

**Adopter, en vertu de l'article 89,3 de la charte, un règlement permettant un développement résidentiel d'environ 250 logements sur la partie ouest du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine situé au 3100, rue Rachel Est. Le corps central du centre serait préservé et réhabilité à des fins résidentielles.**

**Adopter un règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité propre au site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine situé au 3100, rue Rachel. La densité y serait haussée afin de permettre la mise en oeuvre du projet de développement.**

**Arrondissement de Rosemont – La-Petite-Patrie**

---

## **AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 27 AOÛT 2010**

Après avoir pris connaissance de la proposition de mise en valeur et des modifications demandées au Plan et à la réglementation d'urbanisme, le Comité formule les commentaires et les recommandations qui suivent.

### **Le plan d'ensemble**

Le Comité souligne la grande qualité du plan d'ensemble, qui met bien en valeur le centre Préfontaine tout en utilisant efficacement les espaces disponibles. Il apprécie l'articulation des volumes qui, bien que relativement importants, produiront un milieu de vie intéressant pour les futurs résidents. Il souligne également le grand intérêt des aménagements paysagers qui, tout en contribuant à la mise en valeur des bâtiments, se prêteront à différentes utilisations par la clientèle résidentielle du projet. Il accueille également favorablement la volonté de la Ville et de l'arrondissement de répondre aux besoins d'une clientèle résidentielle que l'on voudra largement constituée de familles.

Il soulève néanmoins certaines questions qui méritent une attention plus approfondie.

### **La mise en valeur du centre Raymond-Préfontaine**

Le centre Raymond-Préfontaine a été reconnu surtout pour sa valeur documentaire symbolique et historique. Au plan architectural, il s'agit d'un bâtiment qui a du charme sans être exceptionnel. La rue Marcel-Pépin et l'organisation du projet participent à sa mise en valeur.

#### *Le rez-de-chaussée*

Le Comité constate que les soins employés à le mettre en valeur ne semblent pas avoir de correspondance au de l'usage, tout particulièrement au rez-de-chaussée qui sera utilisé d'une part pour le stationnement des vélos et d'autre part pour l'aménagement d'une salle commune qui sera vraisemblablement peu fréquentée. Le rez-de-chaussée n'aura pas un usage digne des efforts consacrés à la mise en valeur du centre; un usage plus « noble » s'impose. Des possibilités sont évoquées : halte-garderie, salle d'exercice... La réflexion à cet égard ne doit pas être considérée comme achevée, une solution plus adaptée au contexte doit être mise de l'avant.

Il y a lieu d'envisager une alternative pour le rangement des vélos.

#### *Les étages*

Le Comité est favorable à un usage résidentiel des étages supérieurs du centre. Cependant, l'intérêt des logements souffre du fait que près de 40% de la superficie du bâtiment est utilisée à des fins de circulation. L'espace habitable est réduit. On suggère la possibilité de concevoir un escalier sculptural à l'extérieur pour libérer l'intérieur des maisonnettes qui gagneraient ainsi en superficie et en intérêt.

#### *La localisation de l'entrée du stationnement souterrain*

Le Comité approuve l'intention de l'arrondissement de conserver les arbres d'intérêt qui sont présents sur le site. Cependant, cette volonté conduit à localiser l'entrée du stationnement souterrain à un emplacement qui le rendra vraisemblablement très visible, à proximité du centre Préfontaine que l'on cherche par ailleurs à mettre en valeur. Si cette localisation est maintenue, le Comité recommande que le plus grand soin soit employé à camoufler l'accès pour l'insérer dans le paysage de la rue et de la cour.

### **Le bâtiment en U ceinturant le centre Raymond-Préfontaine**

#### *La cohabitation des entrées des logements et des terrasses sur cour*

La transversalité des logements situés au sud et à l'ouest occasionne une cohabitation des entrées d'une part, et des terrasses et balcons, d'autre part. Ainsi, les avant et les arrières des logements donnant tous sur la cour intérieure, se côtoient, ce qui pourra se traduire par des rencontres d'usages qui ne seront pas nécessairement compatibles; les usages privés (détente, barbecue...) partageant les espaces à caractère semi-privé et plus dignes de la façade (accès et entrées des logements). On devra se soucier de cette cohabitation potentiellement problématique.

### **L'expression architecturale**

Le Comité apprécie grandement la sobriété de la composition et des matériaux des façades qui encadrent le centre Préfontaine. Cette simplicité confère une clarté à l'ensemble.

Sur les façades extérieures, le Comité est d'avis que l'expression est inutilement compliquée. Très graphique et aléatoire, ce parti, bien que très en vogue en ce moment, finit par manquer de cohérence. Plusieurs intentions sont poursuivies dans cette composition. Il y aurait lieu d'adopter des règles plus claires de composition afin de conférer à l'ensemble une plus grande unité.

### **L'implantation à proximité de l'immeuble qui occupe le coin Rachel et Préfontaine**

Le Comité est d'avis que le bâtiment projeté qui sera situé au coin des rues Rachel et Marcel-Pepin est implanté très près de son voisin et leur relation n'est pas réussie. Le bâtiment projeté, par sa légère avancée, viendra dominer son voisin et banaliser le rapport à la rue qu'avait établi ce dernier. Un ajustement de l'alignement de l'immeuble projeté devrait être apporté pour corriger cet effet.

**Adopter, en vertu de l'article 89,3 de la charte, un règlement permettant un développement résidentiel d'environ 250 logements sur la partie ouest du site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine situé au 3100, rue Rachel Est. Le corps central du centre serait préservé et réhabilité à des fins résidentielles.**

**Adopter un règlement modifiant le chapitre d'arrondissement du Plan d'urbanisme afin de créer un nouveau secteur de densité propre au site de l'ancien centre Raymond-Préfontaine situé au 3100, rue Rachel. La densité y serait haussée afin de permettre la mise en oeuvre du projet de développement.**

**Arrondissement de Rosemont – La-Petite-Patrie**

---

## **AVIS DONNÉ LORS DE LA RÉUNION DU 27 AOÛT 2010**

### **Les modifications du Plan et de la réglementation d'urbanisme**

Le Comité est favorable à l'augmentation de la densité requise pour la réalisation du projet.

Il est également favorable à l'adoption en vertu de l'article 89 3° de la charte des dispositions règlementaires nécessaires à la réalisation du projet.

Préparé par :

Approuvé par :

Élaine Gauthier  
Secrétaire

Adrien Sheppard  
Président

Le 1<sup>er</sup> septembre 2010

Le 1<sup>er</sup> septembre 2010