

Identification		Numéro de dossier : 1100963066
Unité administrative responsable	Arrondissement Rosemont - La Petite-Patrie , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises	
Niveau décisionnel proposé	Conseil municipal	
Sommet	-	
Projet	-	
Objet	Adopter, en vertu de l'article 89,3° de la charte, un règlement permettant un développement résidentiel sur la partie ouest du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine - lots 3 635 817 et 4 728 132 du cadastre du Québec - 3100, rue Rachel Est.	

Contenu

Contexte

Au cours de l'automne 2009, la Ville de Montréal a lancé un appel public de propositions pour la vente et la mise en valeur des terrains situés sur la portion ouest du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine. La partie est du site a été développée à des fins résidentielles après que ce développement ait été approuvé par le conseil municipal en 2004. Ce sont ainsi 121 unités de logement social qui ont été érigées sur cette portion du site.

Un comité de sélection a examiné les propositions reçues pour la mise en valeur de la portion ouest et a recommandé au comité exécutif de retenir celle de « Conceptions Rachel-Julien Inc. » élaborée par Cardinal Hardy, architecture, paysage, design urbain et par Menkès, Shooner, Dagenais, Letourneux architectes. Cette proposition a été analysée en vertu de l'article 89,3° de la charte et fait l'objet du présent sommaire décisionnel. De plus, chacune des phases de réalisation devra faire l'objet d'une révision architecturale en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme.

Simultanément, un projet de Règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme est présenté aux Autorités municipales de manière à hausser la densité sur ce site (dossier 1100963067).

Décision(s) antérieure(s)

CM04 0683 - 27 septembre 2004 - approbation, par le conseil municipal, en vertu de l'article 89,4° de la charte, du développement à des fins résidentielles de la partie est du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine.

CM04 0762 - 25 octobre 2004 - approbation, par le conseil municipal, d'une modification au Plan d'urbanisme pour permettre le développement de la partie est du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine.

CA04 26 0474 - 1^{er} novembre 2004 - approbation, par le conseil d'arrondissement, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettant la construction des Habitations Préfontaine.

CA05 26 0143 - 2 mai 2005 - approbation, par le conseil d'arrondissement, d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettant la construction des Habitations Rachel.

Description

RAPPEL CONTEXTUEL

1. occupation

La moitié est de l'emplacement est maintenant occupée par 121 unités d'habitation réparties dans des édifices de 3 1/2 étages en bordure de la rue Préfontaine et à l'intérieur de l'îlot, et dans 1 édifice de 8 étages en front de la rue Rachel. La rue Marcel-Pepin permet l'accès au site via les rues Préfontaine et Rachel.

Le centre Raymond-Préfontaine ainsi que l'ensemble du terrain qui l'entoure a été acquis par la Ville de Montréal en 1886. Elle en est toujours propriétaire. Érigé en deux phases (1886 et 1912), il a connu de manière permanente une vocation civique puisqu'il a été, tour à tour, utilisé comme hôpital pour personnes atteintes de la variole, refuge, centre pour toxicomanes, accueil pour les « Boat People » et finalement occupé par un groupe de jeunes au courant de l'été 2001. Il est inoccupé depuis ce temps.

2. catégorisation de l'ancien centre Raymond-Préfontaine

Au niveau de sa valeur, il a été coté par le comité municipal mis sur pied pour évaluer la catégorisation de l'édifice comme ayant une très forte valeur documentaire (ancienneté et valeurs historiques) puisqu'il a obtenu le total des points possible. Sa valeur architecturale (authenticité, état physique, concepteur, oeuvre du concepteur, production courante), au contraire, est faible. Le bâtiment ne constitue pas une oeuvre majeure d'aucun des architectes qui y ont travaillé puisqu'il a été construit en plusieurs temps.

La valeur contextuelle (aménagement du terrain, cadre environnant, point d'intérêt) est faible bien qu'il soit remarquable que cet îlot ait subi très peu de changement en plus de 100 ans alors que la ville prenait de l'expansion tout autour.

Globalement, le centre Raymond-Préfontaine possède des valeurs symbolique et historique indéniables et l'évaluation patrimoniale a démontré l'intérêt d'en conserver le corps central. Le projet présenté s'implanterait tout autour de l'immeuble, en y créant des dégagements suffisants pour le mettre en valeur tout en offrant aux futurs résidents des espaces libres de qualité.

3. réglementation

Cette portion du site est assujettie à des règles d'urbanisme qui y permettent seulement les établissements de santé érigés entre 2 et 3 étages (12,5 m maximum). La partie ouest a fait l'objet d'ajustements réglementaires avant sa mise en valeur à des fins résidentielles.

L'ensemble de l'emplacement est considéré comme un immeuble significatif et est assujetti à des critères. De plus, l'alignement de construction des bâtiments sur la rue Rachel doit aussi être déterminé selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme.

CARACTÉRISTIQUES DU VOISINAGE

L'emplacement du centre Raymond-Préfontaine est localisé sur un vaste îlot comprenant aussi, au sud, le CHSLD Lucille-Teasdale et une résidence pour personnes âgées construites dans l'ancien siège social de la Croix-Rouge canadienne agrandi (Résidence Piero-Corti), et à l'ouest, les galeries Maisonneuve. À l'est, les édifices résidentiels ayant front sur la rue Préfontaine ont 2 et 3 étages et sont érigés en contiguïté. Le vaste emplacement du site des anciens ateliers Angus se trouve vis-à-vis des terrains faisant l'objet de l'étude, sur le flanc nord de la rue Rachel.

La proximité du site d'une station de métro accessible à distance de marche, de commerces sur les rues Rachel et Sherbrooke et de la piste cyclable aménagée en bordure de la rue Rachel sont propices au développement domiciliaire.

DESCRIPTION DU PROJET

Implantation

La proposition comporterait environ 250 logements distribués dans 2 bâtiments prenant place de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin. Quelques logements seraient aussi aménagés dans l'ancien centre Raymond-Préfontaine. Les façades érigées sur la rue Rachel seraient alignées dans la quasi continuité du bâtiment existant construit à l'angle des rues Rachel et Préfontaine.

Construit en U, le bâtiment à l'ouest de la voie aurait une partie de 8 étages en bordure de la rue Rachel en accord avec la volumétrie qu'on y trouve déjà dans la portion est du site. À l'arrière, la hauteur serait abaissée à 5 étages, tout autour du centre Préfontaine, de son jardin et du sentier prévu sur la limite ouest du site, de manière à dialoguer avec le gabarit du centre et à permettre sa mise en valeur. Cet édifice présenterait aussi un 6^e étage en retrait sur ses flancs sud et ouest de manière à établir un lien avec les édifices de 6 étages présents au sud, notamment le CHSLD Lucille-Teasdale et la Résidence Piero-Corti.

Quant au bâtiment à l'est de la rue Marcel-Pepin, sa hauteur de 8 étages en front de la rue Rachel s'abaisserait à 4 étages à l'arrière en bordure du parc envisagé.

Élément central de la composition, le corps principal du centre serait recyclé en usages communs et résidentiels. Ainsi, en plus des logements aménagés sur les 3 étages supérieurs, un espace de rangement pour vélos et poussettes serait aménagé dans une partie du rez-de-chaussée alors que l'autre partie serait réservée pour une salle commune à l'usage des résidents. Celle-ci s'ouvrirait sur une terrasse extérieure accessible de plain-pied et constituerait une extension du jardin prévu tout autour du centre de même qu'une extension du futur parc public envisagé dans le coude formé par la rue Marcel-Pepin.

De plus, le jardin mentionné servirait d'écrin mettant en valeur le centre Préfontaine. De dimension importante, il serait visible des balcons et terrasses des unités d'habitation et participerait à l'animation extérieure au même titre que le parc public et les sentiers piétonniers envisagés sur le site.

De façon générale, le projet offrirait une implantation en continuité avec les caractéristiques dominantes du tissu urbain sur la rue Rachel, de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin. Cette implantation permettrait aussi de séparer cet emplacement domiciliaire des terrains commerciaux et industriels qui le borderaient.

Volumétrie

La volumétrie allongée du bâtiment ceinturant le site au nord et à l'ouest créerait une séparation très nette entre les usages, au bénéfice d'une vie de quartier. Le rabaissement de la hauteur vers l'intérieur du site proposerait aussi une échelle qui se rapprocherait du gabarit existant du cadre bâti des rues résidentielles adjacentes.

Sa volumétrie envelopperait les activités résidentielles et les espaces extérieurs pour en faire des lieux de vie agréable et sécuritaire : surveillance des enfants directement des logements et accès direct à l'extérieur, aménagement des pièces de jour de façon à profiter de la vue sur les espaces extérieurs, écran contre les nuisances de la ville.

Selon qu'ils donneraient sur le jardin ou sur le centre commercial à l'ouest, les unités d'habitation s'inscriraient dans des volumes différents : volumes en retrait et de couleur différente exprimant leur caractère propre ce qui permettrait une modulation verticale des façades et l'introduction d'une rythmique distincte. La composition de ces volumes reposerait sur des jeux d'ombre et de transparence, sur l'alternance des surfaces opaques et vitrées, sur des ouvertures et des éléments en saillie.

Quant à la composition volumétique retenue pour le bâtiment à l'est de la voie publique, elle présenterait 3 volumes. Les 2 premiers seraient de même dimension et de même hauteur mais décalés l'un par rapport à l'autre en bordure de la rue Rachel. Alors que le volume longeant la voie publique établirait un lien avec les façades qui donnent sur le jardin de l'autre côté de la rue en termes de couleur de parement, de construction de la base sur 1 étage et d'une hauteur de 7 étages, le volume voisin de 8 étages dialoguerait davantage avec les bâtiments déjà construits sur la portion est du site. Le troisième volume de 3 étages, en mitoyenneté avec le parc public projeté, serait en relation avec le centre Raymond-Préfontaine.

De plus, tous les équipements mécaniques, électriques et techniques seraient placés à l'intérieur des

bâtiments, sauf les cages d'escalier et d'ascenseur qui dépasseraient du toit conformément à la réglementation d'urbanisme.

Parti architectural

Sur l'ensemble du projet, le mariage de 2 teintes de brique serait privilégié (sable clair et anthracite). Leur disposition selon des plans verticaux et des volumes distincts définirait un langage propre au projet et présenterait des tableaux changeants selon les points de vue.

Plus précisément, une trame régulière de briques claires serait favorisée pour les faces donnant sur le jardin alors qu'une trame aléatoire personnaliserait la plupart des façades de briques anthracite extérieures des bâtiments. De manière à produire un effet contrastant sur les surfaces de brique foncée, des panneaux plus clairs seraient introduits dans l'ensemble. Les proportions et les finis des fenêtres y seraient similaires pour tous les logements.

La composition des façades est aussi élaborée pour établir un lien avec les bâtiments existants sur le reste de l'emplacement. Ce lien s'établirait par des lignes simples, un jeu de contrastes de brique et des détails en saillie.

Détails de composition :

- logements sur jardin

De ce côté du développement, le contexte résidentiel serait nettement exprimé grâce au rythme des balcons et des fenêtres qui laissent entrevoir la disposition des logements. La présence de la végétation en avant-plan viendrait offrir une image agréable et se fondrait avec les façades en un jeu mouvant. Les faces de l'édifice seraient recouvertes de briques claires, sauf la partie en retrait qui seraient majoritairement recouverte de brique anthracite avec des insertions, en mosaïque, d'un revêtement métallique d'une teinte ocre.

Les logements du rez-de-chaussée auraient un accès direct au jardin alors que les logements du 6^e étage, étage érigés en retrait ce qui donne au bâtiment une lecture de bâtiment de 5 étages, s'ouvriraient sur des terrasses.

Les points de jonction de cet édifice en U seraient ponctués d'éléments en transparence qui viendraient couper le rythme et permettraient le passage à travers le bâtiment à partir des halls d'entrée qui y seraient aménagés.

Les logements traversants du rez-de-chaussée comporteraient un léger retrait du côté du jardin qui serait ponctué de piliers de brique claire qui ancreraient le projet au sol.

- logements sur ville

« La volumétrie qui fait face à la ville et à la rue Rachel propose deux plans juxtaposés verticalement, réintroduisant à l'inverse des façades du jardin, la brique gris anthracite et la brique beige. » Les 2 premiers étages, en retrait, seraient revêtus de brique claire. À l'angle des voies publiques, la façade du bâtiment serait tronquée de façon à figurer l'ouverture vers l'intérieur de l'îlot, tout en préservant l'arbre d'intérêt qui s'y trouve et en offrant plus d'intimité aux résidents des logements de coin.

Dans un effet de contraste, les étages supérieurs foncés présenteraient une mosaïque d'ouvertures et de touches de couleur. Cette disposition plus aléatoire des matériaux, dans une prédominance de la teinte anthracite, serait égayée par l'introduction de « picots » d'une teinte ocre qui serait un clin d'oeil, sur le plan vertical, du passé hospitalier du site (hôpital pour personnes atteintes de la variole).

Côté jardin et côté sud, balcons et escaliers de secours en saillie constitueraient les moyens d'évacuation tout en animant le passage en bordure du centre commercial à l'ouest. Les logements qui s'y trouveraient bénéficieraient de la présence des espaces plantés, des aménagements paysagers et de la quiétude du jardin. À l'opposé et de façon générale, en bordure de la rue Rachel et du côté ville, les logements n'offriraient pas de balcon. Ils seraient plutôt remplacés par des portes-fenêtres

s'ouvrant sur un garde-corps translucide en saillie s'apparentant à une loggia.

- logements sur parc public

« Du côté est de la rue Marcel-Pepin, une architecture structurée, aux lignes simples, joue avec les contrastes de brique et les détails en saillie dans un mouvement qui relie l'ensemble du projet et établit avec élégance un lien d'appartenance avec les bâtiments existants du site. » La partie de 4 étages en front du parc public présenterait un traitement s'apparentant à celui de son vis-à-vis autour du jardin, dans un quasi jeu de miroir.

Tout comme son vis-à-vis sur le côté ouest de la rue Marcel-Pepin, à l'intersection des voies publiques, le bâtiment serait construit en retrait pour figurer l'ouverture vers l'intérieur de l'îlot. Les logements qui y seraient aménagés acquerraient ainsi plus d'intimité.

Accès piétonniers et véhiculaires

Étant donné la contamination des sols sous la parcelle sise à l'est de la voie publique, les stationnements intérieurs seraient construits uniquement sous le bâtiment envisagé du côté ouest de l'emplacement. Ces sols seraient excavés et transportés à l'extérieur pour être traités. Ces aires de stationnement seraient accessibles uniquement par une entrée/sortie prévue dans le prolongement de la rue Marcel-Pepin. Cet accès serait légèrement à l'écart des logements et serait assorti d'un aménagement paysager visant à le camoufler partiellement par la plantation d'arbres colonnaires et de massifs d'arbustes. Les surfaces souterraines serviraient aussi d'espaces de rangement, d'espaces de récupération et d'aires pour les vélos.

À partir du jardin, des sentiers piétonniers mèneraient aux halls d'ascenseurs et aux logements qui donneraient sur cet espace extérieur. Ces parcours seraient ponctués de paysages variés et agrémentés d'éléments architecturaux qui participeraient à l'organisation du jardin.

Finalement, le sentier piétonnier qui longerait la limite ouest de la propriété serait aménagé de façon à assurer un trajet sécuritaire et plaisant entre les rues Rachel et Sherbrooke et à offrir une vue agréable à partir des logements qui le borderaient.

Paysage végétal

Les espaces extérieurs seraient aménagés de façon à former un paysage distinctif prenant l'apparence d'un jardin. Leur composition viendrait accentuer la forme allongée du terrain. Cette composition créerait un jardin d'envergure conçu pour valoriser le centre Préfontaine et pour participer à l'encadrement et à l'animation de la rue Marcel-Pepin. Ainsi, parcouru de sentiers piétonniers, parsemé d'éléments ponctuels rappelant le passé du site, relié à la partie située du côté est de la rue Marcel-Pepin par un passage piétonnier, ce jardin offrirait un ensemble d'éléments interconnectés au bénéfice des résidents.

Il s'organiserait en 3 bandes parallèles à la rue locale :

1. dans un esprit d'évocation de l'histoire civique du site, une bande végétale gazonnée de la largeur des anciennes ailes du centre se prolongerait de chaque côté du corps central restant et des arbres de 15 cm de diamètre à la plantation, au feuillage délicat et clairsemé, y seraient plantés de manière à représenter le volume des ailes démolies;
2. une seconde bande serait constituée de caoutchouc synthétique découpé de couleurs vives incitant aux jeux et activités libres;
3. une dernière, végétale aussi, serait aménagée dans le prolongement direct des terrasses au sol et serait plantée d'arbres à plusieurs troncs de manière à favoriser l'intimité visuelle et auditive des espaces privés.

De plus, les terrasses au sol, les halls d'entrée vitrés, le passage en porte cochère dans le coin sud-ouest, la terrasse de la salle commune dans le centre Préfontaine de même que les balcons et les terrasses en hauteur établiraient une relation privilégiée avec ce jardin.

Sa qualité serait aussi renforcée par le maintien et l'intégration à l'ensemble de la rangée d'érables

présents en bordure ouest de la rue Marcel-Pepin et autres arbres d'intérêt sur le site.

ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES REQUISES

Circulation

Le rapport présenté par la firme spécialisée en études d'impact sur la circulation conclut que le projet résidentiel projeté n'aura pas d'effet négatif significatif sur les réseaux de transport ni sur le milieu environnant. Conséquemment, aucune mesure de mitigation n'est recommandée.

Aussi, la localisation du futur développement à proximité de plusieurs lignes d'autobus, de la piste cyclable de la rue Rachel, de commerces et d'un pôle d'emplois (Angus), à distance de marche d'une station de métro de même que l'intégration d'une aire de stationnement offrant une unité de stationnement pour 2 logements sont des éléments qui contribueront à limiter les impacts sur le milieu voisin.

Ensoleillement

L'étude réalisée montre les ombres portées générées aux équinoxes. Les impacts sont relatifs à l'éclairage naturel et l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines et des rues, parcs et lieux publics.

En ce qui concerne les propriétés résidentielles voisines, l'étude montre que l'éclairage naturel de la majorité des logements serait préservé une majeure partie de la journée. Ainsi, l'impact majeur serait généré entre 13 h et 16 h par l'immeuble de 8 étages qui serait construit du côté est de la rue Marcel-Pepin et dont les ombres couvriraient progressivement la cour occupée par une aire de stationnement extérieur.

En ce qui concerne les espaces extérieurs :

- la rue Rachel bénéficierait d'un ensoleillement de près de 5 heures consécutives sur ses 2 côtés en après-midi;
- la rue Marcel-Pepin serait partiellement dans l'ombre générée par le bâtiment de 8 étages et ce, à compter de 13 h. Cependant, l'étréoussse de la barre de ce bâtiment aux abords de la rue Rachel permettrait l'ensoleillement de la majeure partie de l'emprise publique entre 8 h et 16 h;
- le jardin profiterait d'un ensoleillement sur près de 50 % ou plus de sa superficie durant aussi 5 heures à la suite, entre 9 h et 14 h;
- de même, le centre Préfontaine bénéficierait d'un éclairage naturel optimal durant une grande partie de la journée;
- le futur parc de quartier profiterait d'un ensoleillement maximal sur toute sa surface entre 10 h et 15 h.

De façon générale, les ombres portées par le nouveau projet génèreraient des impacts limités sur les espaces extérieurs et les propriétés voisines.

Vents

L'examen du projet par la firme-conseil spécialisée en étude d'impacts éoliens montre que le projet ne génèrerait pas de « conditions inconfortables dans le quartier avoisinant ». La hauteur des bâtiments, la présence de balcons en saillie et la construction du premier étage en retrait du plan principal de façade minoreraient les impacts éoliens résultant de l'implantation des nouvelles constructions.

De plus, au coeur du projet, la localisation de nombreux aménagements paysagers à proximité des coins des bâtiments, au pied des façades et en bordure des trottoirs permettraient de réduire « les accélérations locales et la turbulence de vents générées par des effets de sillage ou de coin ».

PRINCIPALES DÉROGATIONS

La proposition n'est pas conforme

- aux usages (établissements de santé permis ; logements demandés);

- à la hauteur en étages et en mètres (2 à 3 étages dans 12,5 m au maximum ; 8 étages dans 26 m demandés);
- à la superficie des ouvertures d'une façade (ne doit pas dépasser 40 % ; supérieure à 40 %);
- au pourcentage d'implantation (35 % maximal permis ; supérieur à 35 % demandé).

De plus, l'alignement de construction des bâtiments sur la rue Rachel doit être déterminé selon le titre VIII du Règlement d'urbanisme.

PRÉSENTATION DEVANT LE COMITÉ D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME DU 27 AOÛT 2010

Le comité a émis un avis favorable à la réalisation du projet en vertu de l'article 89,3° de la charte et à la modification au Plan d'urbanisme prévue (voir note additionnelle jointe). Cette recommandation est néanmoins assortie de certains commentaires. Il porte sur 4 volets.

1. centre Préfontaine

Le comité recommande que le rez-de-chaussée du centre Préfontaine soit employé à d'autres fins que celles préconisées (rangement et salle commune). Une utilisation plus « noble » devrait être envisagée, comme une halte-garderie, une salle d'exercice.

Aux étages, de manière à agrandir les logements prévus, dont l'espace habitable est réduit à cause de l'utilisation de près de 40 % de la superficie du bâtiment à des fins de circulation, il propose d'intégrer un escalier sculptural sur une des faces de l'édifice.

Le requérant est ouvert à l'idée d'aménager une salle d'exercice au rez-de-chaussée du bâtiment et à l'intégration d'un escalier extérieur pour agrandir les espaces habitables.

Finalement, pour restreindre la visibilité de l'entrée/sortie au stationnement souterrain, le comité recommande de la déplacer ou si ce n'est pas possible, d'accorder un soin particulier à la camoufler de manière à ce qu'elle se fonde dans le paysage.

Les termes de l'appel public de propositions ne permettant pas l'abattage des érables argentés plantés en bordure du jardin projeté, l'entrée/sortie en question ne peut être déplacée ailleurs sur le site. Le promoteur s'engage à la dissimuler pour la rendre la moins perceptible possible.

2. bâtiment en U

La transversalité des logements situés à l'ouest et au sud induit la cohabitation des entrées aux logements avec les terrasses et balcons. Afin de réduire une cohabitation potentiellement génératrice de problèmes entre des usages à caractère privé (aires de détente, barbecue...) et des espaces à caractère semi-privé (accès et entrées aux logements), il recommande de se soucier de cette situation.

Le requérant a pris note de ce commentaire.

3. expression architecturale

Le comité recommande de simplifier le traitement graphique sur les faces extérieures des bâtiments de manière à accroître la cohérence et l'unité de l'ensemble.

L'expression architecturale d'ensemble ayant été élaborée selon le traitement graphique proposé, le requérant souhaite la maintenir en tant qu'élément de personnalisation de son projet.

4. implantation à proximité de l'édifice de 8 étages déjà construit

Il est recommandé de modifier l'alignement de construction du futur bâtiment de 8 étages prévu à l'angle des rues Rachel et Marcel-Pepin de façon à l'éloigner du bâtiment construit et d'établir ainsi une meilleure relation entre eux. « Le bâtiment projeté, par sa légère avancée, viendra dominer son voisin et banaliser le rapport à la rue qu'avait établi ce dernier. »

À l'intersection des voies publiques, l'implantation en retrait du bâtiment mentionné vise à figurer son

ouverture vers l'intérieur du développement, de la même façon que le bâtiment de 8 étages situé sur le côté ouest de la rue Marcel-Pepin. Aussi, cette implantation suit la courbe qu'effectue la rue Rachel à cet endroit.

PRÉSENTATION DEVANT LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DU 1^{ER} SEPTEMBRE 2010

Le comité a émis un avis favorable au projet tel que présenté (voir note additionnelle jointe).

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement le projet présenté à la lumière de ce qui suit.

COMPOSITION D'ENSEMBLE

Du côté ouest de la rue Marcel-Pepin, le déploiement de l'édifice autour d'un jardin central exprime la recherche d'une identité propre au site. Les façades nord et ouest de ces édifices créent des parois urbaines enveloppant l'intérieur du site et favorisant l'appropriation des espaces extérieurs qui s'y déploient autour du centre Préfontaine réhabilité. L'abaissement des hauteurs vers l'intérieur du site donne à celui-ci une échelle de proximité et de voisinage dans le respect du bâti résidentiel environnant.

Sur le flanc est de la rue, l'agencement du bâtiment en 3 volumes permet, sur un espace restreint, d'encadrer la rue Rachel, d'établir un rapport d'échelle cohérent avec le parc à venir et d'établir une correspondance volumétrique avec l'édifice de 8 étages construit en bordure de la rue Préfontaine. L'appartenance au reste du site déjà construit s'effectue grâce à des lignes simples, des contrastes de brique et des détails en saillie.

La composition d'ensemble est recherchée. Le corps central du centre Préfontaine est mis en valeur par le déploiement du jardin tout autour. De même, la localisation de toutes les unités de stationnement en sous-sol permet la création d'un jardin étendu et le verdissement accentué du site. La façade principale conserve ses éléments d'origine alors que les façades secondaires s'ouvrent davantage vers de nouvelles fonctions.

L'ensoleillement est favorisé grâce au grand dégagement offert par le jardin et par le recul du 6^e étage sur les parois ouest et sud du bâtiment. L'intégration de la grande majorité des équipements mécaniques dans des espaces intérieurs ainsi que le stationnement en sous-sol apportent une valeur supplémentaire à l'ensemble.

La densité de cet ensemble domiciliaire est modérée par la générosité des espaces extérieurs.

EXPRESSION ARCHITECTURALE

Le style architectural contemporain préconisé introduit une composition en dialogue avec l'environnement bâti en privilégiant des couleurs, formes et volumétries complémentaires. L'expression formelle de certains détails architecturaux rappelle la « signature » des édifices déjà bâtis sur la portion est du site.

La disposition des 2 teintes de brique sur des plans verticaux et sur des volumes distincts peint des tableaux mouvants selon les points de vue. L'utilisation d'une trame de briques régulière sur les façades bordant le jardin central et l'utilisation d'une trame aléatoire sur les faces extérieures personnalisent les bâtiments, au même titre que le choix d'un appareillage de fenêtres similaire pour tous les logements.

La composition architecturale veut aussi signifier clairement le contexte résidentiel du développement. Certains logements s'ouvrent sur les espaces libres extérieurs, d'autres se prolongent en terrasse en hauteur du côté du jardin, alors que ceux du côté de la rue Rachel et de la ville n'ont pas de balcon mais donnent sur un espace en saillie simulant une loggia. Les halls d'entrée sont traités en transparence de manière à découper les façades et à rompre leur rythmique.

La combinaison du découpage des ouvertures sur les façades en arrière-plan et de la végétation en devenir en avant-plan produit une image attrayante et équilibrée. De manière générale, le bâti proposé se marie bien avec l'aménagement paysager, lui-même en continuité et complémentarité avec ce bâti.

TRAITEMENT DES FAÇADES

La sobriété dans le traitement des façades est une caractéristique importante de la proposition. Ce traitement est élégant grâce, notamment, au choix de 2 palettes de couleurs complémentaires qui se concrétise sans jeux inutiles. Les coins de bâtiment s'affirment en se distinguant nettement par l'utilisation de palettes gris anthracite et sable clair en alternance.

Les entrées aux logements se font par des fentes à même les volumes, dans l'axe des parcours piétonniers. Certains de ces parcours traversent les halls d'entrée largement vitrés. Le long de la rue Rachel, des vitrages assez généreux favorisent la liaison des espaces intérieurs et extérieurs et l'ouverture du bâtiment sur l'animation de la ville.

ESPACES PAYSAGERS

Une bonne variété d'espaces extérieurs aménagés est projetée. Ainsi, les bandeaux colorés au sol, les sentiers pour piétons, les aménagements ponctuels se mêlent pour rappeler l'histoire médicale et civique de manière ludique.

La commémoration des ailes secondaires du centre Préfontaine est mise en scène par une plantation d'arbres à proximité du bâtiment. L'histoire du lieu et sa fonction première sont ainsi soulignées. Les sentiers permettent de sillonner l'emplacement et de joindre les 2 parties, de part et d'autre de la rue Marcel-Pepin.

Toutes ces interventions combinées à la sauvegarde d'arbres d'intérêt généreront un milieu de vie des plus agréables.

Par son étendue, sa disposition autour du centre et son accès facile, les sentiers qui le parcourent et qui rejoignent la partie est du projet, la présence de plantations matures, le marquage au sol du passé hospitalier du site (picots), ce jardin constitue une expérience conviviale, à l'échelle humaine. Il témoigne de l'intention de développer une vie sociale et de quartier dans le souci des besoins des familles.

CONCLUSION

La proposition étudiée rencontre les objectifs et critères énoncés dans l'appel public de propositions. Par ailleurs, malgré une densité plus importante que celle des secteurs avoisinants, elle donnera lieu à un ensemble domiciliaire qui offrira une vie de quartier agréable grâce, notamment, à la qualité, la diversité et l'étendue des espaces paysagers envisagés, à la disposition des bâtiments qui s'ouvriront sur le milieu urbain alentour et à une architecture contemporaine de qualité.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Recommandation au conseil municipal d'adopter le projet de règlement
Transmission du dossier à l'Office de consultation publique de Montréal par le comité exécutif
Tenue d'une soirée de consultation par l'Office de consultation publique de Montréal
Transmission du rapport de l'OCPM au conseil municipal
Adoption du règlement par le conseil municipal
Publication d'un avis public d'entrée en vigueur du règlement par le greffier de la Ville

Émission des permis

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :

Développement et des opérations , Direction du développement économique et urbain (Claire MORISSETTE)

Avis favorable avec commentaires :

Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Éric COUTURE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Bernadette DUQUESNOY
Conseillère en aménagement - Direction
de l'aménagement urbain et des services
aux entreprises
Sophie Charlebois, architecte
Tél. : 514 868-3884
Télécop. : 514 868-3918

Endossé par:

Carole PAQUETTE
Directrice - Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises
Tél. : 868-3883
Télécop. : 868-3918
Date d'endossement : 2011-01-20 12:08:40

Numéro de dossier : 1100963066