

Site Préfontaine 3100, rue Rachel

Appel public de propositions / Ville de Montréal, 13 janvier 2010
Addenda, 16 décembre 2010



Site Préfontaine 3100, rue Rachel

Appel public de propositions / Ville de Montréal, 13 janvier 2010

Addenda, 16 décembre 2010

172.030.00



CONCEPTIONS RACHEL-JULIEN

3325, rue Hochelaga, Montréal (Québec) H1W 1H2

Téléphone : (514) 849-9988

Télécopieur : (514) 849-9792

Site internet : [//www.racheljulien.com](http://www.racheljulien.com)



CARDINAL HARDY

1751 rue Richardson, Bureau 6.200, Montréal (Québec) H3K 1G6

Téléphone : (514) 844-1818

Télécopieur : (514) 844-4595

Site internet : www.cardinal-hardy.ca



MENKES SHOONER DAGENAIS LETOURNEUX, Architectes

1134 rue Ste-Catherine Ouest, Bureau 1100, Montréal (Québec) H3B 1H4

Téléphone : (514) 866-7291

Télécopieur : (514) 866-8539

Site internet : www.msdl.ca

table des matières

présentation	1
le proposant	2
Conception Rachel Julien	2
L'équipe d'architecture	3
le projet	5
Commande	5
Contexte	6
Concept d'aménagement	9
Architecture proposée	19
Plan d'étapes	20
Coupes	24
Élévations	30
Typologie	38
Statistiques des logements	42
Architecture de paysage	44
Développement durable	48
Phase de développement et échéancier	50

annexe a / planches du projet

annexe b / addenda, 16 décembre 2010

présentation

Nous sommes très heureux de vous présenter notre proposition de projet résidentiel pour deux terrains contigus situés dans l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie, soit un terrain construit au 3100 de la rue Rachel et un terrain vacant à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pépin. Les Conceptions Rachel-Julien portent un grand intérêt à la mise en valeur de ce secteur de la Petite-Patrie, notre équipe étant déjà impliquée dans un projet similaire sur un autre îlot du même arrondissement. La réussite de ce premier projet, dont la construction de la première phase est très avancée et où s'amorce déjà la deuxième phase, fait la démonstration de nos capacités dans le quartier. Tel que démontré dans bon nombre de projets audacieux sur l'île de Montréal, nous partageons les préoccupations de qualité architecturale, de mixité résidentielle et de développement durable de l'arrondissement. À cet égard, nous avons regroupé une équipe de professionnels chevronnés pour élaborer un concept d'aménagement innovateur et exemplaire en matière d'accessibilité.

Le présent document expose notre vision intégrante du développement et de la mise en valeur du site dans son ensemble. Nous y élaborons le concept d'aménagement, le parti architectural et paysager, le phasage, les échéanciers ainsi que l'approche en développement durable; les formulaires et le prix d'achat complètent le document. Deux jeux de plans, dont un de format 17"x 11" et en format 36"x 24" (en quatre copies chacun) en plus d'un jeu de plans en format 30"x 24" montés sur des panneaux rigides accompagnent le document.

Nous vous assurons du bien-fondé de notre participation, vous proposant un projet qui se démarque par la maîtrise d'un style architectural épuré, la mixité des produits résidentiels offerts, la qualité des logements destinés aux familles avec enfants et par l'originalité des espaces communs et des aires extérieures. De plus la proposition porte une attention particulière au développement durable contribuant ainsi à la vitalité de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie et répondant aux besoins d'une population de plus en plus concernée par la protection de l'environnement.

Nous espérons que vous partagerez notre enthousiasme à l'examen de notre projet. Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer nos salutations les plus distinguées.

Denis Robitaille
CONCEPTIONS RACHEL-JULIEN

le proposant

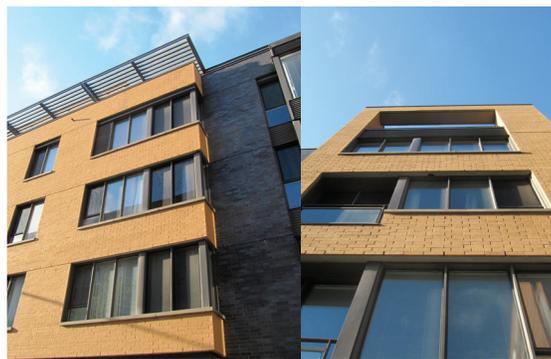
Les conceptions Rachel-Julien se spécialisent en construction d'habitations neuves ainsi qu'en conversion d'immeubles patrimoniaux et industriels en milieu urbain. L'entreprise a construit au cours des vingt dernières années, plus de 2 500 unités d'habitation. Tous nos projets, alliant haute qualité et professionnalisme, ont su répondre à la demande et au-delà, et ce tout en respectant le milieu d'insertion et la valeur patrimoniale du bâti montréalais. Nous travaillons en étroite collaboration avec les intervenants municipaux, les professionnels en aménagement ainsi qu'avec le public.

Nous sommes particulièrement fiers de la qualité de nos réalisations telles que le Haut Saint-Norbert, le Berri-Bonsecours, le N.O.V.O., la place Delacroix, le SOMO, l'îlot Anderson et la première phase du Quartier 54. La réussite de nos projets est grandement attribuable à notre capacité de réaliser des projets originaux et souvent complexes, tout en tenant compte des goûts et des besoins des futurs propriétaires.

Pour tous les projets mentionnés, notre entreprise chapeaute l'ensemble des étapes de réalisation : construction, administration et vente des unités. Nous avons développé avec nos équipes de professionnels une dynamique qui mise sur la qualité des projets, tout en maintenant un cadre budgétaire strict qui favorise l'accessibilité à une propriété de qualité pour une population élargie.



haut saint-norbert



somo



îlot anderson

l'équipe d'architecture

Pour la réalisation du projet présenté, le Proposant s'associe avec deux firmes d'architecture reconnues dans la construction résidentielle et commerciale à Montréal : Cardinal Hardy (aménagement urbain), et Menkes Shooner Dagenais Letourneux, Architectes (MSDL).

Le projet présenté est le résultat d'une collaboration qui mise sur des expériences complémentaires et le produit final reflète une réflexion d'équipe intégrée pour tous les aspects de la conception.

CARDINAL HARDY

La firme Cardinal Hardy assure l'architecture de la portion du site située à l'ouest de la rue Marcel Pépin et de l'architecture du paysage pour l'ensemble du projet, alors que l'architecture du projet pour la portion du site à l'est de cette même rue est assurée par MSDL. Les professionnels Josée Bérubé (OAQ et OUQ), Bao-Chau Nguyen (AAPQ) coordonneront le plan de site, l'architecture des bâtiments et l'architecture de paysage en collaboration avec Jean-Pierre Letourneux (OAQ) et Luc Doucet(OAQ) de MSDL. Dirigé par six associés, Cardinal Hardy a acquis une solide réputation qui le place parmi les bureaux les plus importants dans leur domaine. Leur vision globalisante de mandats de plus en plus complexes a provoqué autour des projets qu'ils réalisent, une intégration transdisciplinaire des compétences : urbanisme, architecture, paysage, éclairage et génie. Cardinal Hardy définit ainsi un nouvel art de vivre en ville. Les professionnels de la firme sont aguerris à la réalisation de projets d'insertion dans des milieux difficiles d'appropriation, telles les friches urbaines. D'importants projets résidentiels dans les quartiers centraux de Montréal en témoignent : Lofts Imperial, Lofts Redpath, Quai de la Commune et le 1 McGill, de même que des projets en collaboration avec les Conceptions Rachel-Julien comme le SOMO, l'îlot Anderson, le Haut Saint-Norbert et le Quartier 54. Pour tous ces projets, l'architecture du paysage contribue directement à la qualité de l'environnement des ensembles résidentiels réalisés.

L'expérience variée acquise au cours de nombreuses années de pratique, doublée d'une intégrité hautement reconnue par l'ensemble de sa clientèle, a placé la firme Menkès Shooner Dagenais LeTourneux Architectes au cœur des tendances conceptuelles et technologiques et l'a rendue attentive aux différents courants de design architectural.

MENKÈS SHOONER DAGENAI LETOURNEUX ARCHITECTES

Menkès Shooner Dagenais LeTourneux Architectes a conçu plusieurs projets résidentiels d'envergure variée dont le Projet N.O.V.O. de l'Îlot Soleil, le 1111 Saint-Laurent projeté à la porte du Quartier Chinois, la phase 2 du projet des Condos de la Gare, le domaine de la Futaie à Gatineau, le Berri-Bonsecours, le Wilfrid-Laurier, les maisons-jumelles et la Belle Époque, etc. Actuellement, notre firme réalise la phase VIII du projet Cité-jardin dans la ville de Gatineau, les Terrasses Notre-Dame de Grâce dans l'arrondissement de Côte-Saint-Luc (complexe de 227 unités) ainsi que le Louis-Bohème, complexe résidentiel de près de 300 logements qui marquera la transition entre le Centre-Ville et le Quartier des Spectacles.

DEVELOPPEMENT DURABLE

Consciente de la situation environnementale des grandes villes et de l'impact des infrastructures de la société sur l'environnement, l'équipe Cardinal Hardy et Menkès Shooner Dagenais LeTourneux Architectes, offre une architecture basée sur une conception environnementale et des principes de certification tels «Novoclimat» (programme gouvernemental d'accréditation par l'Agence de l'Efficacité Énergétique) et «LEED» (Leadership in Energy and Environmental Design), cette dernière étant accordée par le «US Green Building Council».



vue aérienne

le projet

LA COMMANDE

La Ville de Montréal désire développer et densifier ce site constitué de deux terrains situés en bordure d'un secteur résidentiel de l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie. Son emplacement adjacent à des établissements commerciaux de faible hauteur, sur deux de ses côtés, offre des vues à la fois du Mont-Royal et du centre-ville de Montréal. À l'opposé, le site ouvre un dialogue privilégié avec l'implantation résidentielle montréalaise typique du voisinage, ce qui invite un respect du tissu urbain environnant.

Le site comporte un statut patrimonial particulier lié à la construction en 1886 du premier hôpital civique permanent de la ville de Montréal, soit le centre Préfontaine pour varioleux. Le corps central qui date de cette époque devra être préservé et recyclé et les bâtiments qui l'entourent ne peuvent dépasser la hauteur du petit édifice en brique, soit quatre étages au maximum. Sur le site en général, la hauteur maximale permise est de huit étages pour accommoder un minimum de 185 logements sur sa partie ouest, et entre 200 et 300 logements en tout et partout. Une mixité de typologies, incluant un bon nombre de logements traversants et de maisonnettes, est considérée comme souhaitable dans un contexte où la ville désire encourager l'établissement de familles. Des stationnements de vélos sont requis, de même que des espaces de stationnement en sous-sol pour les logements. Les aménagements paysagers doivent compléter l'implantation du projet pour une intégration harmonieuse dans ce secteur déjà bien ancré et la création d'un environnement accueillant pour les familles.

La commande décrite dans l'appel de proposition comporte un ensemble de critères définissant une échelle de valeurs qui permettra au jury d'évaluer les différentes propositions. Nombre de ces critères démontrent la volonté de la ville pour la création d'un projet de qualité. L'innovation en aménagement urbain devra se faire dans le respect du tissu urbain et des alignements de rues existants, et devra correspondre à l'engagement de la ville face au développement durable. Une qualité supérieure est exigée sous toutes ses formes, pour les espaces privés et communs, les intérieurs et les extérieurs. Il est question de créer une image distinctive, attrayante et cohérente dans toutes ses expressions (matériaux, composition, couleurs, paysage), qui reflète la fonction du bâtiment et sa relation à l'environnement immédiat. La volumétrie recherchée s'exprime par un langage rythmé, ponctué en transparence par des ouvertures et une fenestration généreuse favorisant l'éclairage naturel et les percées visuelles. Un projet à l'échelle humaine est ainsi privilégié, évitant l'utilisation de longs corridors, limitant le nombre de logements accessibles par le même hall d'entrée et maximisant les accès directs au niveau du rez-de-chaussée qui encouragent la vie communautaire.

CONTEXTE

Le site visé par le développement occupe une position qui tient lieu de territoire de transition entre un secteur résidentiel au nord-est et un secteur industriel et commercial à l'ouest. Au nord de la rue Rachel, le redéveloppement de l'ancien site des Shop Angus en projet mixte, incorporant une épicerie de grande surface (Loblaws) dans l'ancien Locoshop, a transformé le quartier. D'origine institutionnelle, la configuration du site diffère des îlots traditionnels montréalais à l'est, conférant à l'ensemble une organisation de périphérie qui se distingue et qui favorise une densité plus importante. Bordé au nord par l'importante aire de stationnement de Loblaws, à l'ouest par un centre commercial et son aire de stationnement extérieur, il bénéficie de belles vues sur le Mont-Royal et le centre ville. Au sud, un espace vert planté d'arbres matures, appartenant au Centre de santé et services sociaux Lucille Teasdale offre un décor naturel et paisible. À l'est, on trouve un projet d'habitation social récemment construit (i.e. lot 3 635 817) ; il est d'une architecture contemporaine et la hauteur des bâtiments varie entre 4 et huit étages. Le stationnement est extérieur et occupe les cours arrières.

Le terrain ciblé par l'appel de proposition comporte plusieurs avantages au point de vue résidentiel :

- la proximité d'une station de métro (distance de marche) ;
- la proximité de commerces tels, un centre commercial immédiatement à l'ouest, un Loblaws au nord de la rue Rachel et divers commerces sur la rue Sherbrooke ;
- la proximité d'une zone d'emplois de qualité ;
- la proximité de la piste cyclable aménagée sur la rue Rachel.

La partie est du site (i.e. i.e. lot 3 636 077) fut jadis occupé par une carrière et est fortement contaminée. La ville souhaite traiter cette condition selon une approche de gestion des risques, impliquant des exigences de construction particulières.

La partie ouest du site (i.e. lot 3 635 817) est occupé par le Centre Préfontaine ; il est actuellement vacant et en très mauvais état. Il a jadis abrité l'hôpital des varioleux qui fut un des premiers bâtiments de santé publique à Montréal.

Quelques magnifiques arbres occupent le site dont entre autres, un alignement qui borde la rue Marcel Pépin, autrefois chemin d'accès à l'hôpital des varioleux.



Le site



Proximité piste cyclable, rue Rachel



Loblaws et SAQ



Centre Raymond-Préfontaine



Projet de logements sociaux à proximité





plan d'implantation



concept d'aménagement

A. PRÉMISSSES DU PROJET

À la base, force est de constater que le terrain concerné par la présente proposition comporte un nombre important de contraintes et d'exigences. La ville, cherchant à encourager le développement d'un projet de qualité supérieure, qui répondra aux attentes de la communauté environnante, impose des critères de conception qui incitent la recherche de solutions innovatrices. Notre projet s'inscrit de manière à favoriser et dépasser les orientations de l'arrondissement pour ce secteur et se démarque en portant une attention particulière au confort des familles et au milieu de vie en général, à la qualité des espaces extérieurs et à la mémoire du lieu.

- Le projet d'habitation ici proposé fait une place de choix à la vie familiale en milieu urbain autant par l'aménagement des logements et des espaces communs, que par la hiérarchisation des aménagements extérieurs où un lien manifeste est établi entre les deux premiers étages et l'appropriation des espaces extérieurs.
- La configuration des bâtiments, la disposition des logements, leur répartition sur le site et les aménagements paysagers sont des éléments qui relèvent d'une réflexion sensible au milieu d'insertion et aux courants actuels qui caractérisent le design résidentiel en milieu urbain.
- Le concept d'aménagement mise fortement sur une approche durable. Le transport actif, la socialisation et les activités extérieures sont facilités. Les logements et les espaces communs sont planifiés pour prendre plein avantage de la lumière et de la ventilation naturelle. Le couvert végétal, majoritairement indigène, est pensé à la fois pour le confort des déplacements piétonniers en toutes saisons que pour la qualité visuelle du paysage. Le stationnement en sous-sol, la gestion efficace de l'eau, l'enveloppe et les systèmes mécaniques performants, l'approche responsable quant à la contamination élevée de l'ancienne carrière font également partie des stratégies de réalisation du projet.
- Les interventions proposées se font dans le respect du patrimoine bâti, végétal et social du site de l'ancien hôpital des varioleux, dans la mesure où sont mis en valeur, certains aspects marquants tels :
 - la présence institutionnelle en milieu urbain qui se traduit par une implantation, des gabarits de bâtiments et une architecture de paysage spécifique ;
 - l'intérêt porté à la santé des gens vivant en milieu urbain ;
 - l'usage judicieux d'éléments naturels et essentiels, tel que le soleil et la ventilation naturelle, pour le soin et le confort des malades ou des résidents.
- Le projet d'habitation proposé s'insère comme élément de transition, par sa densité et sa volumétrie, entre des usages commerciaux et industriels du côté sud-ouest et un usage résidentiel du côté nord-est.

B. DESCRIPTION DU PROJET

IMPLANTATION

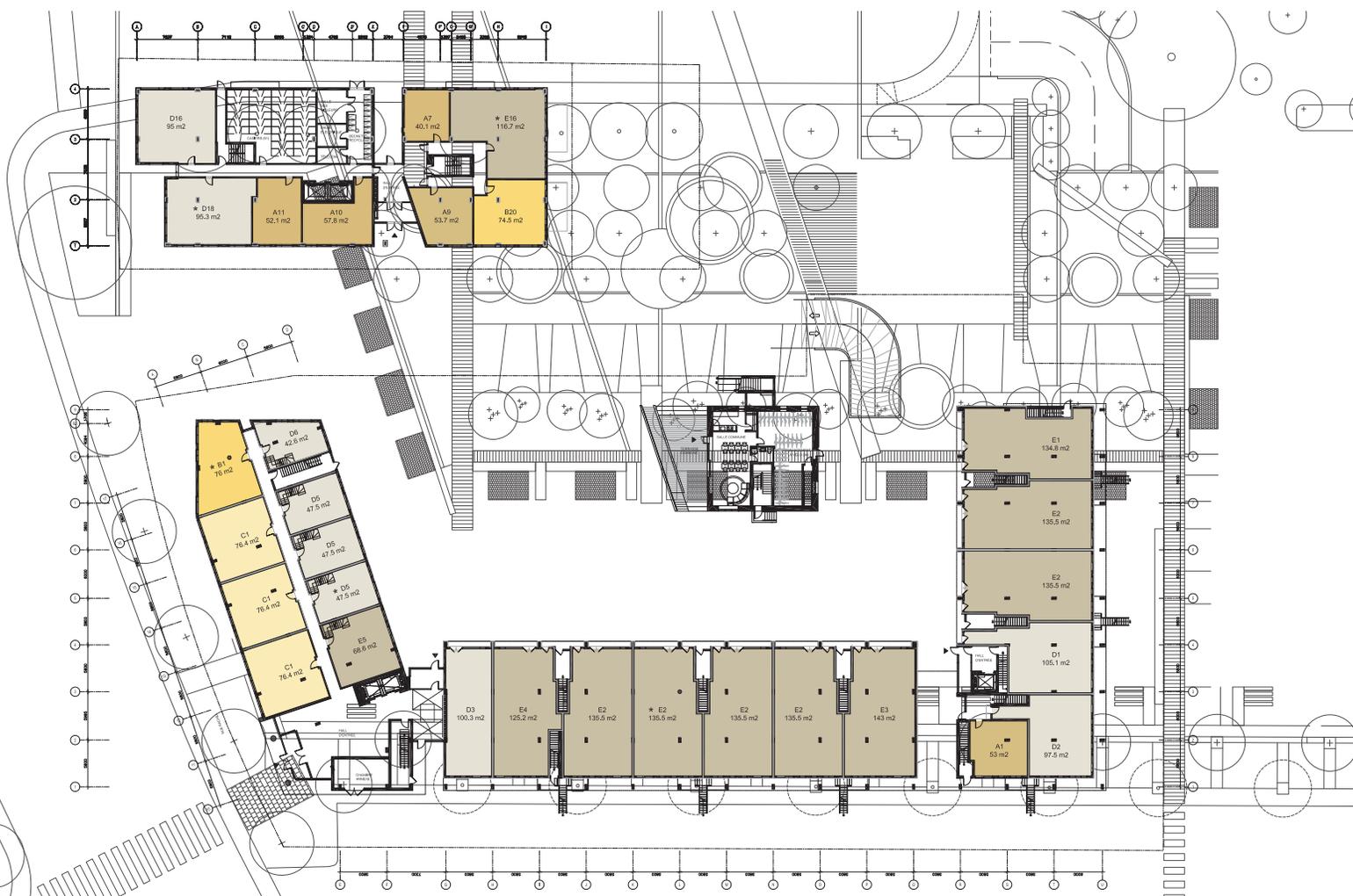
Le projet en est un de 253 unités de logement qui se partagent en deux bâtiments principaux, soit un bâtiment à l'ouest de la rue Marcel Pépin et un autre à l'est.

Chacun des bâtiments, de part et d'autre de la rue Marcel Pépin, comporte une partie de 8 étages en tête d'îlot, s'insérant harmonieusement sur la rue Rachel et présentant une volumétrie qui correspond au projet d'habitation existant du côté est. Du côté ouest de Marcel Pépin, une portion du bâtiment présente une construction de quatre étages sur le jardin, de façon à établir un dialogue avec le gabarit existant du Centre Raymond-Préfontaine et limitant l'impact des nouveaux bâtiments sur l'ensoleillement des propriétés voisines. Le cinquième étage, grâce à un retrait important du côté jardin, s'adresse plutôt au bâti à l'ouest et au sud du site où on retrouve des bâtiments de six étages. De façon générale, le projet se traduit par des formes construites qui s'implantent en continuité des caractéristiques dominantes du tissu urbain. L'alignement des nouveaux bâtiments respecte ce qui existe sur la rue Rachel et la volumétrie compose avec le secteur avoisinant un ensemble cohérent qui resserre l'esprit de quartier en renforçant la séparation entre résidentiel et commercial/industriel. L'encadrement des rues avoisinantes est favorisé soit par l'architecture soit par les aménagements paysagers.

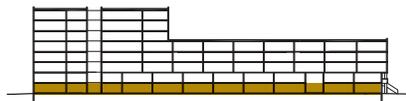
En raison de l'implantation des nouveaux bâtiments résidentiels en périphérie du site, le Centre Raymond-Préfontaine se retrouve entouré d'un jardin. Cette disposition confère à l'ancien édifice une belle visibilité à partir du domaine public ainsi que depuis la rue Rachel tout en limitant l'impact des nouvelles constructions.

Élément central de la composition, le bâtiment de brique rouge qui forme le corps central du Centre Raymond-Préfontaine, est recyclé pour accommoder un mélange d'usages communs et d'habitations. En demi-sous-sol, un espace pour les vélos et les poussettes servira à désencombrer les logements et l'aménagement d'une salle commune pour l'usage des résidents favorisera une vie communautaire. Les étages supérieurs sont recyclés en logements, offrant six unités, dont deux par étage, accessibles par un escalier central d'une facture sobre et élégante. Une terrasse extérieure est construite au niveau de la salle commune, extension paysagée contribuant à la vie communautaire du projet et établissant à l'aide d'une rampe, un lien convivial avec le jardin et avec le futur parc public qui sera aménagé dans le coude de la rue Marcel Pépin. L'ensemble paysager de part et d'autre de la voie de circulation locale (Marcel Pépin) forme un tout cohérent, partiellement tributaire de mesures d'apaisement de la circulation, pouvant éventuellement se traduire par un simple marquage de rue.

Le jardin, d'envergure imposante, met en valeur l'édifice patrimonial du Centre Raymond-Préfontaine et souligne le caractère historique du site. À l'usage exclusif des résidents, il participe à l'encadrement et à l'animation de la rue Marcel Pépin. Les terrasses et les balcons du projet profitent d'une relation privilégiée avec cet espace aménagé à la fois pour la contemplation et le plaisir des résidents du projet. La fenestration des halls d'entrée, le passage en porte cochère dans le coin sud-ouest et la terrasse de la salle commune sont autant d'éléments qui suscitent une animation pour les espaces extérieurs communs du jardin.



Rez-de-Chaussée



Les halls d'ascenseurs, très vitrés, s'ouvrent sur le jardin profitant d'une mise en scène verdoyante naturelle pour rehausser l'expérience transitoire entre extérieur et intérieur. Inversement, les activités reliées aux halls d'ascenseurs participent à l'animation du jardin et du sentier piétonnier de la servitude de passage. La transparence de ces espaces communs au rez-de-chaussée joue un rôle dynamique au cœur du projet et marquent des repères facilitant l'orientation. Le hall d'entrée du bâtiment à l'est de la rue Marcel Pépin fait face au hall d'entrée du bâtiment à l'ouest et un sentier piétonnier les relie de part et d'autre de la rue.

Les logements, encadrant le jardin sur trois côtés, s'ouvrent par une abondance de fenêtres sur un espace vert pour une qualité supérieure des espaces de jour et l'opportunité d'un contrôle sécuritaire sur les espaces dédiés aux activités pour les tout-petits.

Plusieurs composantes du projet témoignent d'un aménagement sensible au développement d'une vie sociale et de voisinage qui porte attention aux besoins des familles : le futur parc public, le jardin commun, l'aménagement de sentiers piétonniers incluant celui de la servitude de passage, l'inclusion d'une rue locale où il serait souhaitable de prévoir des mesures d'apaisement, l'aménagement d'espaces communs dans le Centre Raymond-Préfontaine.

VOLUMÉTRIE

À cheval entre un secteur résidentiel et un secteur commercial, la volumétrie allongée du bâtiment à l'ouest du site, permet une séparation claire et sans équivoque, en faveur de la vie de quartier existante. Du côté extérieur, le langage architectural du projet se veut imposant en réponse aux constructions du voisinage, alors que le pendant intérieur, présente une échelle plus résidentielle qui correspond aux gabarits existants, de façon intimiste et sécurisante. Telle une fortification ceinturant les activités résidentielles du projet, le nouveau bâtiment met en scène un milieu de vie confortable et paisible, à l'abri du bruit et des nuisances institutionnelles et commerciales.

Les deux premiers étages de ce bâtiment de ceinture sont directement accessibles de l'extérieur offrant une proximité aux espaces récréatifs, un aspect attrayant pour les familles; Il est ainsi possible pour les parents d'assumer une surveillance des enfants directement des logements. Les pièces de jour sont aménagées pour profiter de la vue sur le jardin commun alors que les pièces de nuit donnent du côté du centre commercial.

Le premier étage du côté jardin et les deux premiers étages du côté centre commercial, sont exprimés de façon différente par l'architecture du bâtiment ; ils sont en retrait et de couleur différente exprimant la différence et le caractère propre de ces unités, contribuant à moduler les façades verticalement et introduire une rythmique distincte. Les terrasses de ces logements et les accès directs contribuent à asseoir ce bâtiment dans un contexte qui reflète son usage résidentiel.

La composition volumétrique préconisée pour le bâtiment à l'ouest de Marcel Pépin, privilégie des jeux d'ombre et de transparence, rythmés par l'alternance des surfaces opaques et des surfaces vitrées, des ouvertures et des éléments en saillie.

Le bâtiment à l'est s'inscrit sur le site à l'aide de trois volumes. De même dimension et de même hauteur, avec une largeur correspondant à l'échelle des logements typiques, les deux premiers volumes sont décalés l'un par rapport à l'autre. Le premier volume en briques claires maintient un dialogue avec le bâtiment à l'ouest. Volume de sept étages, il est déposé sur une base d'un étage, de couleur foncée, établissant ainsi une correspondance avec les façades qui donnent sur le jardin commun de l'autre côté de la rue Marcel Pépin. Le deuxième volume en briques foncées, de huit étages, établit plutôt un dialogue avec les bâtiments existants sur la portion est de l'îlot. Le troisième volume comporte trois étages de briques claires déposées sur la même base de briques foncées, se posant comme bâtiment à l'échelle du Centre Raymond-Préfontaine. Des encadrés en projection animent les trois façades principales permettant l'ajout de balcons sur toute la profondeur des logements qu'ils desservent.

ACCÈS PIÉTONNIERS ET VÉHICULAIRES

Le site de l'ancienne carrière étant contaminé en profondeur, les stationnements intérieurs seront construits uniquement sous le bâtiment situé à l'ouest de la rue Marcel Pépin, là où la contamination sera prise en charge et les sols excavés transportés à l'extérieur du site pour traitement. Un seul accès véhiculaire au stationnement est prévu, dans le prolongement de la rue Marcel Pépin.

Son emplacement légèrement à l'écart des logements et un aménagement paysager adéquat favorise son intégration et une dissimulation partielle.

Les rangements pour les vélos/poussettes, accessibles soit par l'extérieur ou par le stationnement souterrain, occupent une partie de l'étage inférieur du Centre Raymond-Préfontaine et des espaces dans le stationnement. Cette localisation centralisée est pratique, facile d'accès profitant ainsi à tous les résidants du projet dans le contexte d'espaces communs et encourageant le transport actif.

Des sentiers piétonniers mènent aux halls d'ascenseurs de même qu'aux deux étages directement accessibles depuis le jardin commun. Ce sont des parcours ponctués de sous-espaces architecturaux ou de paysages variés, qui contribuent à l'organisation du jardin commun.

Le sentier piétonnier (servitude de passage) qui longe l'aire commerciale à l'ouest sera aménagé pour agrémenter les balades ou simplement permettre un trajet sécuritaire et agréable pour connecter la rue Rachel à la rue Sherbrooke éventuellement.



perspective

architecture proposée

EXPRESSION ARCHITECTURALE ET TRAITEMENT DES FAÇADES

Le projet présente un style architectural contemporain dont l'articulation géométrique et la modulation des façades offrent une composition qui ouvre un dialogue avec l'environnement bâti, le mettant en valeur en privilégiant des couleurs, des formes et des volumétries qui expriment une complémentarité. Des détails, qui évoquent la signature des bâtiments existants sur la partie "est" déjà construite, sont repris dans leur expression formelle. Trois encadrés de trois étages de hauteur, créent un lien architectural manifeste, proposant pour ce détail, un nouveau vocabulaire. Des pans de brique gris anthracite sont en projection des façades, créant une opportunité pour l'ajout de balcons de grandes dimensions. La couleur corten des panneaux métalliques que l'on retrouve comme accents sur l'ensemble des façades du projet, s'inscrit en rappel subtil de la couleur des briques des façades existantes sur la rue Marcel Pépin. De plus, une coupure profonde s'insère dans la façade est du bâtiment à l'est de la rue Marcel Pépin, en prolongement et en correspondance avec l'ouverture entre les bâtiments qui longent la rue Préfontaine. Cette coupure relie visuellement le nouveau bâtiment avec la partie est de l'îlot tout en prenant avantage d'une percée visuelle existante et en introduisant la lumière naturelle dans les corridors intérieurs qui donnent accès aux logements.

Pour l'ensemble du projet, les deux couleurs de brique sont disposées selon des plans verticaux et des volumes qui définissent un langage pour le projet et composent des tableaux changeants selon les points de vue. La cohérence du projet se traduit par un certain nombre d'éléments, tels:

- utilisation d'un vocabulaire de briques claires et une trame régulière comme traitement privilégié pour les façades donnant sur le jardin commun alors qu'une composition dé-tramée caractérise la majorité des surfaces de briques anthracite sur les faces extérieures des bâtiments ;
- choix d'un appareillage de fenêtres similaire pour tous les logements, dans leurs proportions et dans leurs finis ;
- introduction de panneaux accents (couleur corten) dans toutes les surfaces de brique foncée.





perspective

Du côté de la cour intérieure, la composition architecturale exprime très clairement le contexte résidentiel, le vocabulaire rythmé des balcons et des fenêtres laissant deviner l'agencement des logements. Le concept y est clair, structuré et défini, se fondant naturellement avec les plantations du jardin et servant de tableau de fond pour dégager une image attrayante et cohérente d'un projet résidentiel équilibré. Les logements traversants du cinquième étage, moins profonds, dégagent un vaste espace extérieur aménagé en terrasses du côté du jardin commun. Contextuellement, cette façade du cinquième étage, en retrait de la façade principale, confère au bâtiment une lecture de bâtiment de quatre étages. Les points de rencontre entre les ailes perpendiculaires du bâtiment principal en forme de U, sont marqués d'éléments en transparence qui viennent rompre le rythme des façades. C'est l'emplacement choisi pour aménager les halls d'entrée, soulignés par des aménagements paysagers et la transparence de la volumétrie.

Les logements traversants du rez-de-chaussée s'expriment du côté jardin par un léger retrait et un traitement de façade qui rappelle la couleur anthracite de la brique du projet. Ce retrait ponctué de piliers en brique claire, définit le contact du bâtiment avec le sol. À cet endroit, les murs transparents à la jonction entre espaces intérieurs et extérieurs, donnent sur une surface minéralisée paysagée qui se prolonge vers les espaces communs du jardin.



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 deux premiers étages, qui correspondent aux murs extérieurs des chambres des logements traversants, sont en retrait des étages supérieurs, proposant une composition verticale en brique claire. La portion supérieure de la façade présente en contraste, un grand tableau foncé, ponctué de façon aléatoire d'une mosaïque d'ouvertures et d'accents de couleur (panneaux métalliques), composant avec les ensembles urbains non résidentiels. Le coup d'œil est moins structuré et très animé avec une prédominance de la couleur anthracite égayée par des "picots" de couleur corten, rappel ludique, sur le plan vertical, de l'historique du site. Des balcons et escaliers de secours en saillie assurent les moyens d'évacuation et créent une animation le long du passage qui borde le centre commercial.

Le long de la rue Rachel, deux bâtiments de huit étages sont à l'échelle des têtes d'îlot de la rue. Du côté est de la rue Marcel Pépin, 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.



Rue Rachel

0 2 5 10 20



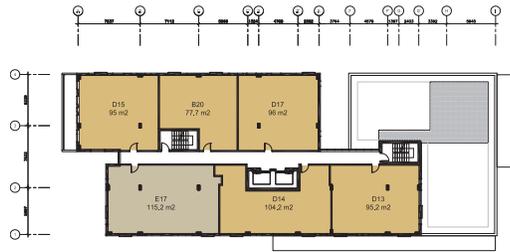
Rue Marcel-Pépin



Pour les deux premières phases, les salles mécaniques et électriques sont aménagées discrètement dans le sous-sol, alors que dans la troisième phase celles-ci sont aménagées au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment, en raison de la contamination du site qui ne permet pas de construction en sous-sol.

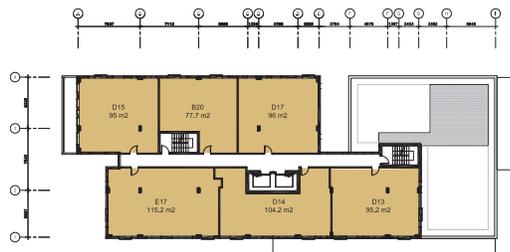
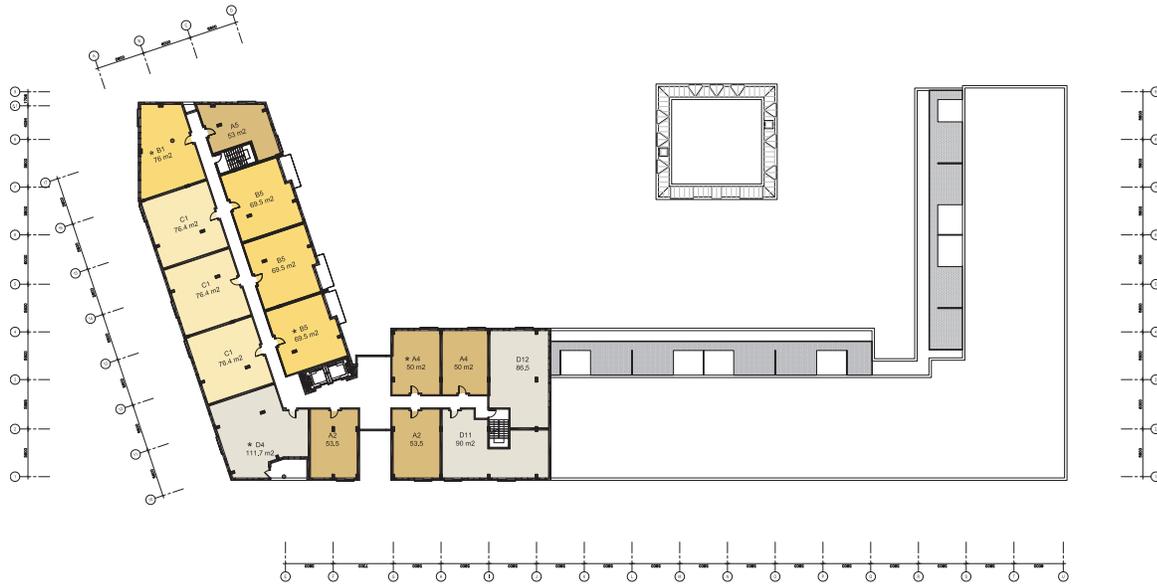
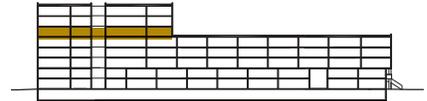
Au croisement de la rue Rachel avec la rue Marcel Péroin, les bâtiments sont construits en retrait pour exprimer une ouverture vers l'intérieur de l'îlot. L'arbre majestueux au coin de la rue est ainsi préservé et les logements du coin acquièrent un peu plus d'intimité.

De façon générale, les façades, qui donnent sur Rachel et du côté ville, n'ont pas de balcon. Des portes fenêtres s'ouvrent sur un garde-corps translucide en saillie simulant un espace en loggia. Les façades du côté jardin de même que celles du côté sud sont agrémentées de balcons, prenant avantage des boisés existants, des aménagements paysagers et de la tranquillité de la cour-jardin.



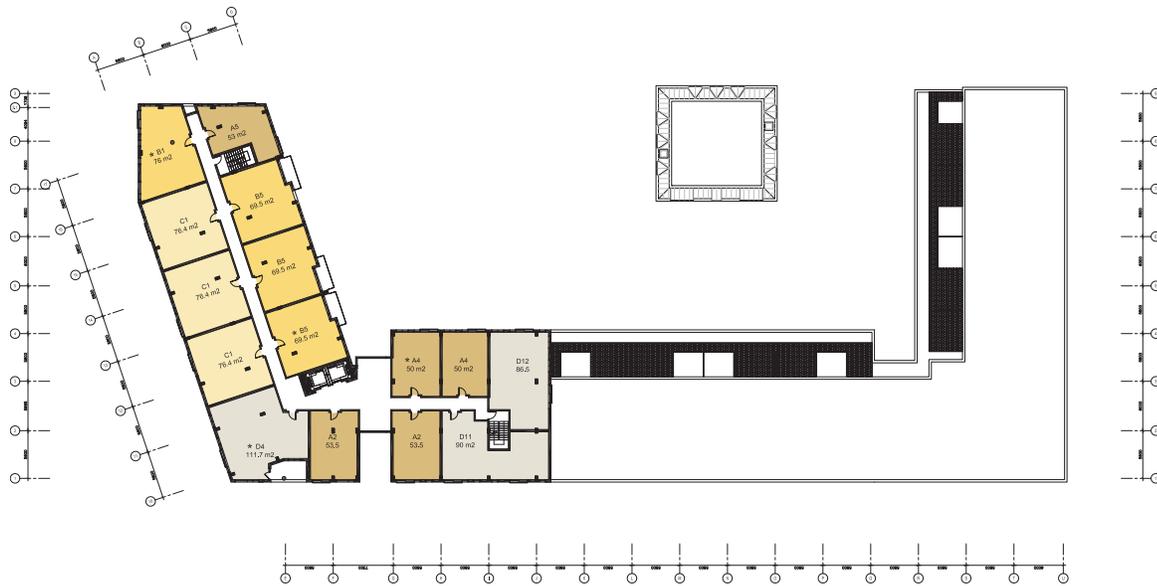
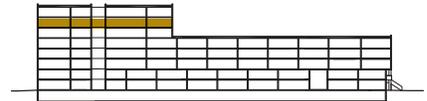
6e étage

0 2 5 10 20



7e étage

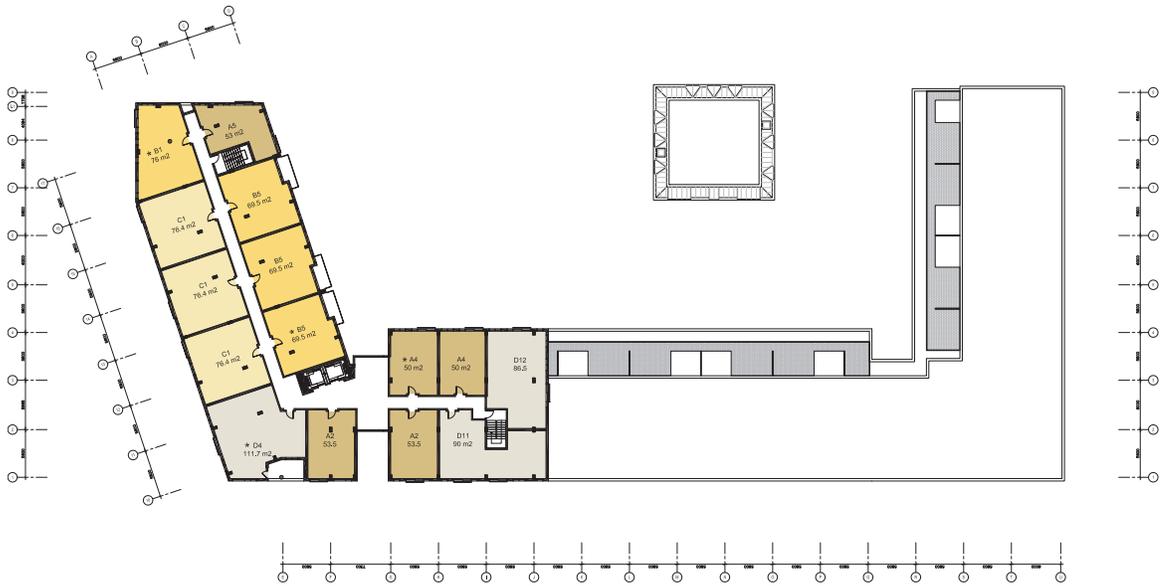
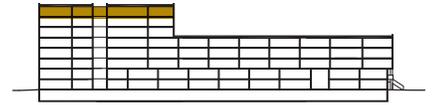
0 2 5 10 20





8e étage

0 2 5 10 20

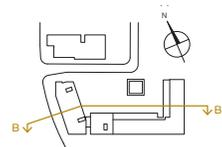




coupe AA



coupe BB



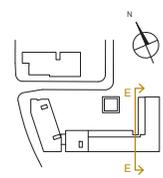


coupe CC





coupe DD



DESSUS PARAPET 25 525
 5e ÉTAGE 21 040
 4e ÉTAGE 18 955
 3e ÉTAGE 15 970
 2e ÉTAGE 12 985
 REZ-DE-CHAUSSEE 10 000
 SOUS-SOL



coupe EE

DESSUS PARAPET 34 272
 8e ÉTAGE 30 802
 7e ÉTAGE 27 817
 6e ÉTAGE 24 832
 5e ÉTAGE 21 847
 4e ÉTAGE 18 862
 3e ÉTAGE 15 902
 2e ÉTAGE 12 942
 REZ-DE-CHAUSSEE 9 850
 V.S. 8 235



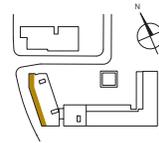
Brique | couleur sable clair

Balustrade | verre clair

Revêtement métallique | couleur gris clair



élévation rue Rachel



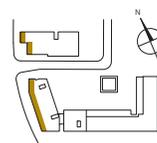
élévation rue Rachel



Brique | couleur anthracite foncé

Balustrade | verre clair

Revêtement métallique | couleur pantone1255





élévation rue Préfontaine



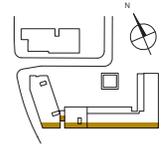
élévation



Brique | couleur anthracite foncé

Revêtement métallique | couleur pantone1255

Balustrade | verre clair



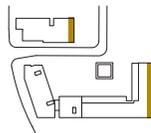
Brique | couleur sable clair



Brique | couleur anthracite foncé

Brique | couleur sable clair

Balustrade | verre clair



Brique | couleur sable clair

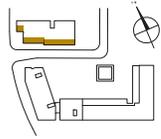
Balustrade | verre clair

Revêtement métallique | couleur gris clair

Revêtement métallique | couleur pantone 1255



élévation rue Marcel Pépin



Brique | couleur anthracite foncé

Revêtement métallique | couleur pantone 1255

élévation

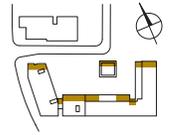


élévation rue Marcel-Pépin



Brique I couleur anthracite foncé

Revêtement métallique I couleur pantone1255



élévation Centre Raymond-Préfontaine

typologies

A. LES LOGEMENTS

Le projet a été conçu pour offrir une grande variété de typologies et répondre aux besoins d'une mixité de clientèles. Les plus grands logements (type traversant et maisonnette) se retrouvent généralement au rez-de-chaussée et deuxième étage, sont accessibles directement de l'extérieur et ciblent une clientèle familiale, alors que les logements sur corridors sont aux étages.

DIVERSITÉ DES LOGEMENTS

Les 253 logements qu'offre le projet se partagent en 3 typologies :

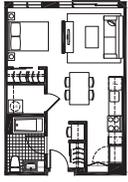
- Le type "traversant" : ils occupent le rez-de-chaussée, le deuxième et le dernier étage du bâtiment qui entoure le Centre Préfontaine ; ils offrent une solution intéressante en bordure du centre commercial, permettant pour les unités de ces trois niveaux, un aménagement des pièces de nuit du côté du centre commercial, moins désirable, et l'aménagement des pièces de jour du côté du jardin. Les unités de type traversant qui sont situées au toit sont en retrait du côté du Centre Préfontaine avec une grande terrasse aménagée, de façon à limiter la hauteur du bâtiment à quatre étages. Leur superficie varie entre 95 et 145 m.c. et ont deux ou trois chambres.
- Le type "maisonnette" : directement accessibles du côté du jardin commun les maisonnettes occupent le rez-de-chaussée et le deuxième étage du bâtiment à l'angle sud-est des rues Rachel et Marcel-Pépin. On retrouve un modèle à deux chambres dont la superficie est de 95 m.c. et un modèle à trois chambres dont la superficie est de 137,5 m.c..
- Le type "unités sur corridor", à simple, double et triple orientation : ceci inclut tous les autres types de logements dont les superficies moyennes sont :
 - studio : 50 m.c.
 - 1 chambre : 65 m.c.
 - 1 chambre + (i.e. avec une seconde chambre/pièce en second jour) : 75 m.c.
 - 2 chambres : 100 m.c.
 - 3 chambres : 125 m.c.

L'ensemble du projet comporte ces trois types de logement selon les proportions suivantes :

- studio : 17%
- 1 chambre et 1 chambre + : 50%
- 2 chambres : 20%
- 3 chambres : 14%

Les logements traversants occupent 12 % de l'ensemble des unités de logement; plus de 35% des logements ont une double ou triple orientation favorisant l'éclairage et la ventilation naturels.

type A | studio

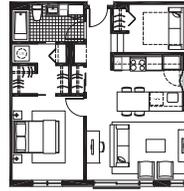


A4



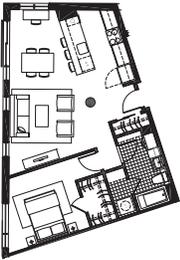
A8

type C | 1 chambre +

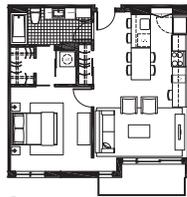


C1

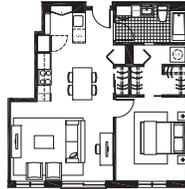
type B | 1 chambre



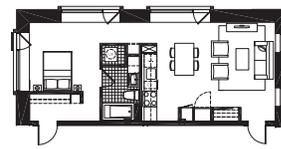
B1



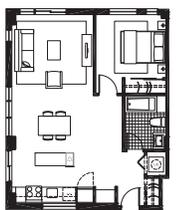
B5



B10



B12



B15

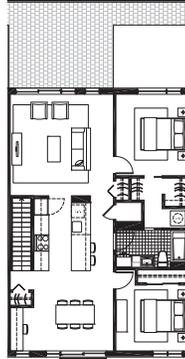
type D | 2 chambres



D4



D5 (haut + bas)

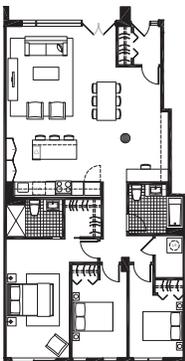


D9

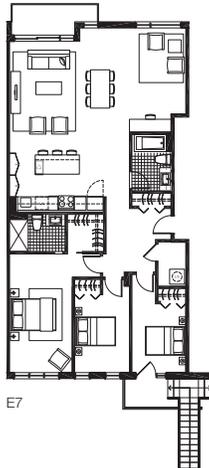


D18

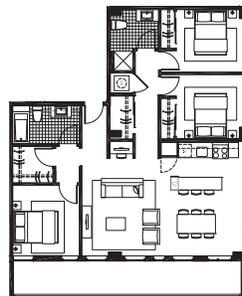
type E | 3 chambres



E2



E7



E16

MIXITÉ DE CLIENTÈLES

En raison de la variété dans l'offre de types de logements, le projet s'adresse à une mixité de clientèles, autant pour les familles que pour les célibataires ou les couples. Notamment, le projet, par l'organisation des logements et la configuration des aménagements extérieurs, vise à offrir un environnement de qualité et propice à la vie familiale. C'est ainsi que les deux premiers étages du bâtiment qui entourent le Centre Préfontaine sont occupés par des logements de type "traversant" et directement accessibles depuis le jardin commun ; ils comportent une plus grande superficie et incluent une pièce additionnelle dédiée à la vie familiale, dont la fonction peut évoluer selon l'âge des occupants.

APPORT EN ÉCLAIRAGE ET VENTILATION NATURELLE

Les halls d'ascenseurs et les corridors donnant accès aux logements bénéficient d'éclairage naturel facilitant le repérage et contribuant à la qualité des espaces communs.

De manière générale, les espaces de jour sont largement fenêtrés favorisant la pénétration de la lumière naturelle à l'intérieur des logements et l'aménagement de pièces en second jour. Des fenêtres performantes minimiseront les pertes d'énergie et contribueront à l'efficacité des composantes mécaniques.

Les logements de type traversant et plusieurs logements à double orientation, bénéficieront d'un fenêtrage plus important offrant ainsi la possibilité d'une ventilation naturelle pour réduire et même éliminer les besoins de climatisation.

ESPACES EXTÉRIEURS ATTENANTS AU LOGEMENT

Tous les logements s'ouvrent sur l'extérieur, d'une manière ou d'une autre et la taille ainsi que la nature de l'espace extérieur dépend du type et de la localisation du logement. De manière générale :

- les logements donnant du côté de la rue Rachel et du côté du centre commercial ont de larges portes-fenêtres s'ouvrant sur une balustrade en saillie pour un effet de balcon à la française.
- les logements donnant sur le jardin commun et l'arrière du site bénéficient de terrasses au niveau du sol ou des balcons spacieux.
- plusieurs logements au niveau du toit bénéficient de terrasses de grandes dimensions.

QUALITÉ DES ESPACES COMMUNS

Les halls d'ascenseurs sont aménagés avec de larges fenêtres pour une transition naturelle de l'extérieur vers l'intérieur et une qualité supérieure de l'éclairage permettant des plantations qui adoucissent les surfaces dures. Les corridors donnant accès aux logements sont ponctués d'ouvertures sur l'extérieur pour un apport d'éclairage naturel facilitant le repérage, rehaussant l'expérience des résidents aux étages supérieurs et limitant les besoins d'éclairage artificiel.

CONCIERGERIES

Le projet comprend trois halls d'ascenseurs permettant d'une part, de réaliser le projet en phases et d'autre part, de limiter le nombre de logements desservis par chaque hall d'entrée. Il est à noter que la majeure partie des logements occupant les deux premiers étages du bâtiment à l'ouest de la rue Marcel-Pépin sont directement accessibles de l'extérieur, côté jardin.

Pour le bâtiment à l'ouest de la rue Marcel Pépin, les halls d'entrée se répartissent comme suit :

Hall de la phase 1 : dessert 55 logements sur corridor ;

Hall de la phase 2 : dessert 84 logements sur corridor.

Le bâtiment à l'est de la rue Marcel Pépin :

Hall de la phase 3 : dessert 66 logements sur corridor.

LOGEMENTS

De manière générale, les logements comprennent :

- un groupement de pièces de jour aménagées pour profiter de la meilleure orientation ;
- un groupement de pièces de nuit avec une salle de bains de façon générale, directement accessible de la chambre des maîtres;
- des pièces de service, des rangements et un espace réservé aux laveuses/sécheuses.

L'entrée principale aux logements donne accès aux pièces de jour afin d'éviter les corridors d'accès. Les logements destinés à la vie familiale comportent un vestibule permettant d'accueillir les activités extérieures qui se manifestent par de multiples allées et venues et la nécessité d'accueillir les vêtements et équipements d'extérieur.

De plus les logements destinés aux familles comprennent une pièce familiale attenante à la cuisine et autres pièces de jour. L'aménagement de cette dernière évolue selon les besoins de la famille, l'âge des enfants etc.

Enfin, les cuisines sont en continuité des pièces de jour et profitent de l'abondance de l'éclairage naturel. Elles offrent plusieurs possibilités d'aménagements, soit un "comptoir-lunch", une table de plus petite dimension ou un bureau de travail.

B. LE CENTRE PRÉFONTAINE

Le Centre Préfontaine accueillera deux usages principaux, soit un usage commun au niveau du sous-sol, et un usage résidentiel pour les trois étages supérieurs.

Le sous-sol qui en fait, n'est qu'en légère dépression par rapport au niveau du sol, sera partagé entre un stationnement à bicyclette/poussette et une salle commune. La salle commune, à peine un mètre sous le niveau du sol, sera équipée pour accueillir les activités familiales ou pour tout autre usage des copropriétaires et s'ouvrira sur une terrasse extérieure, accessible par une rampe extérieure aménagée dans le paysage.

L'espace dédié au rangement sécurisé des bicyclettes/poussettes sera accessible du stationnement souterrain ou directement de l'extérieur.

Les 3 étages résidentiels auront une adresse principale sur la rue Marcel-Pépin.

statistiques | type A,B,C D et E

TYPES		QUALITÉS			SUP. / UNITÉ	RÉPARTITION UNITÉS PAR ÉTAGE								TOTAL		UNITÉS / PHASE		
typologie	no.	orien-tation	traversant	accessible de l'ext.	sup. (m.c.) net vendant	RDC	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	nb.unités par type	sup. (m.c.) net vendant	phase 1	phase 2	phase 3
studio	A1				53,0	1								1	53,0	1		
	A2	double			53,5		1	1	1	1	1	1	1	7	374,5		7	
	A3				49,1			1	1					2	98,2	2		
	A4	double			50,0			1	1	3	3	3	3	14	700,0	1	13	
	A5	double			53,0			1	1	1	1	1	1	6	318,0		6	
	A6				66,1				1	1				2	132,2	2		
	A7	double			40,1	1	1	1	1					4	160,4			4
	A8				51,2		1	1	1	1				4	204,8			4
	A9				53,7	1								1	53,7			1
	A10				57,8	1								1	57,8			1
	A11				52,1	1								1	52,1			1
1 ch.	B1	double			76,0	1	1	1	1	1	1	1	1	8	608,0		8	
	B2	double			74,8		1							1	74,8	1		
	B3	double			67,7			1						1	67,7	1		
	B4	double			74,0			1	1					2	148,0	2		
	B5				69,5			11	11	3	3	3	3	34	2 363,0	14	20	
	B6				69,4			1						1	69,4	1		
	B7				64,1			1						1	64,1	1		
	B8	double			61,4				1					1	61,4	1		
	B9				63,4				1					1	63,4	1		
	B10				70,0				5					5	350,0	5		
	B11				77,3					1				1	77,3	1		
	B12 (C.R-P)		X	X	70,0		2	2	2					6	420,0	6		
	B13	double			71,5		1	1	1	1				4	286,0			4
	B14				69,4		1	1	1	1				4	277,6			4
	B15	triple			76,5		1	1	1	1				4	306,0			4
	B16				72,0		1	1	1					3	216,0			3
	B17				72,0		1	1	1					3	216,0			3
	B18				75,2		1	1	1					3	225,6			3
	B19	double			80,4		1	1	1					3	241,2			3
	B20				74,5						1	1	1	3	223,5			3
	B21	double			80,4	1								1	80,4			1
1 ch. +	C1				76,4	3	11	3	3	3	3	3	3	32	2 444,8	8	24	
	C2				70,8				3					3	212,4	3		

TYPES		QUALITÉS			SUP. / UNITÉ	RÉPARTITION UNITÉS PAR ÉTAGE								TOTAL		UNITÉS / PHASE		
typologie	no.	orien-tation	traversant	accessible de l'ext.	sup. (m.c.) net vendant	RDC	2°	3°	4°	5°	6°	7°	8°	nb.unités par type	sup. (m.c.) net vendant	phase 1	phase 2	phase 3
2 ch.	D1			X	105,1	1								1	105,1	1		
	D2			X	97,5	1								1	97,5	1		
	D3		X	X	103,7	1	1							2	207,4		2	
	D4	double			111,7	1	1	1	1	1	1	1	1	8	893,6		8	
	D5 (mais.)			X	95,3	3								3	285,9		3	
	D6 (mais.)			X	95,0	1								1	95,0		1	
	D7	double			79,8		1							1	79,8	1		
	D8		X		111,8					1				1	111,8	1		
	D9		X		111,3					6				6	667,8	6		
	D10		X		113,0					1				1	113,0	1		
	D11				90,0						1	1	1	3	270,0		3	
	D12				86,5						1	1	1	3	259,5		3	
	D13	double			95,2					1	1	1	1	4	380,8			4
	D14				104,2					1	1	1	1	4	416,8			4
	D15	triple			95,0						1	1	1	3	285,0			3
	D16	triple			95,0	1								1	95,0			1
	D17	double			96,0						1	1	1	3	288,0			3
	D18	double			95,3	1	1	1	1					4	381,2			4
3 ch.	E1		X	X	134,8	1								1	134,8	1		
	E2		X	X	135,5	6								6	813,0	6		
	E3		X	X	143,0	1								1	143,0	1		
	E4		X	X	125,2	1								1	125,2		1	
	E5 (mais.)			X	137,5	1								1	137,5		1	
	E6		X		137,0		1							1	137,0	1		
	E7		X		149,0		6							6	894,0	6		
	E8		X		136,0		1							1	136,0	1		
	E9		X		150,0		1							1	150,0	1		
	E10		X		128,0		1							1	128,0		1	
	E11	double			102,2			1						1	102,2	1		
	E12	double			103,9			1	1	1				3	311,7		3	
	E13	double			95,6				1					1	95,6	1		
	E14	double			107,6					1				1	107,6	1		
	E15		X		119,7					1				1	119,7	1		
	E16	double			116,7	1	1	1	1					4	466,8			4
	E17	double			115,2					1	1	1	1	4	460,8			4
TOTAL (1)														253	20 797,4	83	104	66
SUPERFICIE BRUTE (1)															24 236,4			

Note 1

Superficies brutes et nettes incluent la superficie des trois étages habitables du Centre Raymond-Préfontaine (C.R-P).

architecture de paysage

Le concept de paysage appuie le parti architectural par un traitement en bandeaux qui vient souligner la forme longitudinale du terrain et bonifier d'une façon cohérente l'implantation de l'ensemble des bâtiments. Trois bandeaux de différentes largeurs expriment trois thèmes paysagers distincts pour créer des espaces extérieurs différenciés par la texture, la volumétrie et la couleur. Des sentiers servant de connecteurs s'installent en superposition aux bandeaux pour relier les différents secteurs, créer des liens sur l'ensemble du site et faciliter les accès aux logements ou aux espaces communs. Des pastilles rondes appelés « picots » s'insèrent de façon aléatoire pour évoquer de manière ludique l'histoire médicale du site.

Le premier bandeau s'enligne avec le Centre Raymond-Préfontaine pour commémorer l'emplacement des anciennes ailes de l'hôpital. C'est une bande végétale gazonnée de la largeur des anciennes ailes qui se prolonge de part et d'autre du corps principal du Centre Raymond-Préfontaine et des arbres de 15 cm de diamètre de tronc y sont plantés pour exprimer le volume des anciennes ailes. Des pastilles (picots) distribuées de façon aléatoire sur ce bandeau et à quelques endroits sur l'ensemble du jardin intègrent le mobilier extérieur du projet, des bancs circulaires. Le deuxième bandeau est une bande de caoutchouc synthétique, résilient et sécuritaire, découpé de couleurs vives qui se superposent pour un coup d'œil qui incite le jeu et les activités libres. Le bandeau le plus à l'ouest, à la lisière des espaces privés est une bande végétale gazonnée, modulée en talus uniforme, plantée d'arbres multi-troncs afin d'assurer l'intimité visuelle et auditive des espaces privés.

La rue, en supposant que des mesures d'apaisement sont appliquées, pourrait être utilisée pour permettre aux enfants plus âgés d'organiser des parties informelles de hockey ou de soccer.

La palette de couleurs est harmonisée pour s'intégrer avec l'architecture et créer un tableau qui évoque à la fois la tranquillité et l'enjouement.

LÉGENDE	
	LIMITE DE PROPRIÉTÉ
	15 ARBRES EXISTANTS À CONSERVER
	9 ARBRES À RELOCALISER
	55 ARBRES PROPOSÉS
	MASSIF D'ARBUSTES
	MASSIF DE PLANTES VIVACES
	SURFACE DE GAZON
	SURFACE SYNTHÉTIQUE RÉSILIENTE
	SURFACE DE BOIS
	SURFACE MINÉRALE
	SURFACE DE GALET
	SURFACE DE POUSSIÈRE DE PIERRE
	TERRASSE PRIVÉE





FUTUR PARC

RUE MARCEL-PÉPIN

CENTRE
RAYMOND-
PRÉFONTAINE

SENTIER AMÉNAGE (SERVITUDE EN FAVEUR DE LA VILLE DE MONTRÉAL)

CONCEPT DE PLANTATION

Les arbres existants qui devront être relocalisés seront transplantés en sol naturel (et non sur dalle) pour maximiser les chances de reprise, soit le long de la servitude de passage. Les arbres destinés à la commémoration des ailes disparues seront des arbres accents, de plus grand calibre, à feuillage délicat et clairsemé, pouvant créer une légère privauté par rapport à la rue Marcel Pépin. La plantation préconisée pour le bandeau en talus se compose d'un mélange de petits arbres et de grands arbustes à multi-troncs pour créer une forme d'écran entre la zone commune et la zone privée. De façon générale, chaque cour privée est séparée des autres par une plantation d'arbustes feuillus et de plantes vivaces de 600mm de hauteur minimale. Lorsque requis, un rehaussement du sol de 600mm à 800mm module le terrain afin de créer une protection visuelle, en combinaison avec la plantation.

ACCÈS

- VÉHICULAIRE : Afin de diminuer l'impact visuel de la rampe d'accès au stationnement souterrain, des arbres colonnaires et des massifs d'arbustes sont aménagés.
- PIÉTONS : Tous les sentiers et chemin d'accès pour piétons sont en pavés de béton alors que les sentiers principaux menant aux halls de chacun des bâtiments se distinguent en introduisant un lignage dans le motif des pavés de béton ou par un agencement des couleurs de pavés.

SERVITUDE DE PASSAGE

- Le dégagement de quatre mètres du côté du centre commercial devient une allée bordée d'un côté par des arbres relocalisés et de l'autre, par un nouvel alignement d'arbres feuillus.
- Le sentier sera en poussière de pierre avec des insertions de lisières de béton qui serviront à rythmer la promenade.



référents

STRATÉGIES DE RÉTENTION

Diverses stratégies de rétention des eaux de pluie sont prévues pour l'ensemble du projet :

→ Jardin commun : Toit vert intensif sur l'ensemble du jardin.

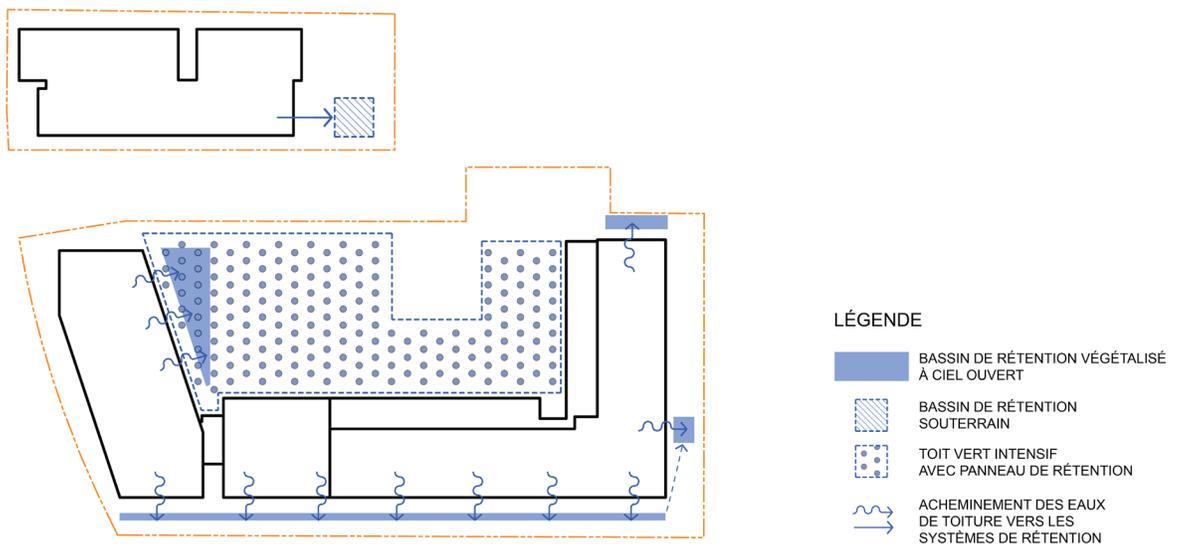
Un matériau drainant est utilisé pour capter les eaux de pluies et de ruissellement ayant percolé à travers les matériaux poreux vivants ou inertes, permettant ainsi de diminuer la quantité d'eau acheminée aux conduits souterrains avec un système de drains à débit contrôlé. L'utilisation de matériaux tels que pavage alvéolé est préconisé.

→ Grand bâtiment en forme de U : Système de fossés végétalisés (noues) linéaires menant à un bassin de rétention à ciel ouvert.

D'une largeur moyenne de 1.2m incorporant une légère dépression, les fossés sont plantés d'arbustes feuillus et de vivaces qui tolèrent les conditions humides ou sèches. Ce système favorise l'accumulation de l'eau, la rétention, l'infiltration et/ou le transport vers un bassin de rétention.

→ Bâtiment sur sol contaminé : Captation des eaux de pluie du toit vers bassin de rétention souterrain dans l'emprise du parc urbain.

Compte tenu que le sol est contaminé à l'emplacement du bâtiment et qu'il y a peu d'espace disponible au niveau du sol pour faire la rétention, les eaux de pluie en provenance du toit seront captées et acheminées directement dans un bassin de rétention souterrain dans l'emprise du parc adjacent (futur parc).



Développement durable

Le tableau suivant expose une série d'objectifs liés au développement durable et les mesures proposées pour les rencontrer.

	Objectifs	Mesures proposées
DENSITÉ D'OCCUPATION	Densifier l'occupation du sol en milieu urbain.	253 unités d'habitation réparties dans des bâtiments dont les hauteurs varient entre 4 et 8 étages.
	Offrir une diversité des typologies d'habitation dont des logements suffisamment grands pour accueillir des familles avec enfants.	Répartition proposée : 17% de studios 49% de logements d'une chambre 20% de logements de 2 chambres 14% de logements 3 chambres La majorité des grands logements occupent les deux premiers étages et ont un accès individuel (attributs recherchés par les familles avec de jeunes enfants).
	Favoriser l'accessibilité universelle de l'ensemble résidentiel.	Un choix de parcours sans obstacles depuis la voie publique jusqu'aux espaces communs de même qu'à tous les logements desservis par ascenseur.
TRANSPORT DURABLE	Minimiser le ratio de stationnement afin de favoriser les moyens de transport alternatif.	Un ratio de 0,5 case de stationnement par unité d'habitation est proposé; le stationnement est en souterrain. Deux cases de stationnement intérieures sont réservées pour Communauto. Un rangement intérieur et sécurisé pour vélos d'une capacité de 92 places est prévu (en plus de 7 places à l'extérieur), soit un ratio d'environ 4 places pour 10 unités d'habitation. Un crochet sécuritaire devant chaque stationnement automobile sera également offert.
	Favoriser la marche.	Un sentier piétonnier aménagé permet de se rendre en marchant à diverses destinations commerciales à proximité du site.

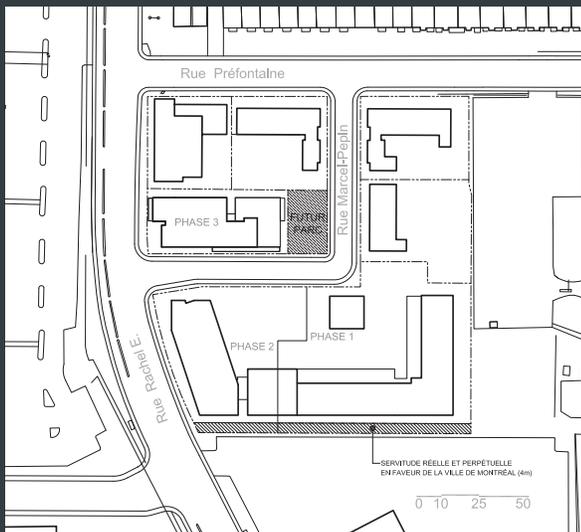
	Objectifs	Mesures proposées
ÉCONOMIE DES RESSOURCES ET EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	Prévoir un espaces commun destiné aux bacs de recyclage.	Un espace pour les bacs de recyclage est réservé à proximité des noyaux de circulation verticale au niveau du stationnement intérieur.
	Fournir un espace pour les matières recyclables à même es logements.	Un espace est réservé aux recyclo-sacs dans chaque armoire de cuisine des logements.
	Faire de la rétention des eaux pluviales sur le site.	Un système de rétention des eaux pluviales est prévu à même les aménagements extérieurs.
	Réaliser des bâtiments rencontrant des normes reconnues d'efficacité énergétique et d'économie des ressources.	L'ensemble résidentiel rencontre les normes Novoclimat. Système central de récupération d'air et d'apport d'air neuf dans les logements (incluant un système de filtration). Isolation haute performance. Étanchéité de l'enveloppe thermique. Matériaux sains et rejet des émissions de CO2. Thermostats électroniques dans chaque unité. Appareils sanitaires à faible consommation d'eau. Prise extérieure des balcons avec interrupteur intérieur. D'autres mesures sont prévues tel que : Appareils sans CFC ou halon; DéTECTEURS de mouvements ou photocellules pour l'éclairage de certaines aires communes; Parois du stationnement intérieur peintes avec une peinture réfléchissante pour réduire la consommation d'énergie; Les aires communes sont éclairées à l'aide d'ampoules fluocompact et LED; Chauffe-eau communs à haute efficacité énergétique; Luminaires contrôlés par photocellules et munis de paralumes dans les aménagements extérieurs; Les studios et logements d'une chambre sont équipés avec des laveuses/sécheuses combinées (i.e. à haute performance énergétique).
	Assurer la récupération des débris de construction.	La majorité des déchets de construction seront triés sur place et récupérés.
	Favoriser le recyclage de bâtiments existants.	Le corps principal du Centre Raymond-Préfontaine est recyclé à des fins communes et d'habitation.
	Utiliser des matériaux durables.	80% des façades des batiments visibles des voies publiques seront en maçonnerie (excluant le fenêtrage).
	Maximiser l'ensoleillement.	Les halls d'ascenseurs et les corridors communs sont éclairés naturellement. Les logements bénéficient d'un fenêtrage généreux dans les pièces jour. Tous les logements ont des balcons français, des balcons, des loggias ou des terrasses au sol.
	Maximiser la ventilation naturelle.	12% des logements sont de type "traversant" et 35% ont une double orientation favorisant l'usage de la ventilation naturelle plutôt que la climatisation.
	MILIEU DE VIE SAIN	Réduire les effets d'îlot de chaleur.
Conserver les arbres matures existants.		15 arbres existants de taille importante seront conservés. 9 arbres existants seront relocalisés sur le site.
Prévoir une bonne quantité d'arbres suffisamment matures.		45 nouveaux arbres de 15 cm de diamètre seront plantés dans le jardin commun. 10 nouveaux arbres seront plantés le long du sentier aménagé.
Prévoir des espaces de détente et de jeux.		Un jardin commun offrira une aire de jeux libres et des places ombragées pour s'asseoir et se détendre.

Phases

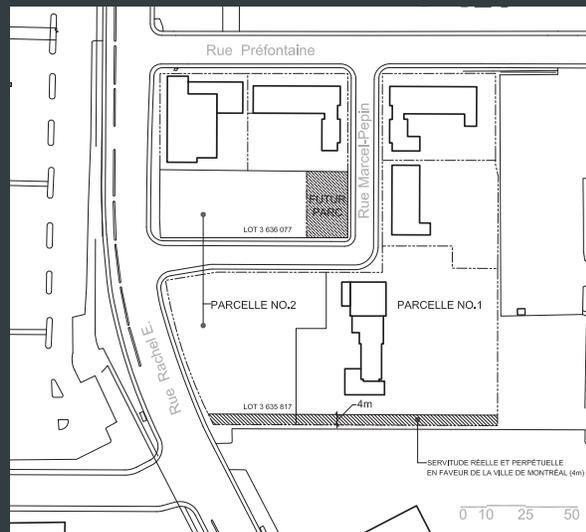
Afin d'assurer la réalisation d'un projet viable, le proposant suggère une acquisition du terrain en deux temps. Ce processus nécessite une division horizontale du lot par la Ville de Montréal. Par la suite, le Proposant fera une copropriété par phases.

Lors de la première phase, la parcelle qui comprend le Centre Raymond-Préfontaine sera achetée par le Proposant.

plan de phasage



plan de lotissement



Échéancier

	2010			2011				2012		2013		2014
	janvier	avril	mai	mars	avril	juin	août	mai	juin	juin	juillet	juin
Centre Raymond-Préfontaine												
Ouverture des propositions	Ouverture des propositions (13 janvier 2010)											
Proposition acceptée												
Dépôt de la demande de changement de zonage												
Changement de zonage												
Dépôt du projet d'acte de vente												
Acquisition parcelle 1												
Construction d'un bureau des ventes												
Construction phase 1, 83 unités												
Acquisition parcelle 2								Acquisition parcelle 2 (18 mai 2012)				
Construction phase 2, 104 unités												
Construction de la phase 3, 66 unités												

Échéancier de réalisations et des investissements

CONTEXTE

Pour assurer la réalisation d'un projet viable, l'acquisition du terrain se fera en deux étapes, d'abord la parcelle 1 suivi de la parcelle 2. L'ensemble du projet se réalisera en trois phases.

Une fois les phases 1 et 2 complétées, elles deviendront une seule copropriété. Les résidents de la phase 3, qui est adjacente aux deux autres, pourront bénéficier des stationnements intérieurs, des rangements et des espaces communs prévus dans le Centre Raymond-Préfontaine.

Fort de son expérience dans la construction de béton en plus de la rareté de projets en copropriété similaires à proximité du site, Conceptions Rachel-Julien inc. est confiant d'atteindre un niveau de vente correspondant à un taux d'absorption mensuelle de 7 unités. Ce taux d'absorption est envisageable grâce à l'emplacement exceptionnel du site, à la diversité des typologies d'habitation offertes de même qu'à la qualité intrinsèque du projet proposé. Le projet Q-54 a permis à Conception Rachel-Julien inc. de comprendre la demande des acheteurs; le projet proposé reflète les attentes du marché.

Dans le contexte du marché immobilier montréalais, le projet sera réalisé en trois phases permettant de débiter la construction de chaque phase sans prévente. Cette stratégie a pour avantage de réduire le délai de livraison ainsi que la période de réservation des futurs acheteurs.

ÉCHÉANCIER

→ Proposition retenue	avril 2010
→ Dépôt de la demande de changement zonage	mai 2010
→ Approbation du changement de zonage	mars 2011
→ Acquisition du parcelle 1	juin 2011
→ Construction d'une unité modèle	juin, juillet 2011
→ Construction de la Phase 1	juin 2011 à juin 2012
→ Acquisition parcelle 2	mai 2012
→ Construction Phase 2	mai 2012 à juin 2013
→ Construction Phase 3	juillet 2013 à juin 2014

Investissement

La Phase 1 comportera 83 unités

Coût de construction : 19,574,000 \$

Prix vendant sans stationnement : 21,470,000 \$

Prix vendant avec stationnement : 22,434,000 \$

La Phase 2 comportera 104 unités

Coût de construction : 20,677,000 \$

Prix vendant sans stationnement : 23,300,000 \$

Prix vendant avec stationnement : 24,496,000 \$

La Phase 3 comportera 66 unités

Coût de construction : 15,112,000 \$

Prix vendant sans stationnement : 15,926,000 \$

Prix vendant avec stationnement : 16,685,000 \$

