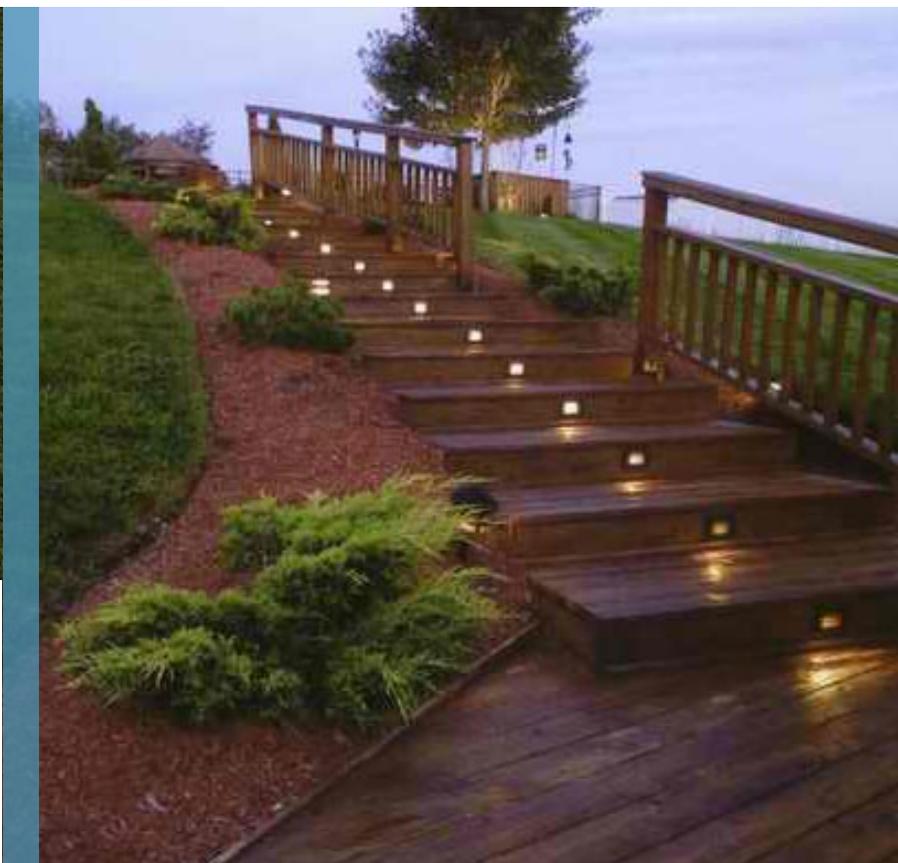
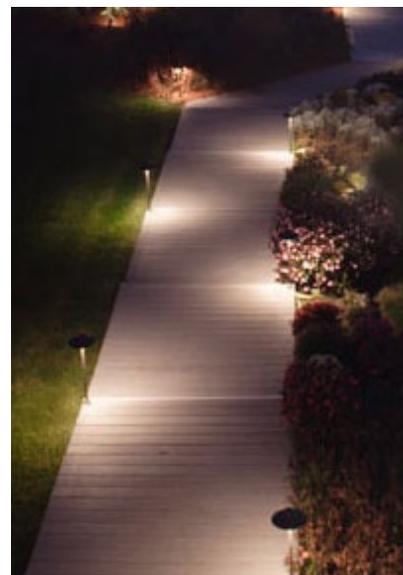
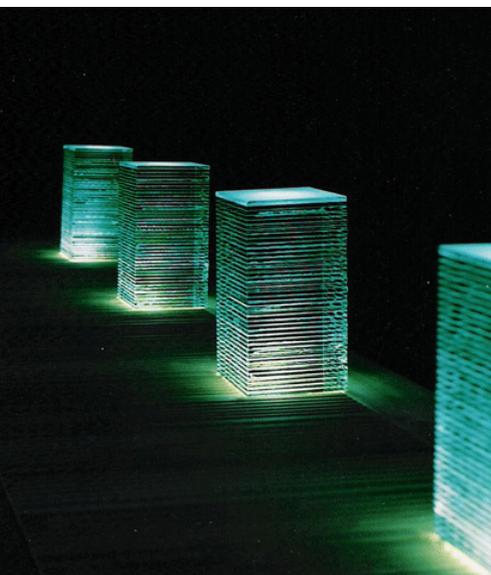
4.1.2 Plantations

Objectif : Paysager généreusement les espaces ouverts adjacents aux bâtiments.

- Favoriser l'utilisation de plantes nécessitant peu d'entretien.
- Agencer les végétaux de façon à créer différentes ambiances ou paysages particuliers.







4.1.3 Éclairage extérieur

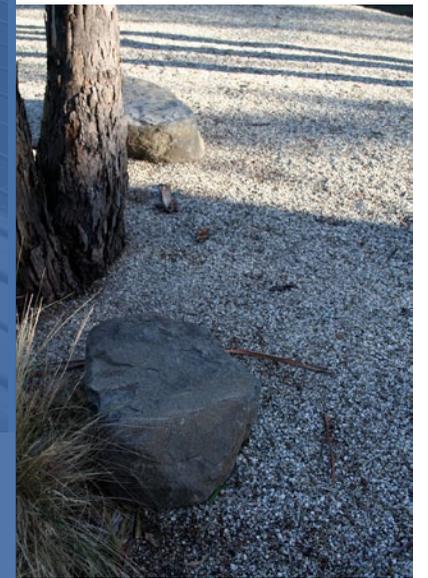
Objectif : Préserver la quiétude des résidents tout en offrant des allées de circulation piétonnes sécuritaires.

- Favoriser un éclairage dirigé vers le sol.
- Utiliser des appareils d'éclairage intégrés dans l'aménagement paysager et d'apparence discrète.

4.1.4 Revêtements de surfaces et allées piétonnes

Objectif: Limiter l'effet d'îlots de chaleur dû aux revêtements de surface.

- Privilégier des matériaux de couleur pâle, à haute émissivité ou perméables comme les revêtements de surface et de pavage.



4.1.5 Contenants à déchets

Objectif: Localiser le lieu d'entreposage des matières résiduelles dans un endroit non visible de la rue.

- Préférentiellement garder les contenants de matières résiduelles à l'intérieur d'un bâtiment principal ou de services.
- Dissimuler derrière un écran architectural ou végétal les contenants entreposés à l'extérieur.



4.1.6 Affichage commercial

Objectif: Animer et rythmer la rue commerciale.

- Rythmer la perception de l'espace public, en complémentarité avec l'architecture particulière du lieu.
- Respecter et mettre en valeur les éléments architecturaux des bâtiments.
- Varier la position et la hauteur des enseignes en fonction de leur type.
- Favoriser une unité d'ensemble sur un même immeuble.
- Harmoniser les enseignes entre des immeubles voisins.
- Combiner les enseignes à plat avec des éléments permettant d'ajouter de la volumétrie tels que : auvent, oriflamme, enseigne en projection, etc.
- Marquer les intersections de rues en installant des enseignes sur les coins des bâtiments.



DAA

460, RUE MCGILL, MONTRÉAL (QUÉBEC) H2H 2Y2
T 514 954-5300 • F 514 954-5345 • www.groupeibidaa.com