

PROJET DE
REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

SECTEUR MARCONI-ALEXANDRA | ARRONDISSEMENT ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE
INTÉGRATION URBAINE DES BÂTIMENTS 6650 ET 6666 DE LA RUE SAINT-URBAIN



TABLE DES MATIÈRES

| | | | |
|----|--|----|---|
| 3 | PRÉSENTATION DU PROJET | 32 | BÂTIMENT A ÉLÉVATIONS INTÉRIEURES NORD-SUD |
| 4 | AMÉNAGEMENT PAYSAGER | 33 | BÂTIMENT A ÉLÉVATION SUD |
| 5 | AFFECTATION DU SOL - 2004 | 34 | BÂTIMENT B ÉLÉVATION RUE ST-URBAIN |
| 6 | UTILISATION DU SOL - 2004 | 35 | BÂTIMENT B ÉLÉVATION RUE ST-ZOTIQUE |
| 7 | UTILISATION DU SOL - 2010 | 36 | BÂTIMENT B ÉLÉVATION OUEST |
| 8 | PLAN URBAIN PROXIMITÉ DU CAMPUS OUTREMONT | 37 | BÂTIMENT B ÉLÉVATION SUD |
| 9 | PLAN URBAIN INTÉGRATION DES ESPACES VERTS | 38 | BÂTIMENT B ÉLÉVATIONS INTÉRIEURES EST-OUEST |
| 10 | ÉTUDES D'ENSOLEILLEMENT | 39 | BÂTIMENT B COUPES AA-BB |
| 14 | PLAN DE SITE | 40 | ÉLÉVATION RUE ST-URBAIN |
| 15 | EMPIÈTEMENT DES BALCONS / LOGGIAS SUR DOMAINE PUBLIC | 41 | ÉLÉVATION RUE ST-ZOTIQUE |
| 16 | PLAN D'IMPLANTATION | 42 | PANNEAU D'ÉCHANTILLONS |
| 17 | PLAN GÉNÉRAL DU SOUS-SOL | 44 | AXONOMÉTRIE EST |
| 18 | BÂTIMENT A REZ-DE-CHAUSSÉE | 45 | AXONOMÉTRIE OUEST |
| 19 | BÂTIMENT A NIVEAUX 2 À 5 | 46 | PERSPECTIVE AÉRIENNE ST-URBAIN / ST-ZOTIQUE |
| 21 | BÂTIMENT A NIVEAU 6 | 47 | CARREFOUR ST-URBAIN / ST-ZOTIQUE |
| 22 | BÂTIMENT A TOIT | 48 | ENTRÉES RUE ST-URBAIN |
| 23 | BÂTIMENT B REZ-DE-CHAUSSÉE | 49 | PERSPECTIVE AÉRIENNE COURS INTÉRIEURES |
| 24 | BÂTIMENT B NIVEAU 2 | 50 | PERSPECTIVE DES COURS INTÉRIEURES |
| 25 | BÂTIMENT B NIVEAUX 3 À 5 | | |
| 26 | BÂTIMENT B NIVEAU 6 | | |
| 27 | BÂTIMENT B TOIT | | |
| 29 | BÂTIMENT A ÉLÉVATION RUE ST-URBAIN | | |
| 30 | BÂTIMENT A ÉLÉVATION NORD | | |
| 31 | BÂTIMENT A ÉLÉVATION OUEST | | |

REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

SECTEUR MARCONI-ALEXANDRA | ARRONDISSEMENT ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE
INTÉGRATION URBAINE DES BÂTIMENTS 6650 ET 6666 DE LA RUE SAINT-URBAIN



« Transformer ces structures abandonnées à des fins résidentielles contribuera ainsi à l'amélioration du quartier en offrant un projet de qualité » .

Au 6666, à l'angle de la rue Saint-Urbain et Saint-Zotique, se situe un complexe de deux bâtiments industriels des années 1960. Bâtiments robustes, massifs, accueillant depuis leur début des industries lourdes telles que les manufactures textiles. Depuis les entreprises ont disparu et laissent en vestige deux édifices de cinq étages à la structure prédominante et aux surfaces de plancher considérables.

L'intention des propriétaires est de transformer ces structures abandonnées à des fins résidentielles et contribuer ainsi à l'amélioration du quartier en offrant un projet de qualité dans le secteur.

L'implantation de ces deux entités offre en façade avant un front monumental à la perspective de la rue Saint-Zotique en provenance de la rue Saint-Laurent et donc du parc de la Petite-Italie. Elle cadre en façade arrière, avec la trace d'une ancienne voie ferroviaire, un terrain suffisamment grand pour y projeter stationnement invités, jardins, allées, piscine et parcours ludiques.

En premier lieu, la reconversion de ce patrimoine industriel en édifices d'habitation nécessite le découpage substantiel des planchers afin d'obtenir une silhouette adaptée au nouveau programme. La forme retenue est celle d'un « C » en extrayant de la matière en son milieu, permettant ainsi la création de généreuses cours intérieures.

Pendant des années ces bâtis ont accueilli les entreprises qui ont contribué à la richesse de l'arrondissement et de la ville, par leur apport à l'économie locale et la création d'emploi. L'emblème qu'ils ont représenté, la force de leurs façades aux rythmes insistants, nous semble devoir être conservé tel un rappel en filigrane. Ce que nous offre cette infrastructure si particulière est l'occasion de

profiter de larges fenestrations en ne construisant que les vides entre les colonnes, chaque vide ainsi créé se rapportant à une unité d'habitation. La structure déjà existante nous permet donc de rythmer la façade tout en nous imposant un gabarit de logement important lié à une trame de vingt-cinq pieds.

Les différents regroupements ainsi formés peuvent être alors soulignés, qualifiés pour devenir les éléments distincts à l'élaboration des façades. Cette qualification sous forme d'anneaux entourant les unités réunies, englobe des « balcons français » dans leur élan. Ces encerclements en saillie évoluent aléatoirement sur l'ensemble de la façade, tout en obéissant à une unique loi dans ce chaos « À l'intersection des façades, le balcon doit muter en loggia ». Cette transformation se matérialise par l'interpénétration des anneaux avec l'épaississement de l'enveloppe, permettant ainsi une gradation entre les balcons en saillie et les loggias en retrait. De part ce fait, l'ensemble du bâtiment semble onduler aux grés des réunions arbitraires, et de la mutation de sa façade.

Dans la recherche de parfaire cet ordonnancement, le socle des bâtiments est traité en contraste avec leur corps, par l'insertion ponctuelle de parois vitrées, à l'image de fonctions plus commerciales, et l'ajout d'un penthouse, en retrait des façades principales, tenant lieu de chapiteau enrichissant ainsi le traitement de la cinquième façade.

Dans son ensemble, le défi qui nous est confié est de remodeler, requalifier ces deux bâtiments à leur nouvel usage, au titre d'unités d'habitation, tout en respectant la nature première des édifices existants et leur caractère sobre et prope.

REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

SECTEUR MARCONI-ALEXANDRA | ARRONDISSEMENT ROSEMONT-LA PETITE-PATRIE
INTÉGRATION URBAINE DES BÂTIMENTS 6650 ET 6666 DE LA RUE SAINT-URBAIN



projet | PAYSAGE

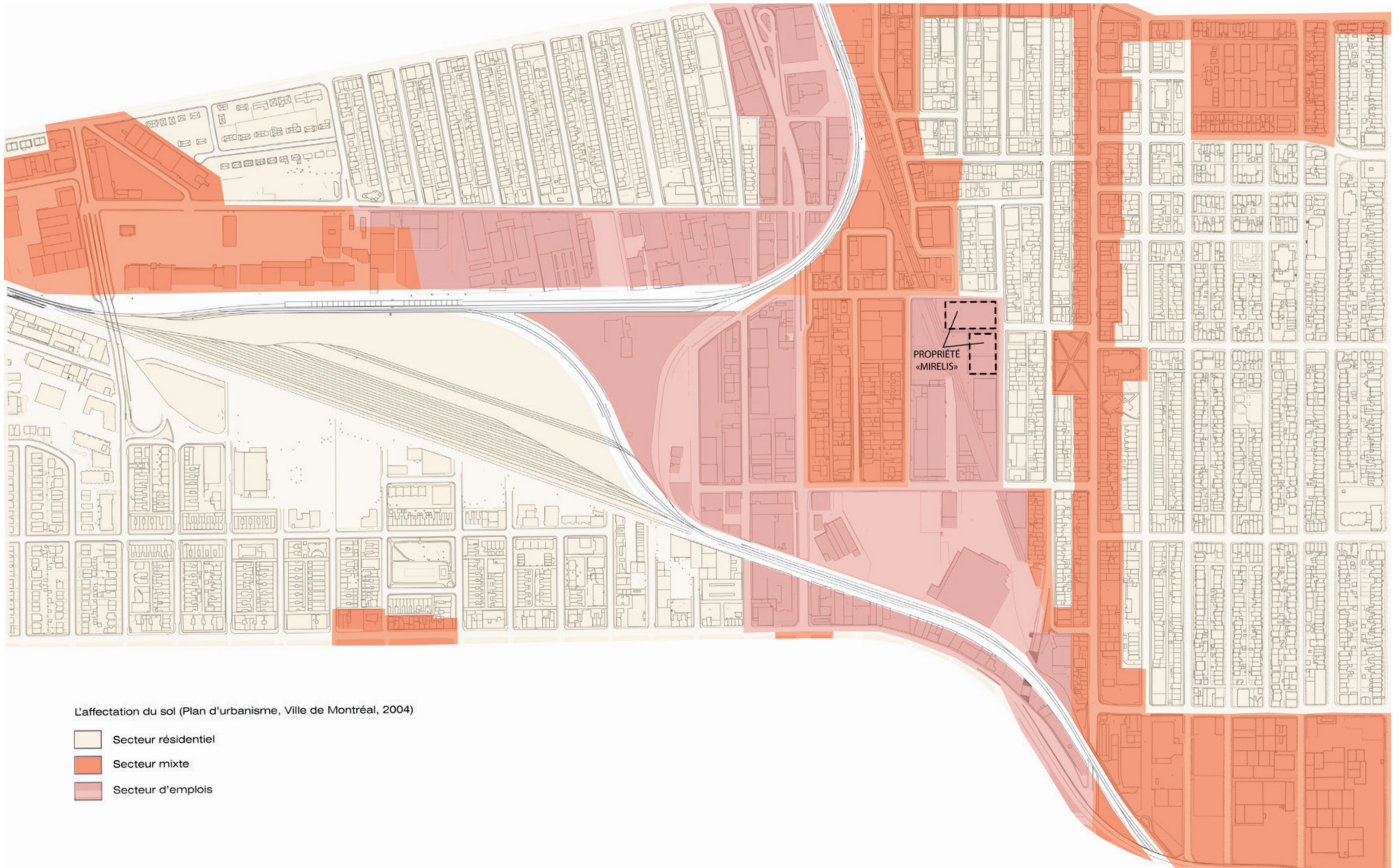
Soucieux d'offrir des espaces extérieurs communs de qualité aux habitants, le concept d'aménagement a été développé afin de créer une étroite interrelation entre les aménagements extérieurs et l'intérieur des bâtiments par le biais d'insertions végétales/minérales et l'extension d'espaces intérieurs/extérieurs.

La conversion de l'ancienne aire de livraison de camions en oasis «vert» urbain propose une programmation d'activités diversifiée : terrasse adjacente à la piscine intérieure, aire de réception extérieure et fontaine décorative, espace gazonné offrant une grande souplesse pour des activités ludiques, agora extérieure, aire de repas commune avec fontaine, terrasse et barbecue, jeu de pétanque extérieur, etc. Le concept d'aménagement propose également 20 espaces de station-

nement réservés aux visiteurs et aux résidents, de même que 18 espaces destinés aux vélos.

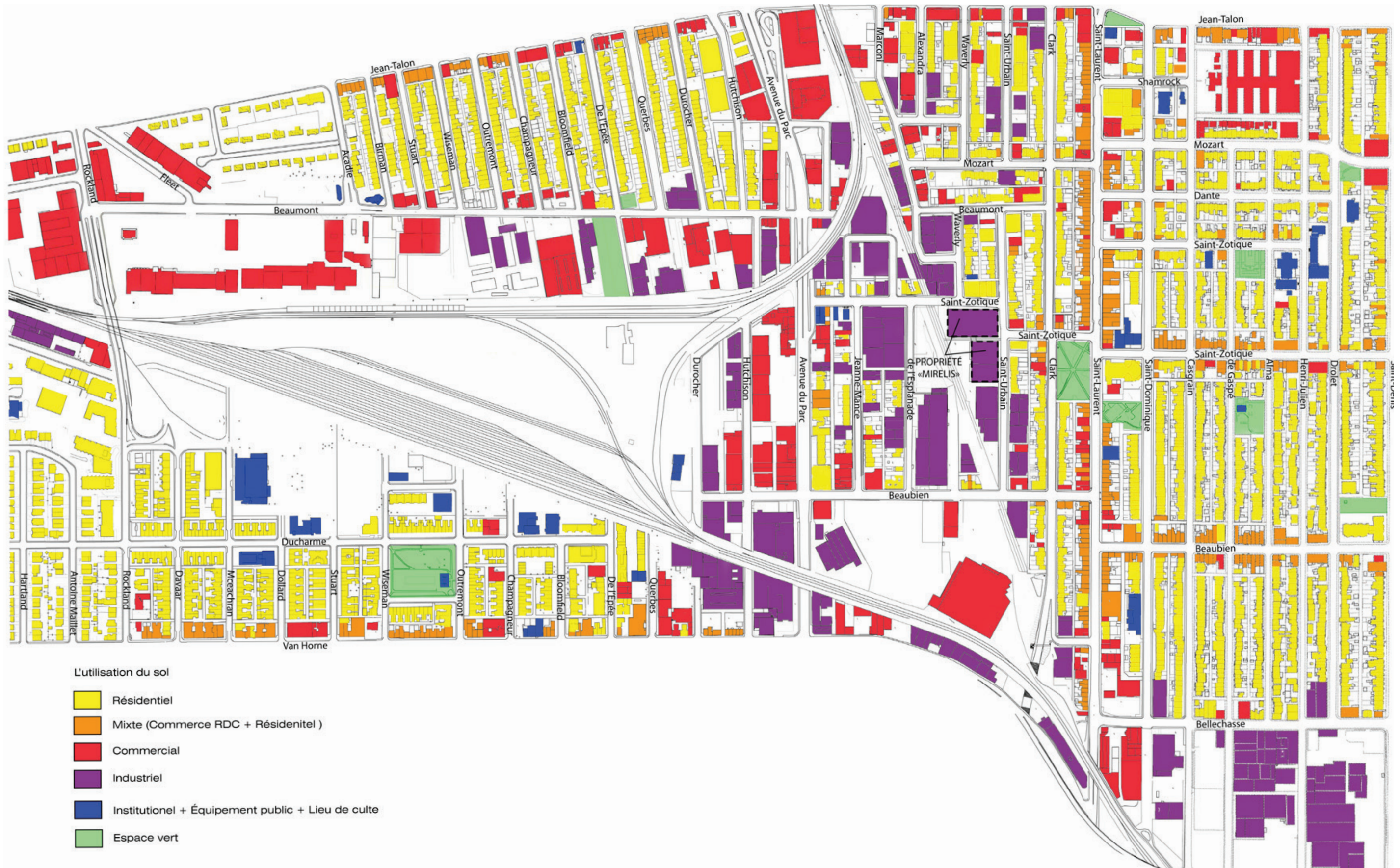
L'aménagement paysager se traduit par un couvert végétal dense, riche et varié qui contribuera à réduire l'effet des îlots de chaleur au sein de ce quartier qui en a grandement besoin.

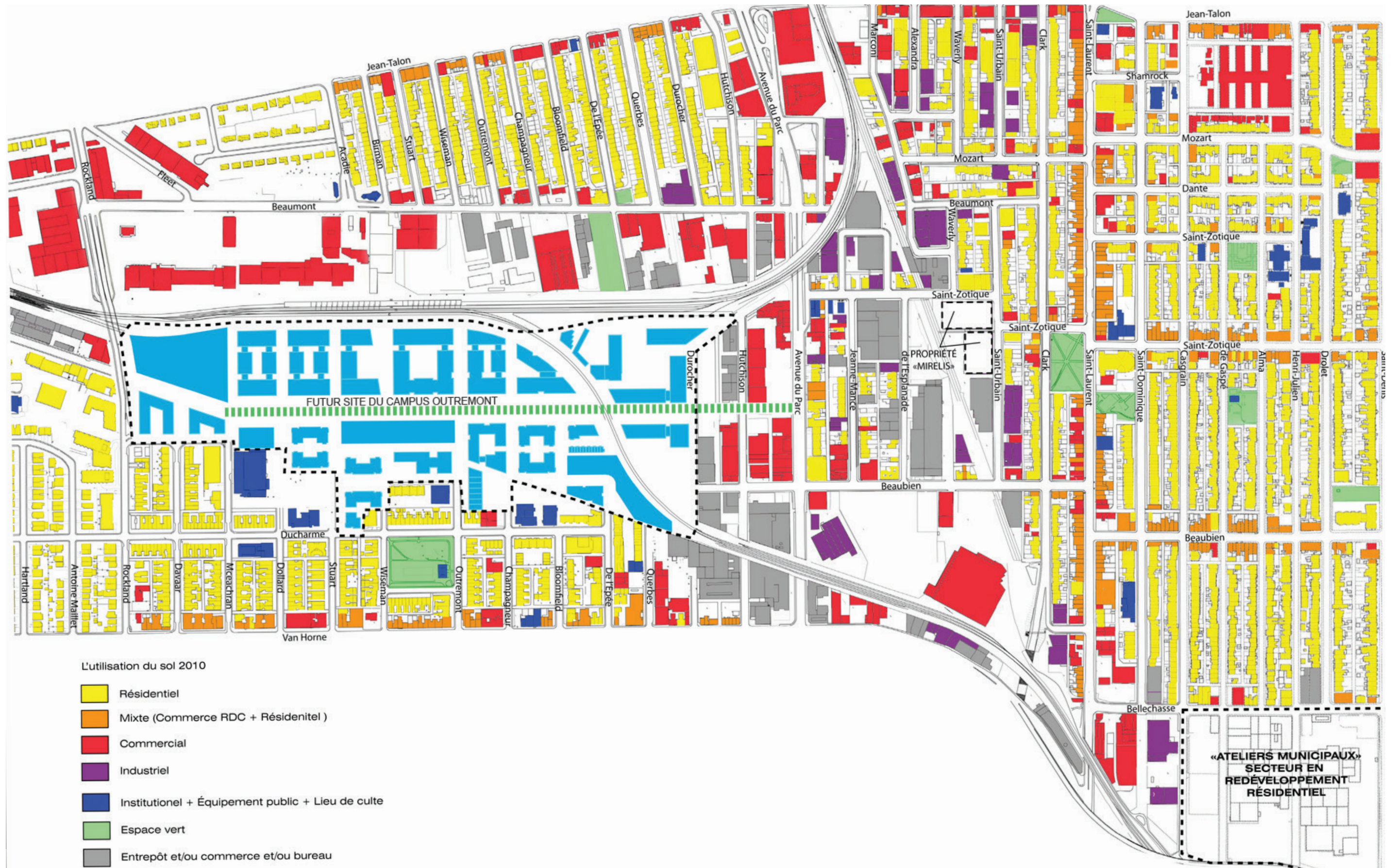
La richesse de la proposition repose sur le souci du détail ainsi que sur une sélection diversifiée de matériaux : muret de gabion, terrasse et promenade en bois, motifs en pavés de béton préfabriqués, murets en béton coulé servant de bancs et un ensemble de végétaux. Le concept d'aménagement s'intègre harmonieusement au contexte urbain.



L'affectation du sol (Plan d'urbanisme, Ville de Montréal, 2004)

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'emplois



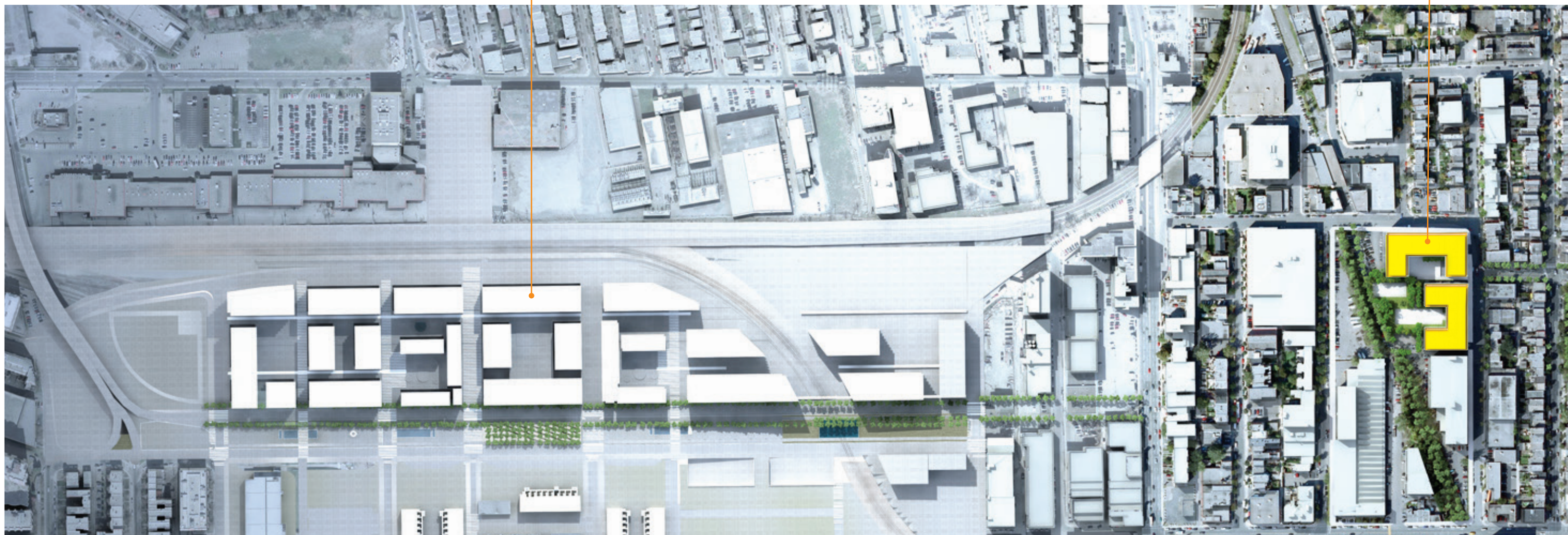


L'utilisation du sol 2010

- Résidentiel
- Mixte (Commerce RDC + Résidentiel)
- Commercial
- Industriel
- Institutionnel + Équipement public + Lieu de culte
- Espace vert
- Entrepôt et/ou commerce et/ou bureau

CAMPUS OUTREMONT

6650 ET 6666 SAINT-URBAIN





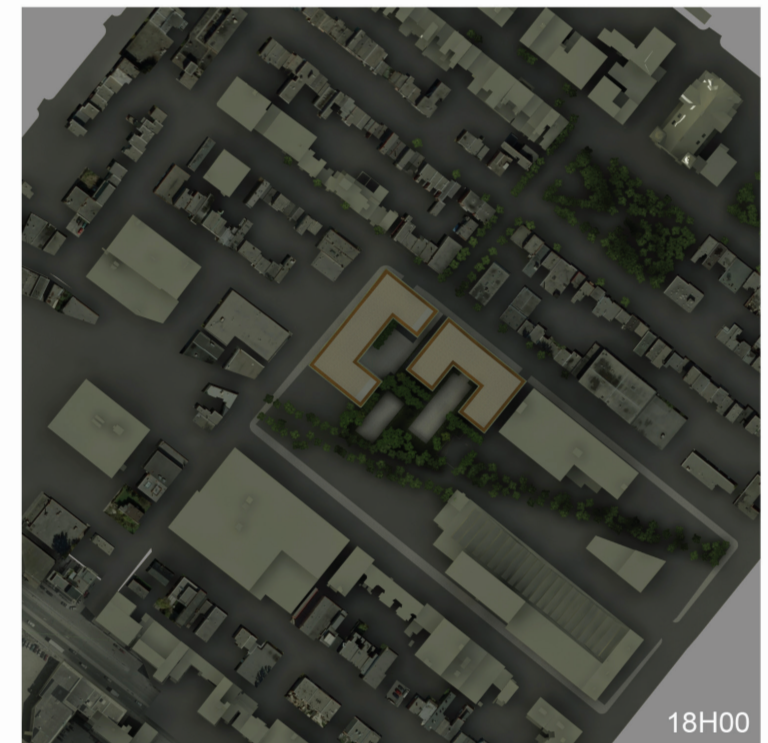
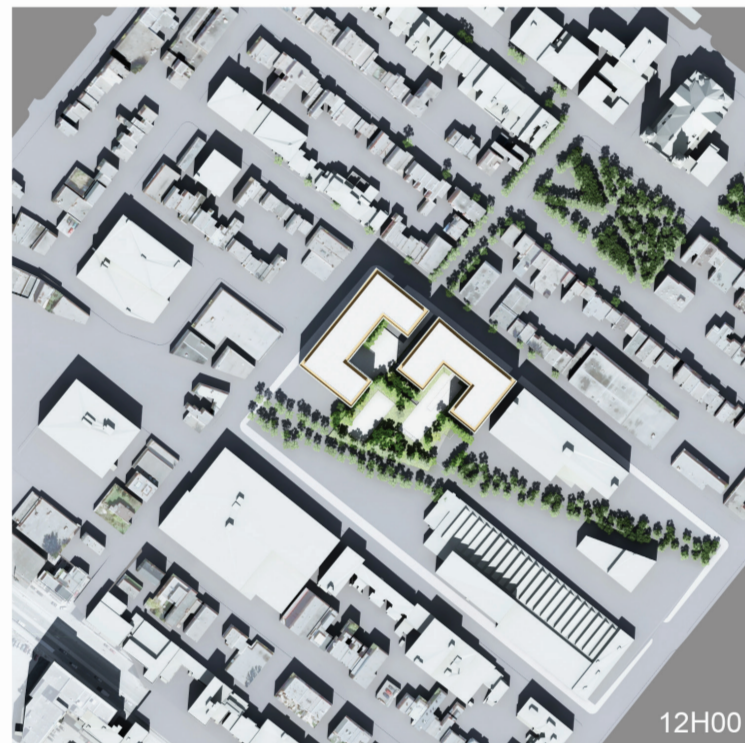
CONNEXION À LA COULÉE VERTE DU CAMPUS OUTREMONT

ANCIENNE VOIE FERRÉE AMÉNAGÉE

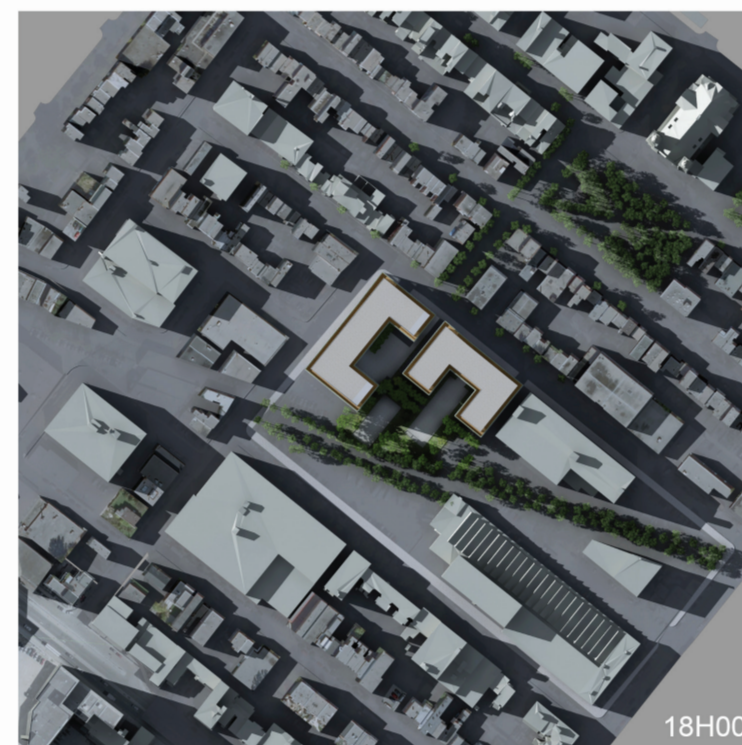
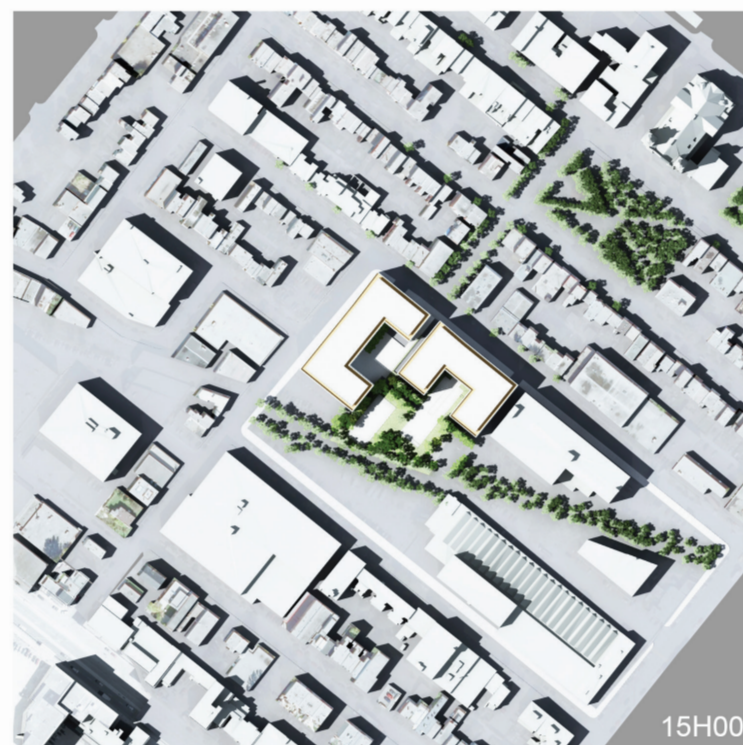
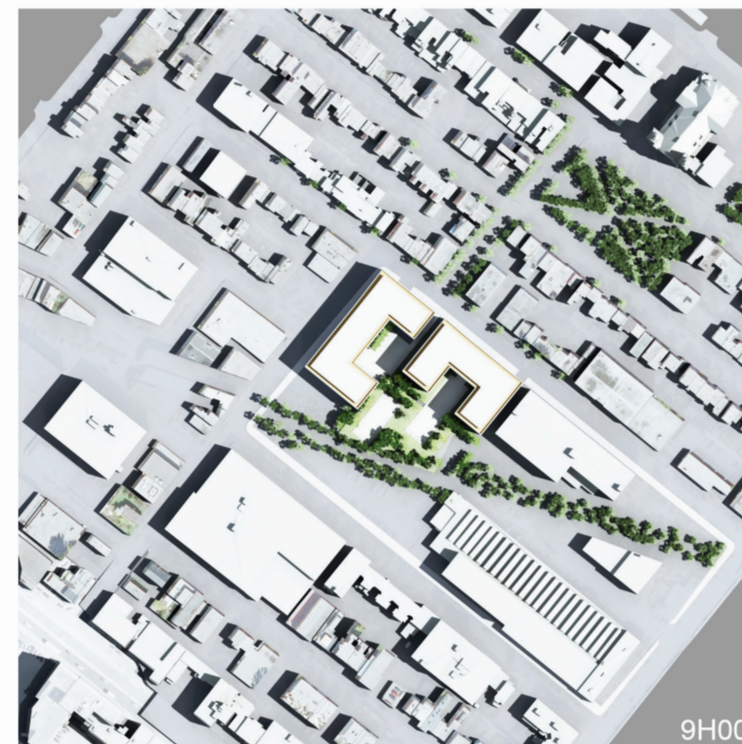
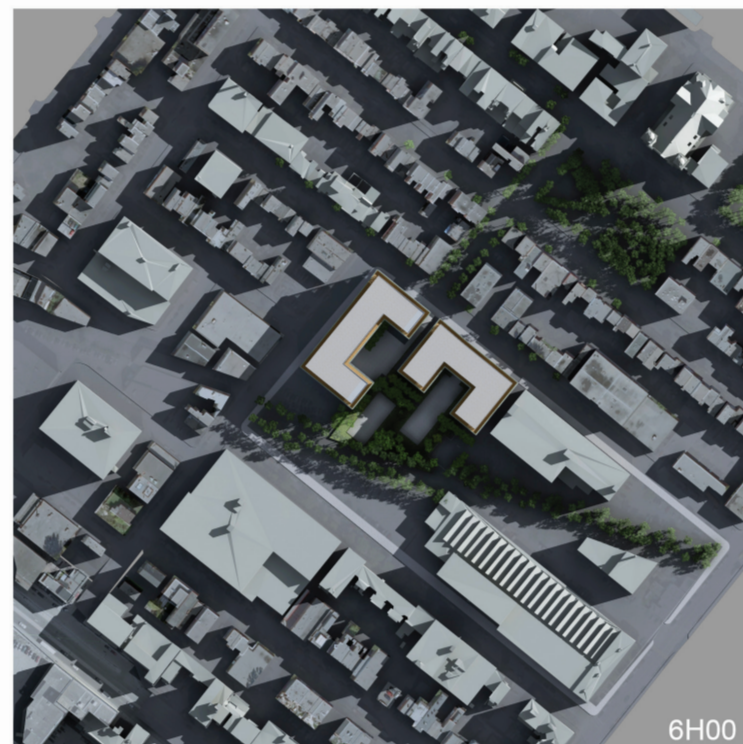
ESPACES VERTS COLLECTIFS

PARC DE LA PETITE ITALIE

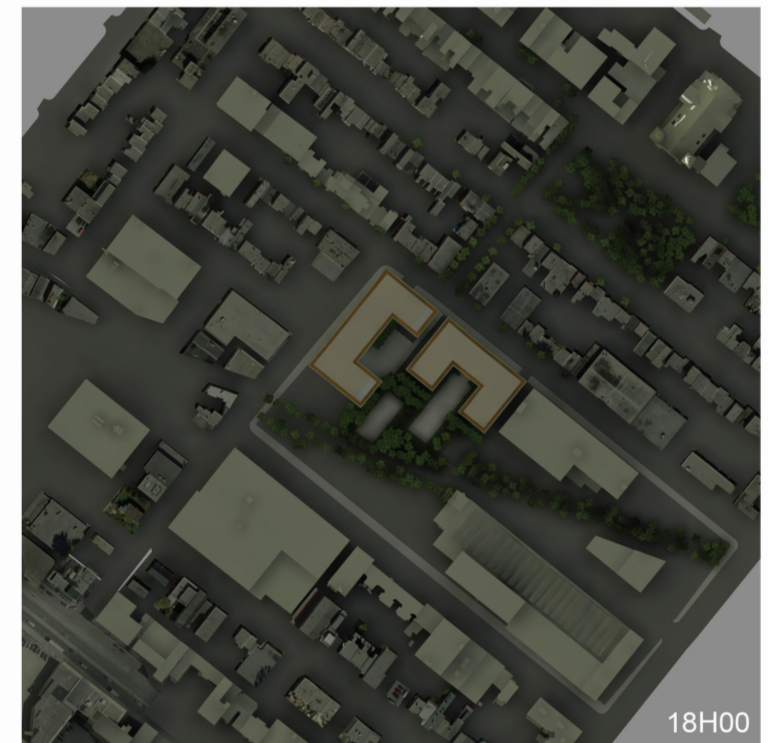
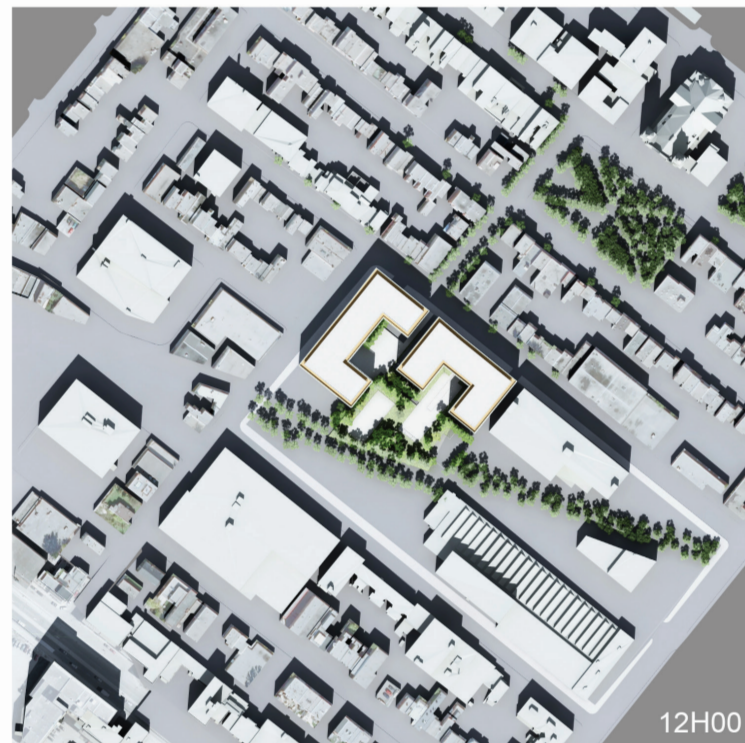
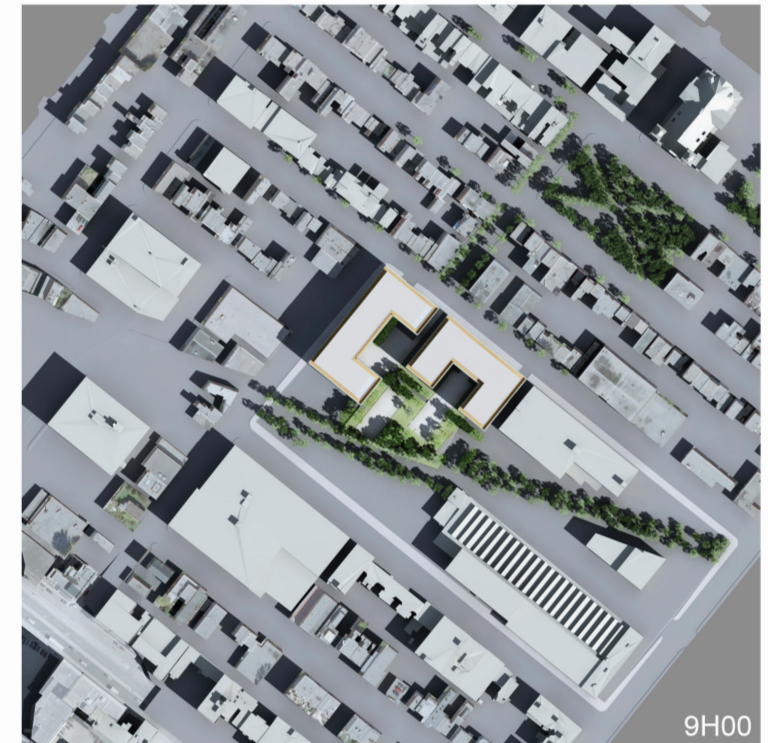
Équinoxe du printemps



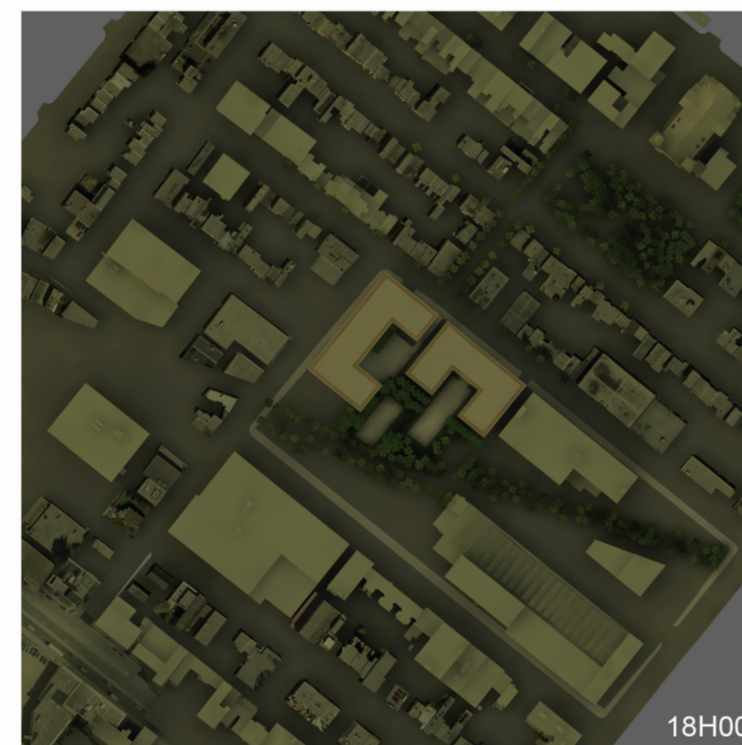
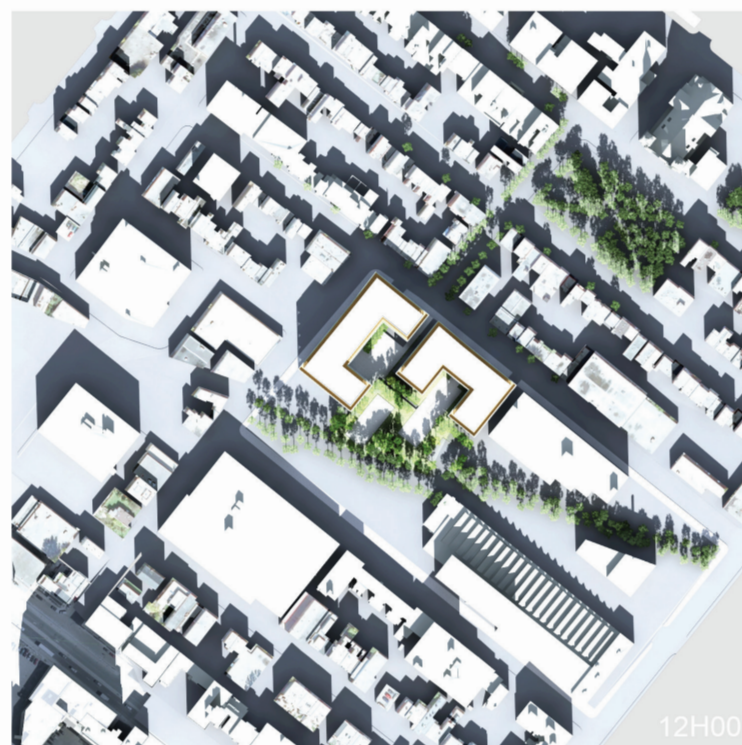
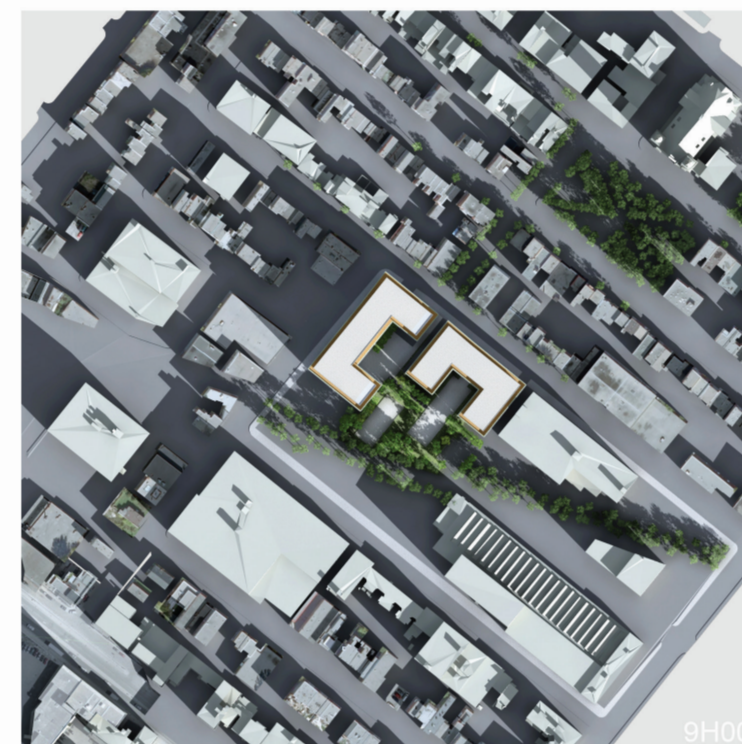
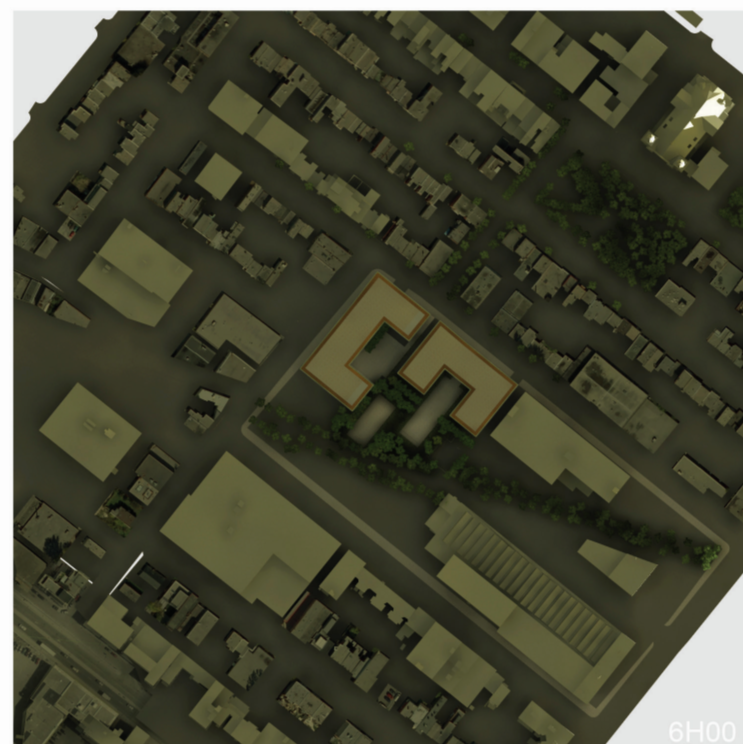
Solstice d'été

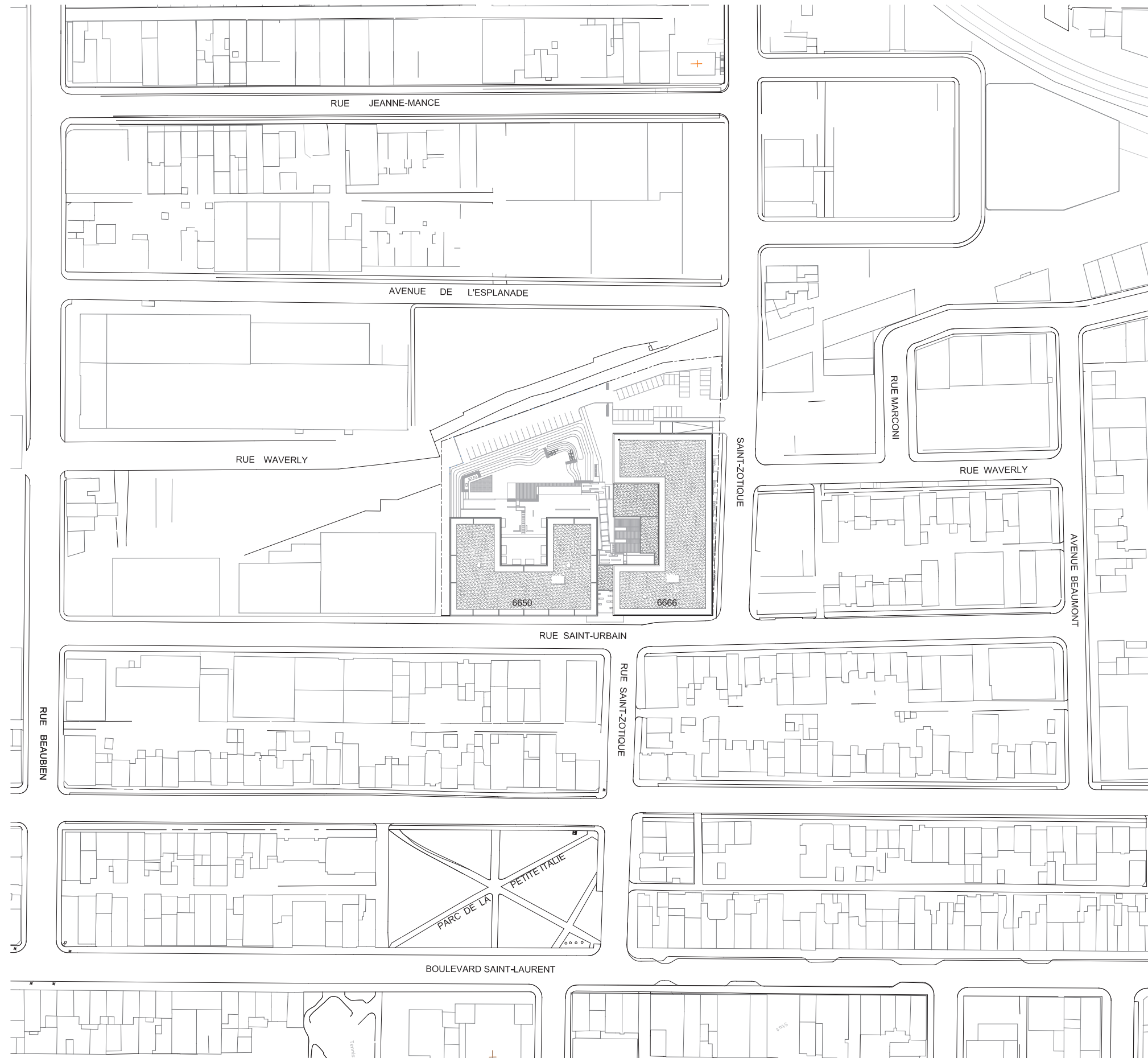


Équinoxe d'automne



Solstice d'hiver







EMPIÈTEMENT DES BALCONS / LOGGIAS SUR LE DOMAINE PUBLIC

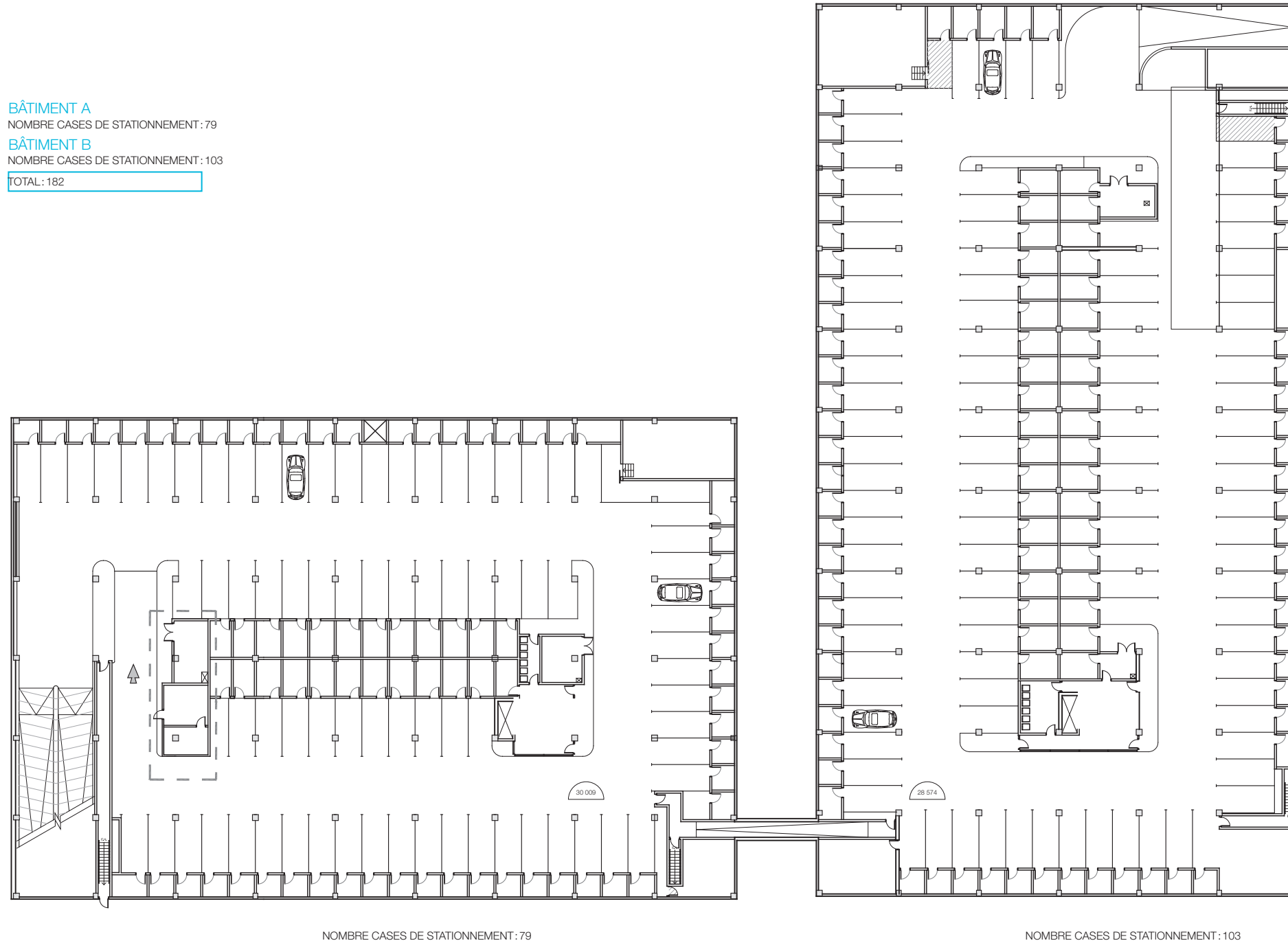


- ZONE D'HABITATION
- ZONE LOGEMENT SOCIAL
- ZONE COMMERCIALE PROJÉTÉE
- ZONE COMMERCIALE EXISTANTE
- LOCAL NON RÉSIDENTIEL POUR ORGANISME COMMUNAUTAIRE



PLAN D'IMPLANTATION

BÂTIMENT A
NOMBRE CASES DE STATIONNEMENT : 79
BÂTIMENT B
NOMBRE CASES DE STATIONNEMENT : 103
TOTAL : 182



NOMBRE CASES DE STATIONNEMENT : 79

NOMBRE CASES DE STATIONNEMENT : 103

EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS DE LOGEMENTS
SOCIAUX:

| | |
|---------------------------------|---|
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 4 |
| 1 CHAMBRE (650 à 950 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 1 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 0 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 1 |
| TOTAL D'UNITÉS: | 8 |

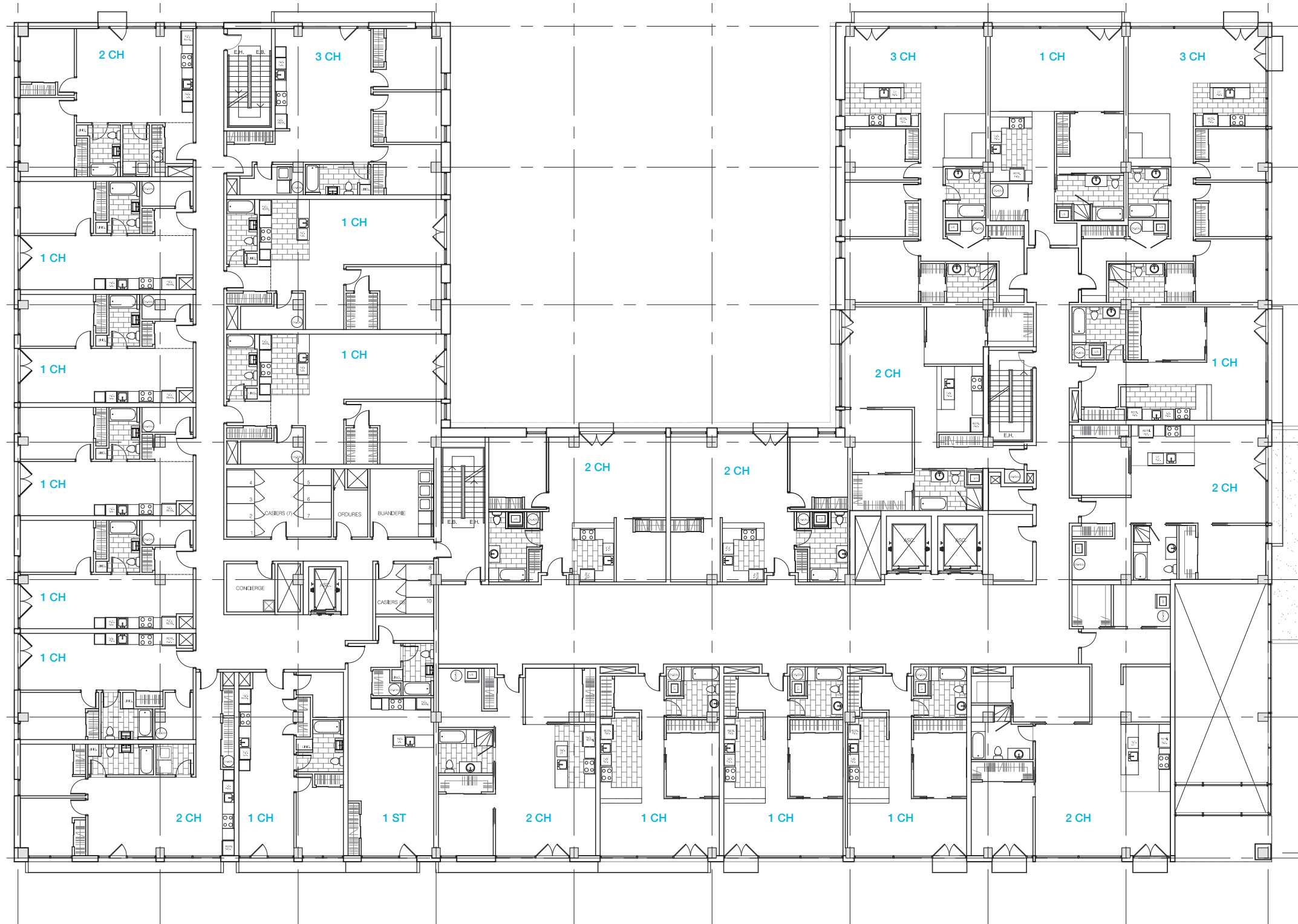


EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS EN COPROPRIÉTÉS:

| | |
|---------------------------------|---|
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 0 |
| 1 CHAMBRE (650 à 950 pi²) | 3 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 0 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 2 |
| TOTAL D'UNITÉS: | 7 |

EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS DE LOGEMENTS
SOCIAUX:

| | |
|---------------------------------|----|
| STUDIO (650 à 950 pi²) | 1 |
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 6 |
| 1 CHAMBRE (650 à 950 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 0 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 1 |
| TOTAL D'UNITÉS: | 12 |



EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS EN COPROPRIÉTÉS:

| | |
|---------------------------------|----|
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 0 |
| 1 CHAMBRE (650 à 950 pi²) | 5 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 4 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 2 |
| TOTAL D'UNITÉS: | 13 |

EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS DE LOGEMENTS
SOCIAUX:

| | |
|---------------------------------|----|
| STUDIO (650 à 950 pi²) | 1 |
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 6 |
| 1 CHAMBRE (650 à 950 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 0 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 1 |
| TOTAL D'UNITÉS: | 12 |

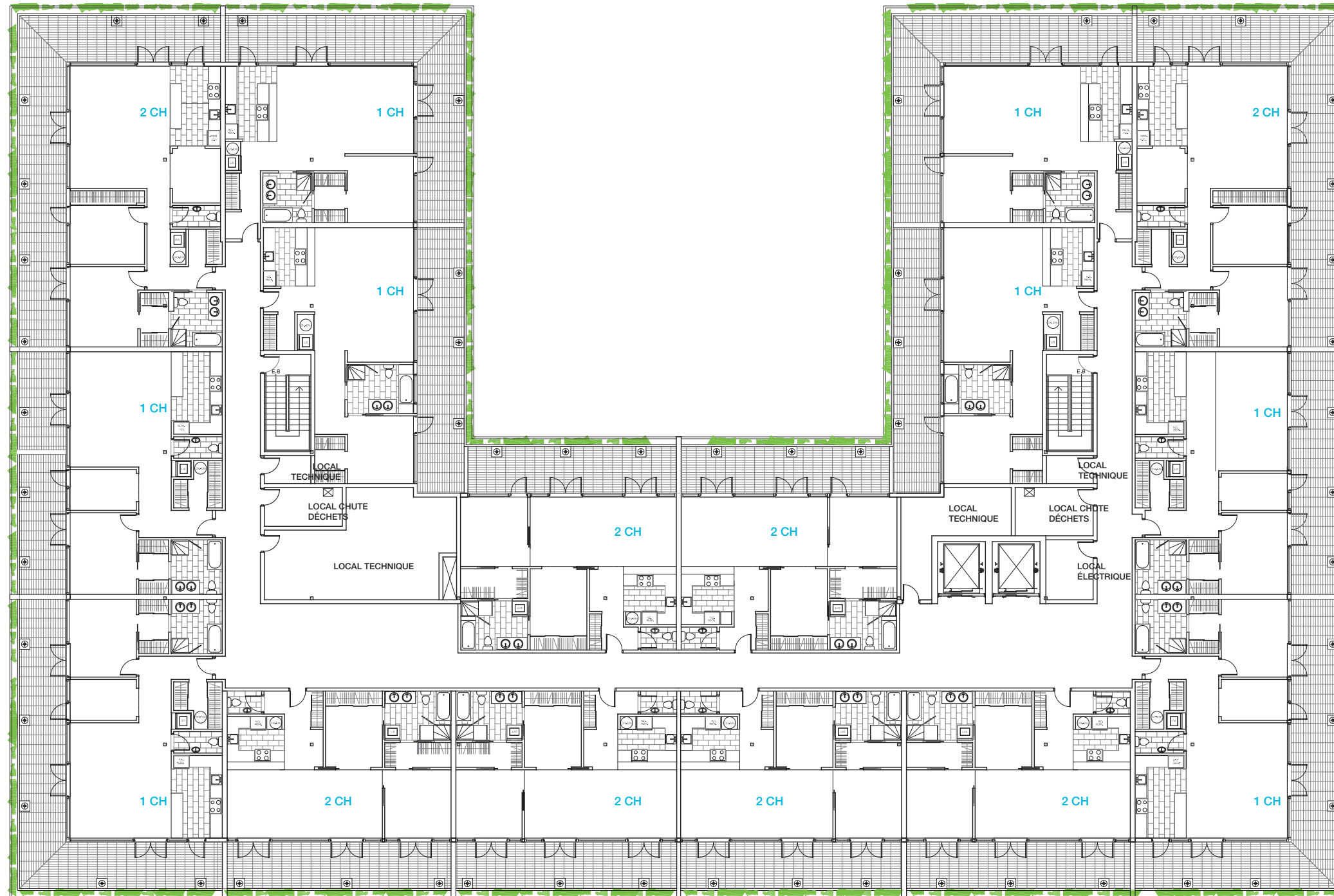


EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS:

| | |
|---------------------------------|----|
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 0 |
| 1 CHAMBRE (650 à 950 pi²) | 5 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 4 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 3 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 2 |
| TOTAL D'UNITÉS: | 14 |

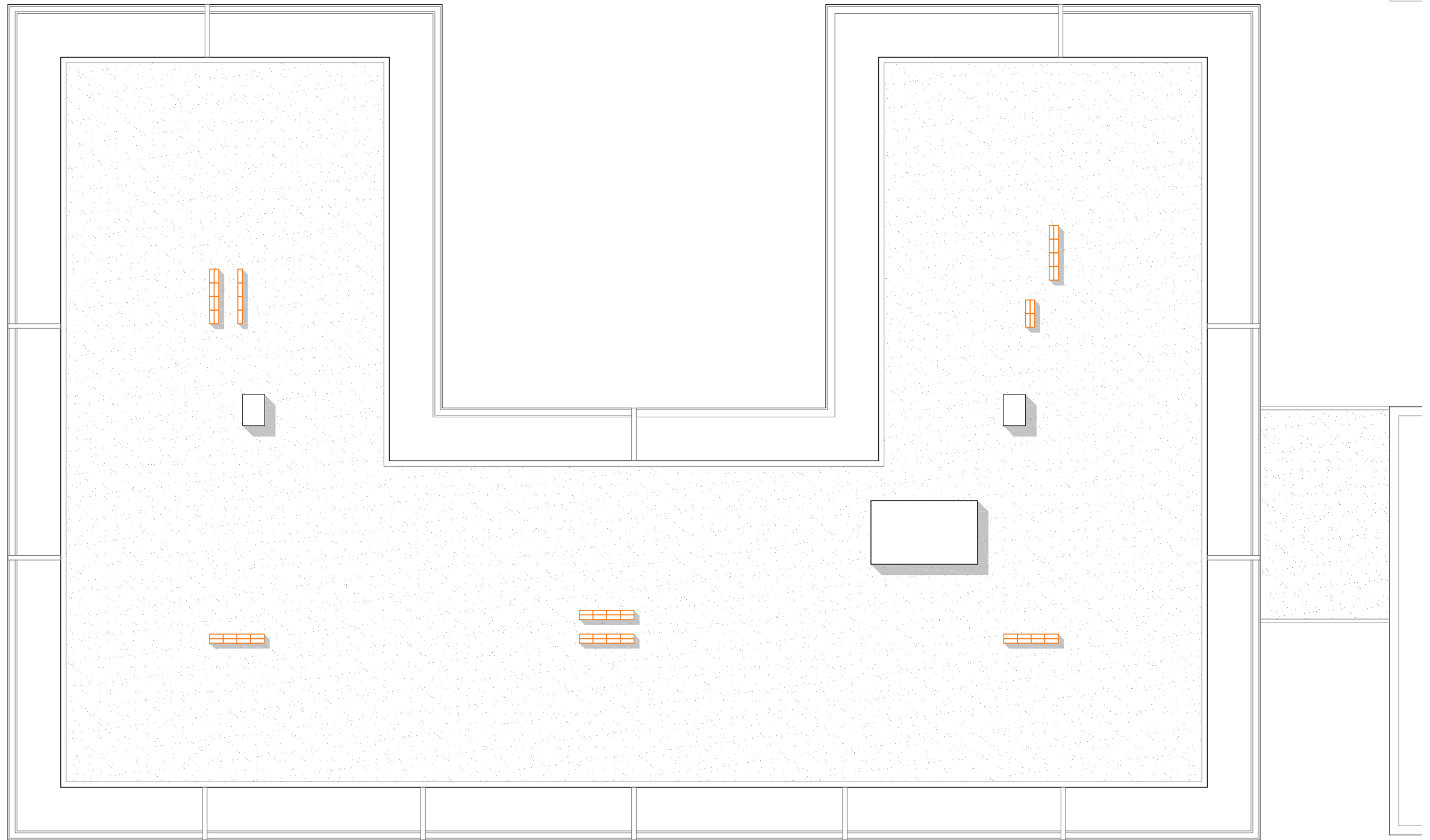
EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS DE LOGEMENTS
SOCIAUX:

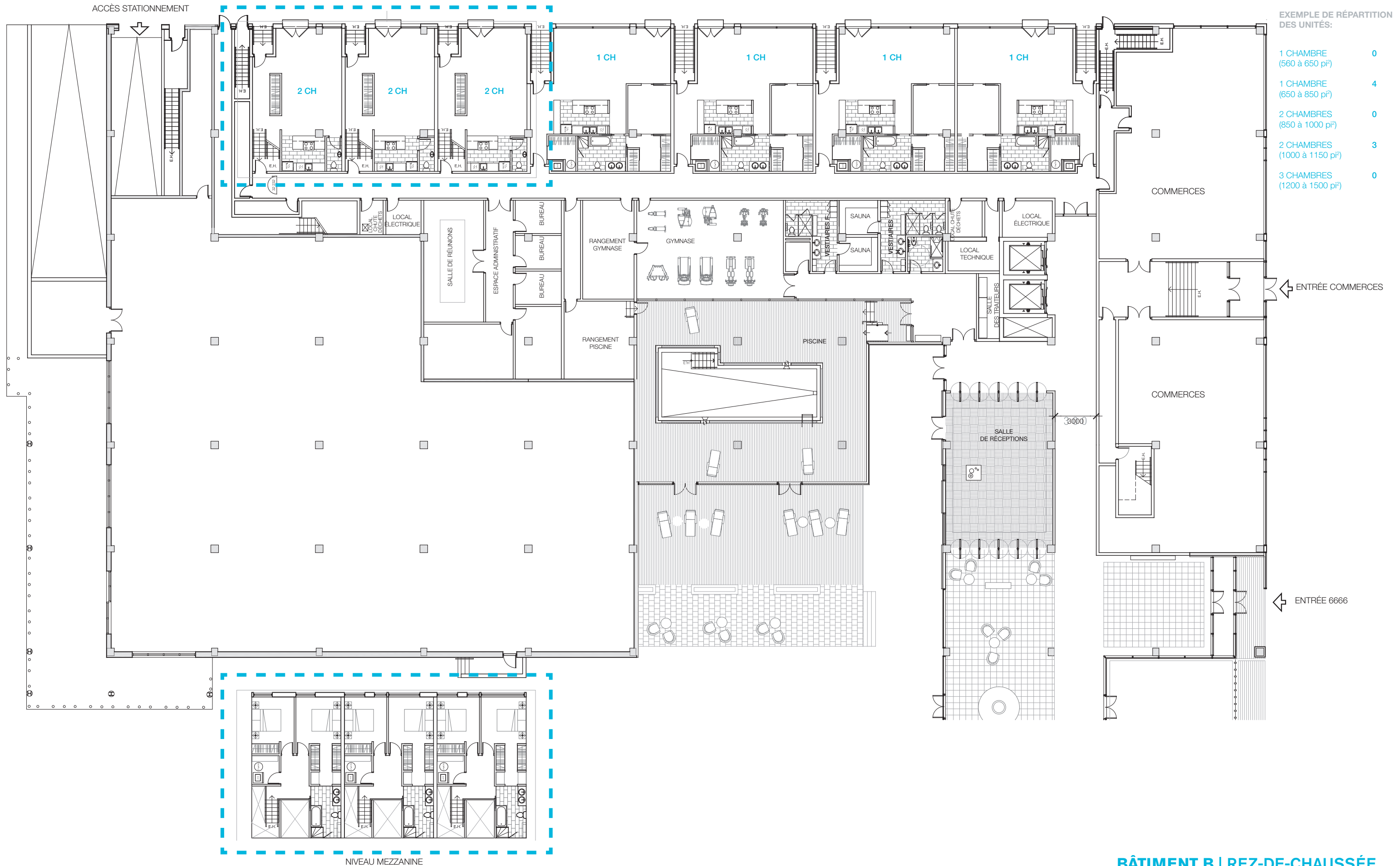
| | |
|---------------------------------|----|
| STUDIO (650 à 950 pi²) | 1 |
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 6 |
| 1 CHAMBRE (650 à 950 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 2 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 0 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 1 |
| TOTAL D'UNITÉS: | 12 |



EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS:

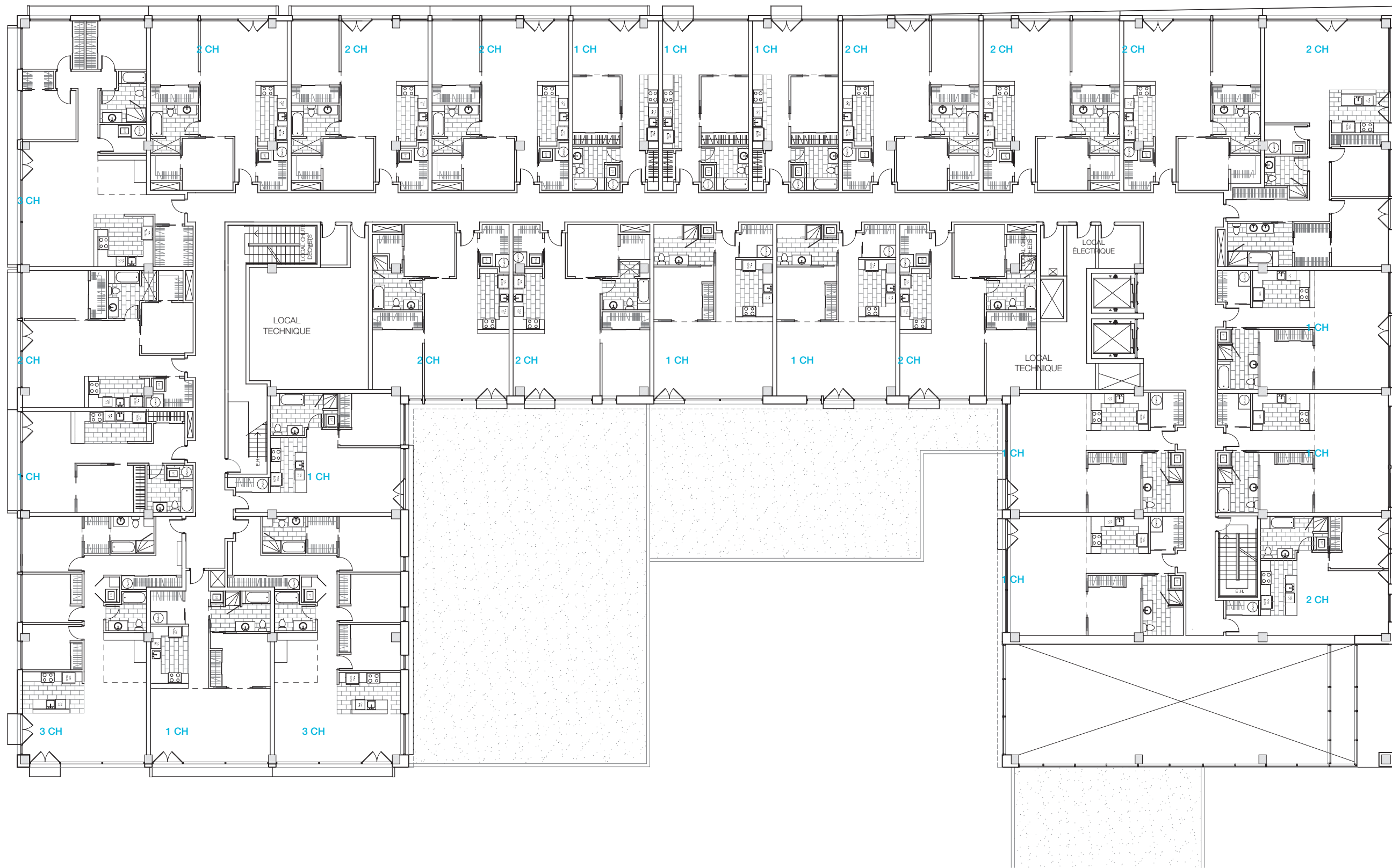
| | |
|--------------------------------------|---|
| 1 CHAMBRE + DEN (898 à 1080 pi²) | 8 |
| 2 CHAMBRES + DEN (975 à 1311 pi²) | 8 |





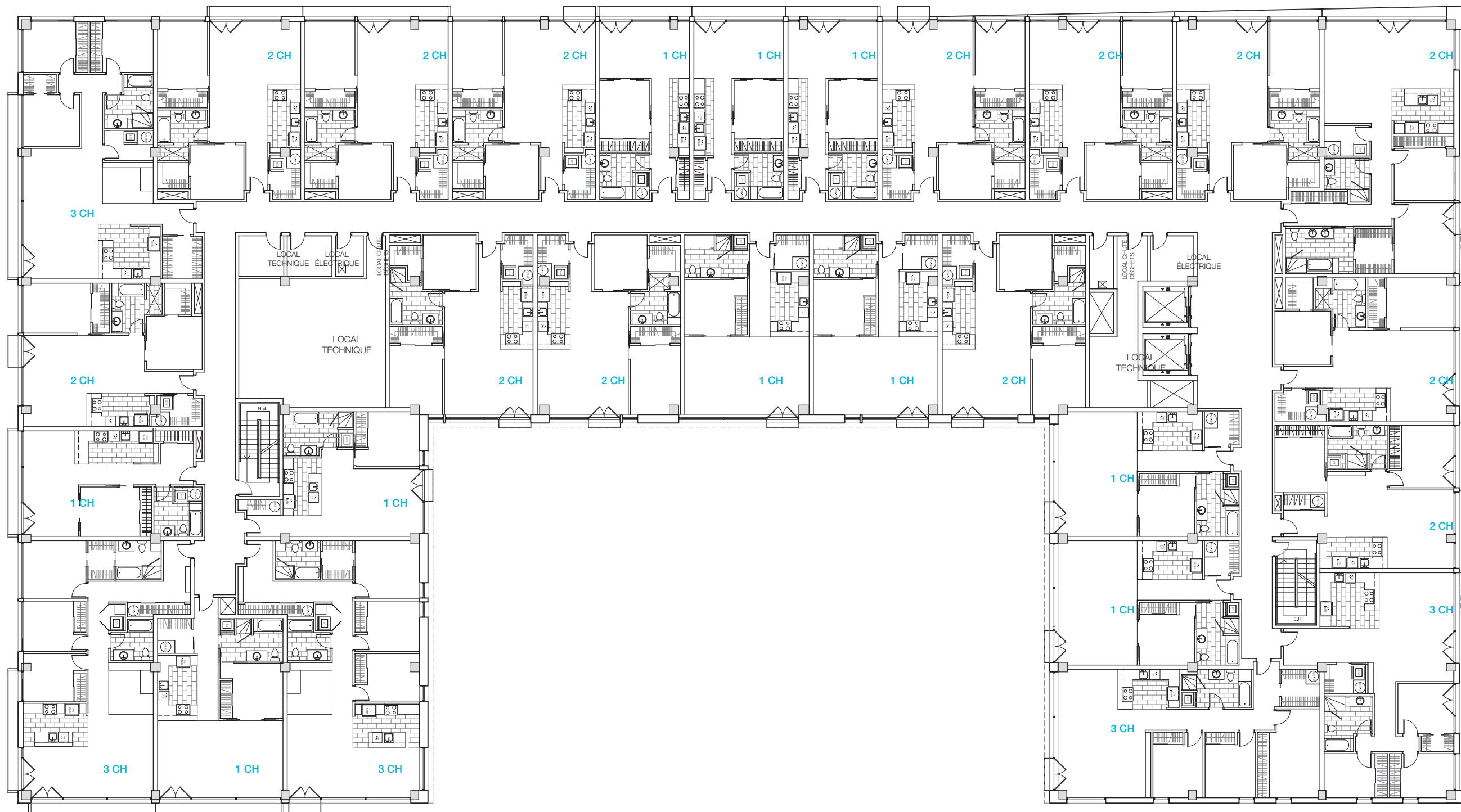
EXEMPLE DE RÉPARTITION DES UNITÉS:

| | |
|--|---|
| 1 CHAMBRE (560 à 650 p ²) | 0 |
| 1 CHAMBRE (650 à 850 p ²) | 4 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 p ²) | 0 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 p ²) | 3 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 p ²) | 0 |



EXEMPLE DE RÉPARTITION DES UNITÉS:

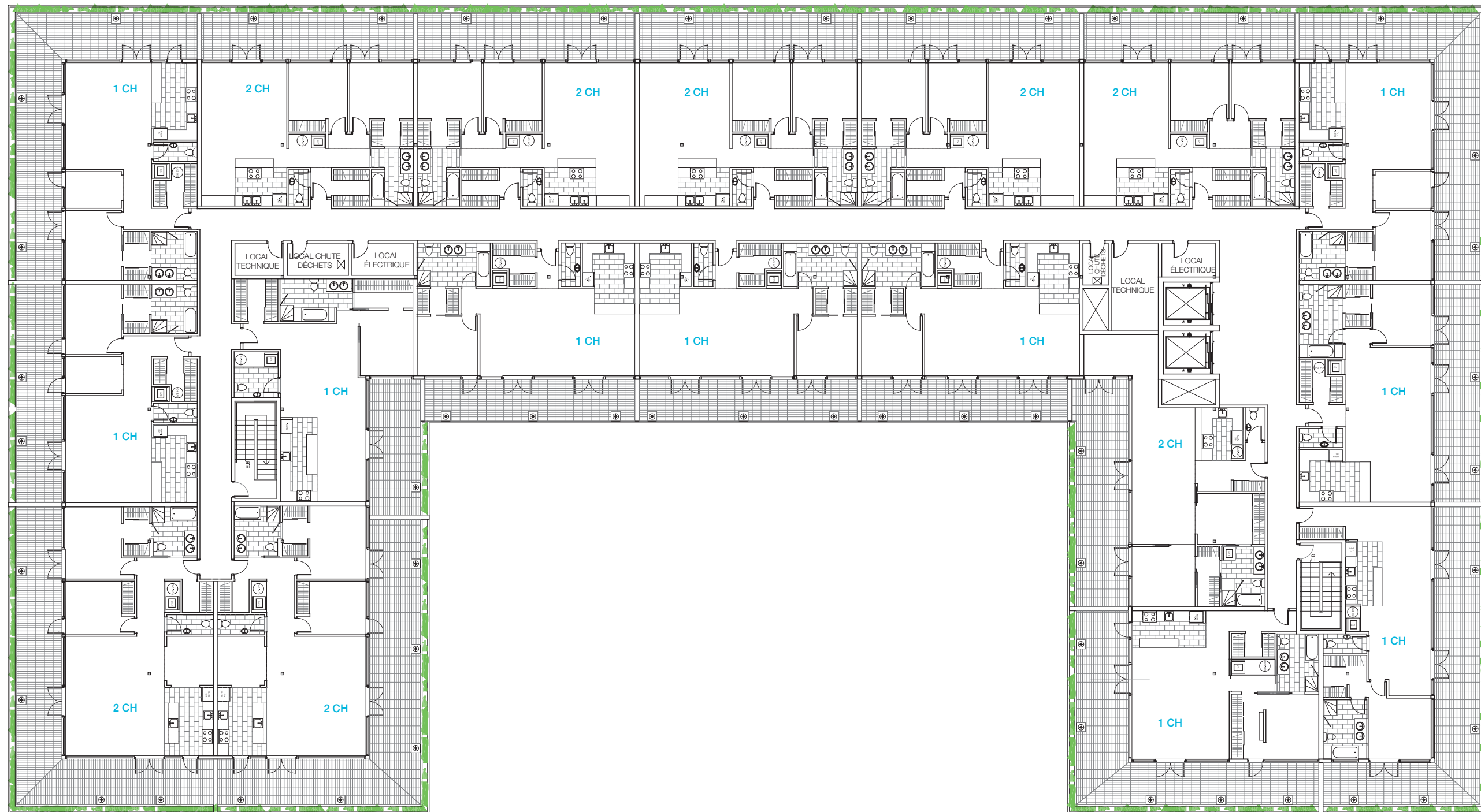
| | |
|------------------------------|----|
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 3 |
| 1 CHAMBRE (650 à 850 pi²) | 9 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 10 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 2 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 3 |



EXEMPLE DE RÉPARTITION DES UNITÉS:

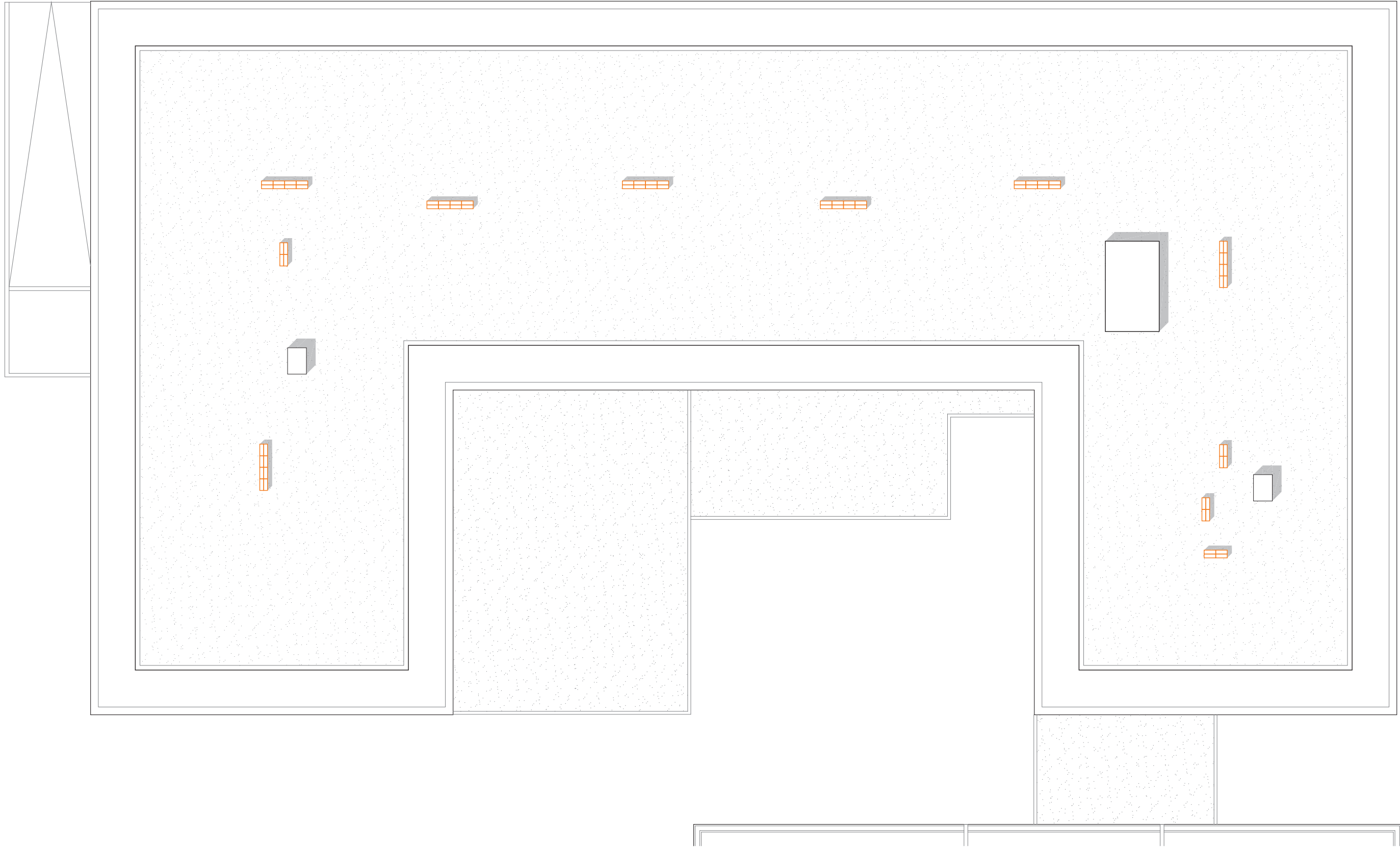
| | |
|------------------------------|----|
| 1 CHAMBRE (560 à 650 pi²) | 3 |
| 1 CHAMBRE (650 à 850 pi²) | 7 |
| 2 CHAMBRES (850 à 1000 pi²) | 12 |
| 2 CHAMBRES (1000 à 1150 pi²) | 1 |
| 3 CHAMBRES (1200 à 1500 pi²) | 5 |

BÂTIMENT B | NIVEAUX 3 À 5



EXEMPLE DE RÉPARTITION
DES UNITÉS:

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1 CHAMBRE + DEN (898 à 1080 pi²) | 10 |
| 2 CHAMBRES + DEN (975 à 1311 pi²) | 8 |

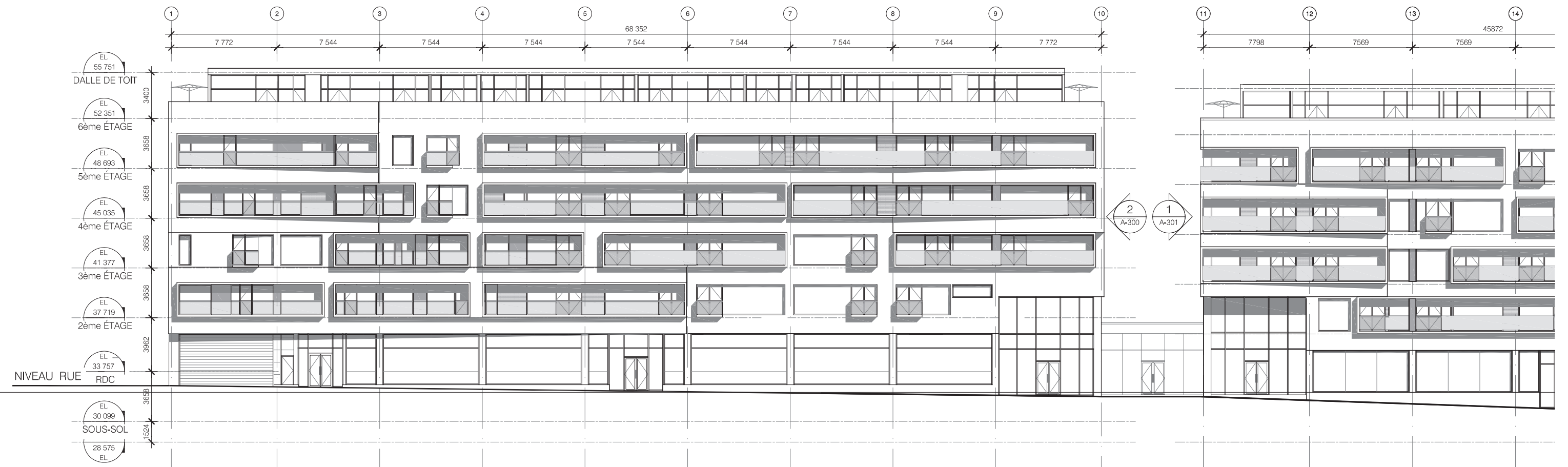


PROJET DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

INTÉGRATION URBAINE DES BÂTIMENTS 6650 ET 6666 DE LA RUE SAINT-URBAIN

ÉLÉVATIONS ET COUPES



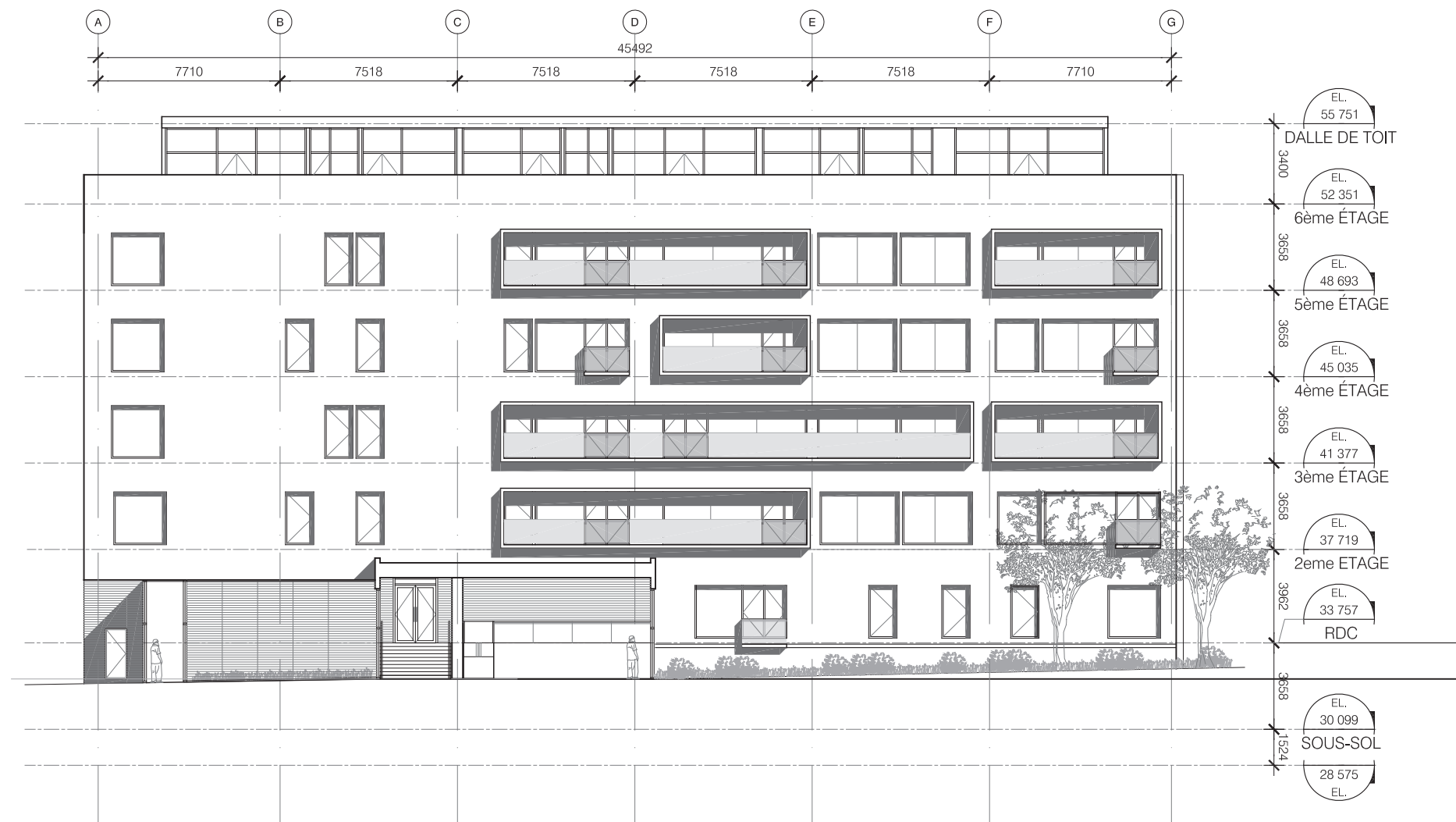


POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| NIVEAU 2 | 52,7% |
| NIVEAU 3 | 52,7% |
| NIVEAU 4 | 52,5% |
| NIVEAU 5 | 52,7% |
| PENTHOUSE | 82,0% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 51,3%

BÂTIMENT A | ÉLÉVATION ST-URBAIN

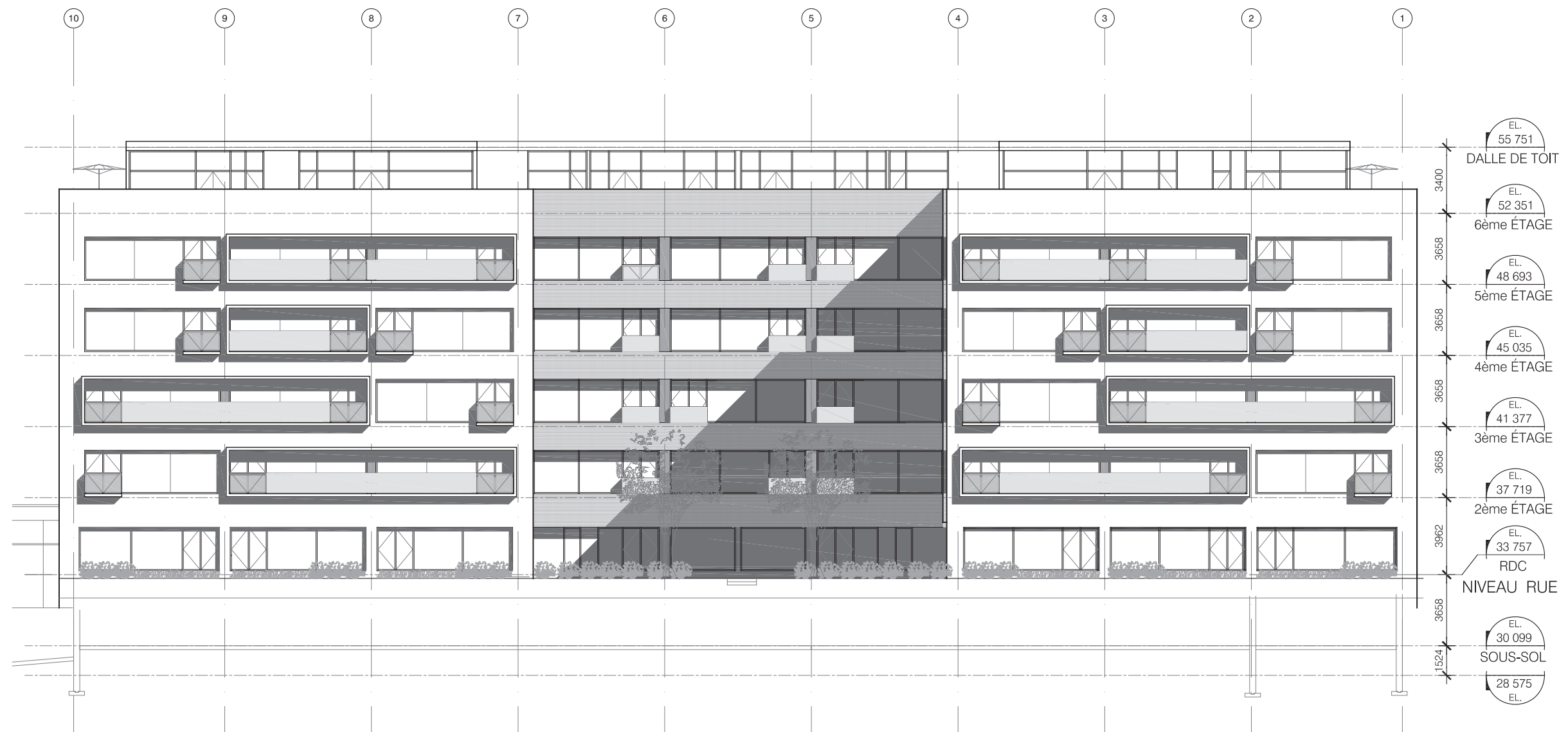


POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| RDC | 19,8% |
| NIVEAU 2 | 38,3% |
| NIVEAU 3 | 38,3% |
| NIVEAU 4 | 38,3% |
| NIVEAU 5 | 38,3% |
| PENTHOUSE | 82,0% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 38,4%

BÂTIMENT A | ÉLÉVATION NORD



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| RDC | 46,2% |
| NIVEAU 2 | 54,6% |
| NIVEAU 3 | 54,6% |
| NIVEAU 4 | 54,6% |
| NIVEAU 5 | 54,6% |
| PENTHOUSE | 72,3% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 52,3%

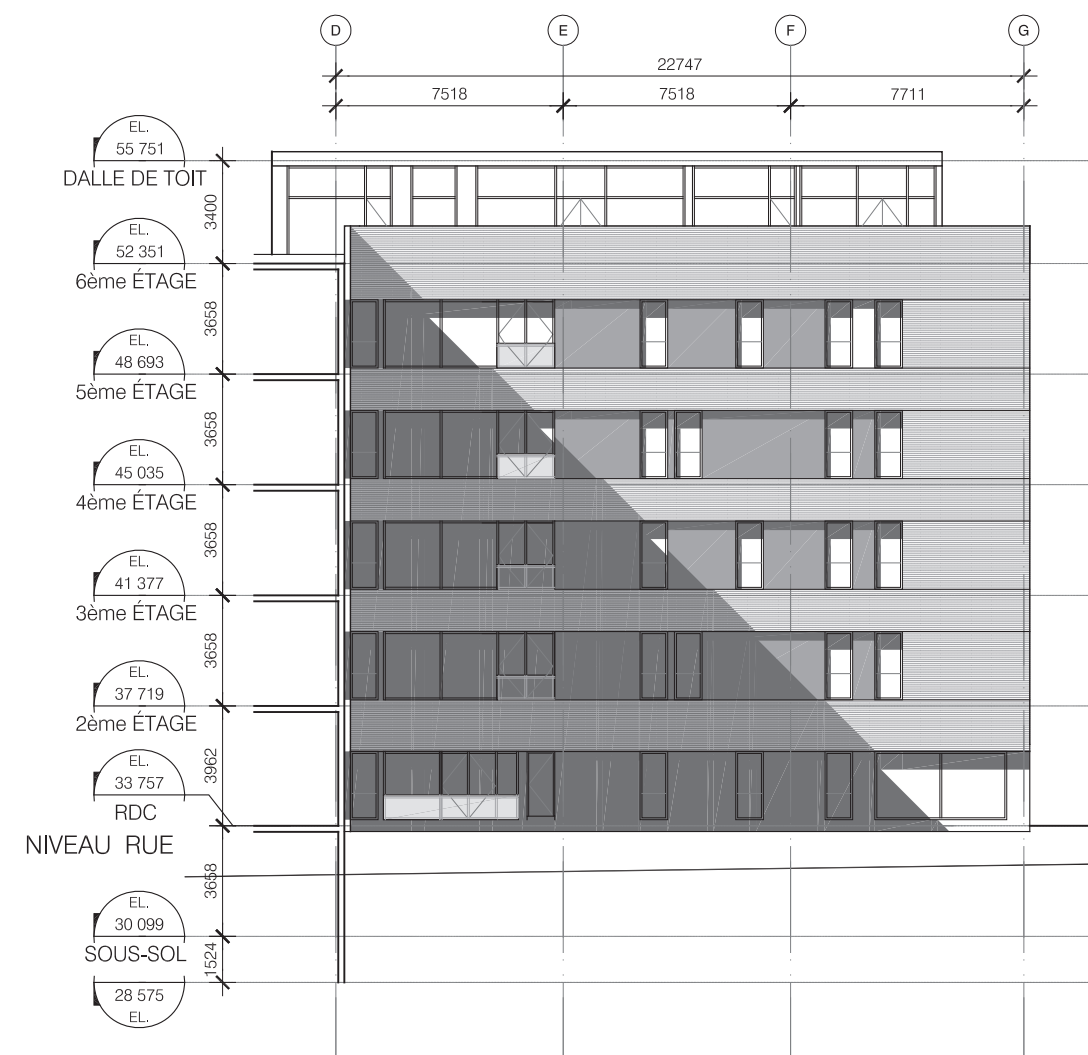
BÂTIMENT A | ÉLÉVATION OUEST



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| RDC | 31,6% |
| NIVEAU 2 | 28,1% |
| NIVEAU 3 | 28,1% |
| NIVEAU 4 | 28,1% |
| NIVEAU 5 | 28,1% |
| PENTHOUSE | 78,0% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 34,6%



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| RDC | 31,6% |
| NIVEAU 2 | 28,1% |
| NIVEAU 3 | 28,1% |
| NIVEAU 4 | 28,1% |
| NIVEAU 5 | 28,1% |
| PENTHOUSE | 78,0% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 34,6%

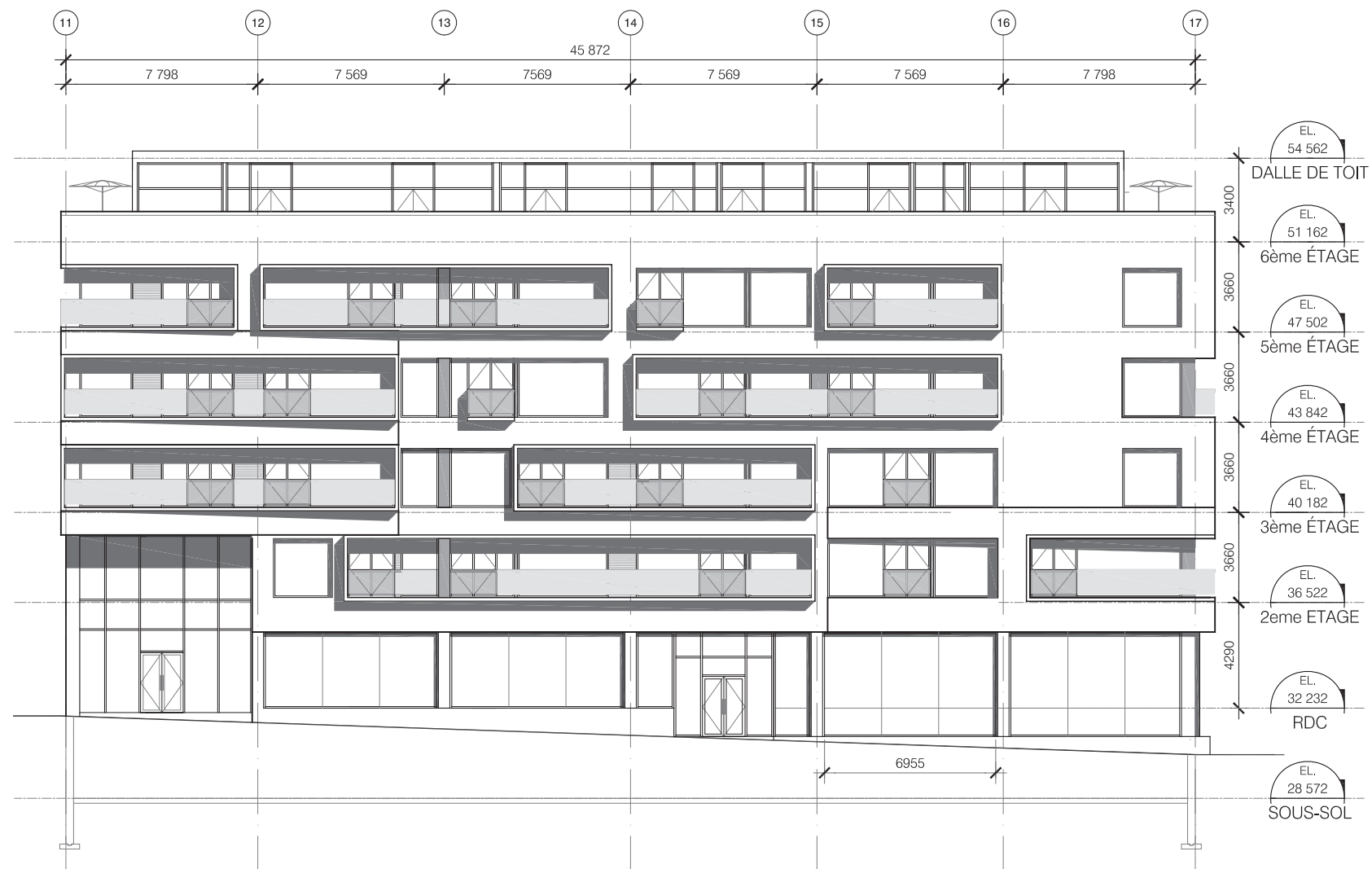
BÂTIMENT A | ÉLÉVATION INTÉRIEURES | NORD-SUD



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| RDC | 28,8% |
| NIVEAU 2 | 24,2% |
| NIVEAU 3 | 24,2% |
| NIVEAU 4 | 24,2% |
| NIVEAU 5 | 24,2% |
| PENTHOUSE | 82,1% |

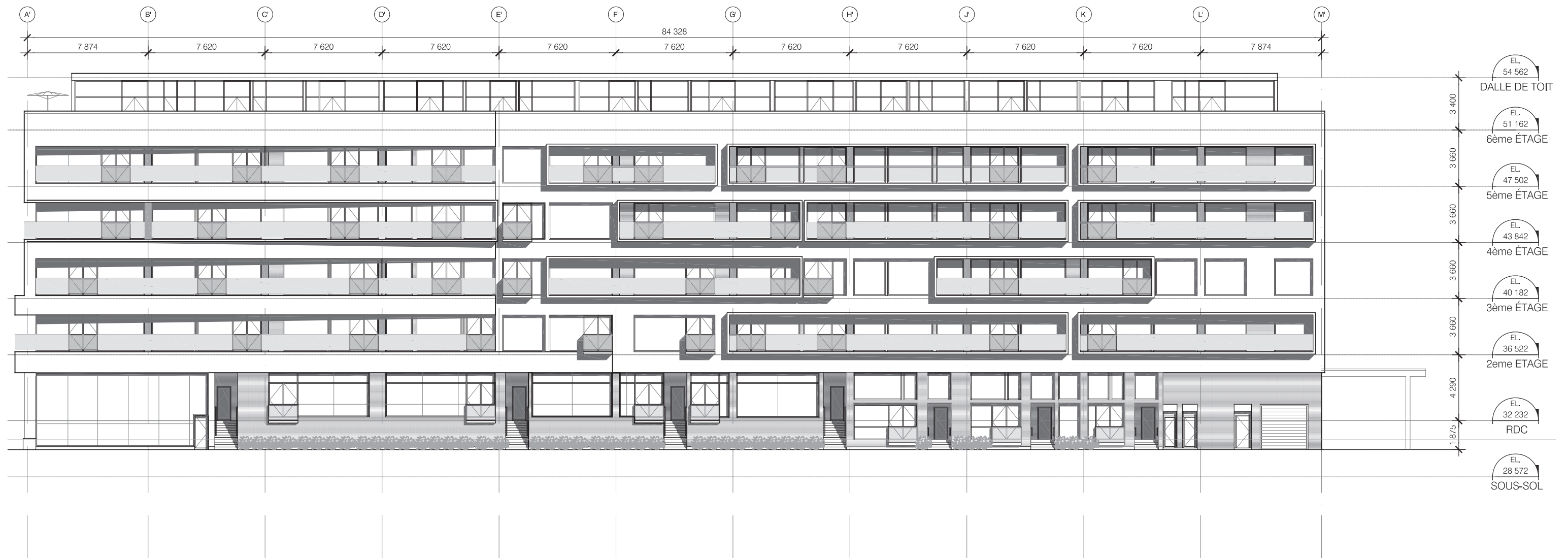
POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 26,9%



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| NIVEAU 2 | 51,1% |
| NIVEAU 3 | 47,9% |
| NIVEAU 4 | 48,6% |
| NIVEAU 5 | 48,6% |
| PENTHOUSE | 84,1% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 49,0%

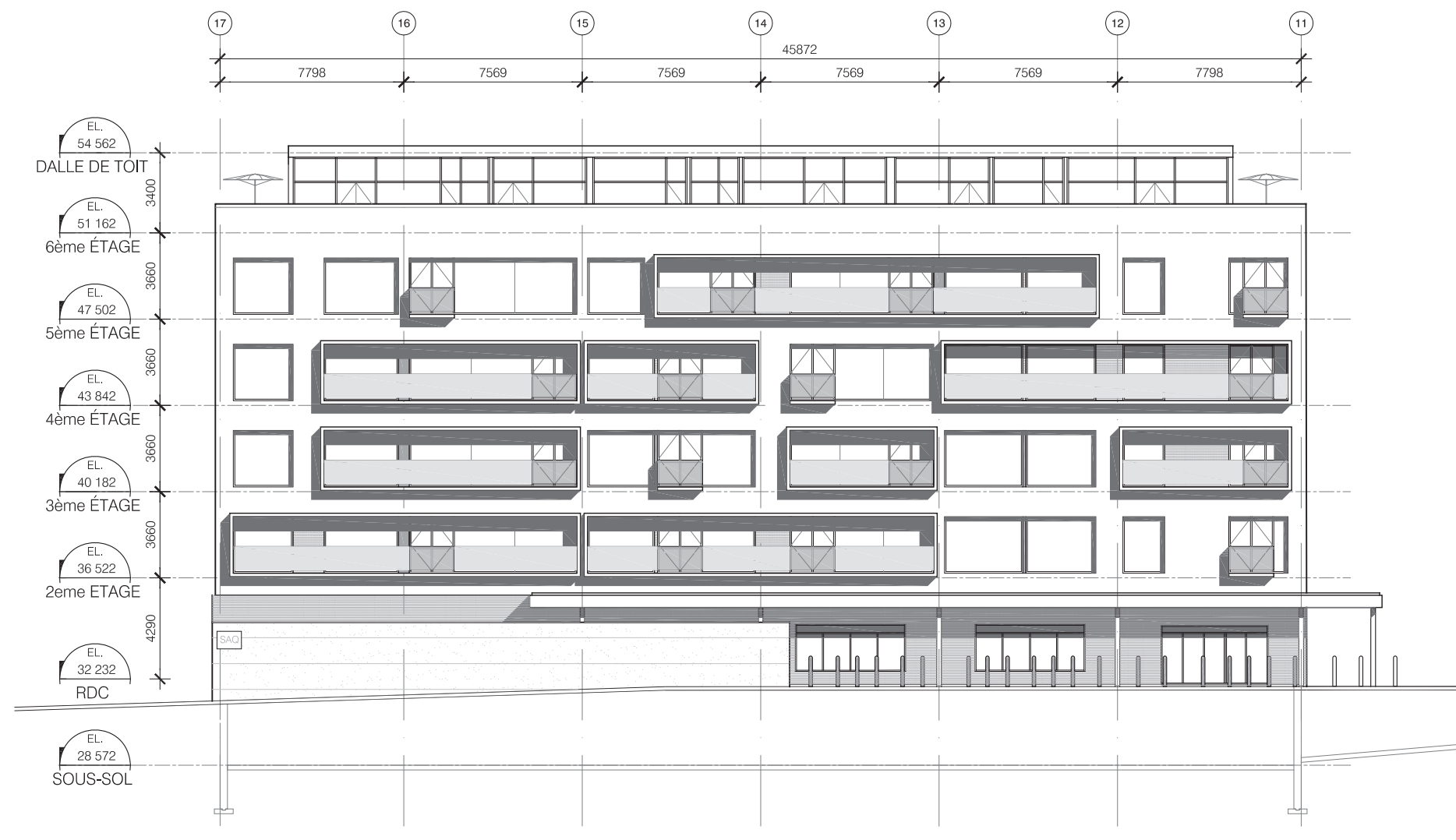


POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| RDC | 34,6% |
| NIVEAU 2 | 54,7% |
| NIVEAU 3 | 54,9% |
| NIVEAU 4 | 55,2% |
| NIVEAU 5 | 55,0% |
| PENTHOUSE | 79,0% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 62,7%

BÂTIMENT B | ÉLÉVATION RUE ST-ZOTIQUE



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| NIVEAU 2 | 51,5% |
| NIVEAU 3 | 51,5% |
| NIVEAU 4 | 51,5% |
| NIVEAU 5 | 50,9% |
| PENTHOUSE | 83,7% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : 44,4%



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| NIVEAU 2 | 45,4% |
| NIVEAU 3 | 41,9% |
| NIVEAU 4 | 41,9% |
| NIVEAU 5 | 42,1% |
| PENTHOUSE | 83,2% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : **46,9%**

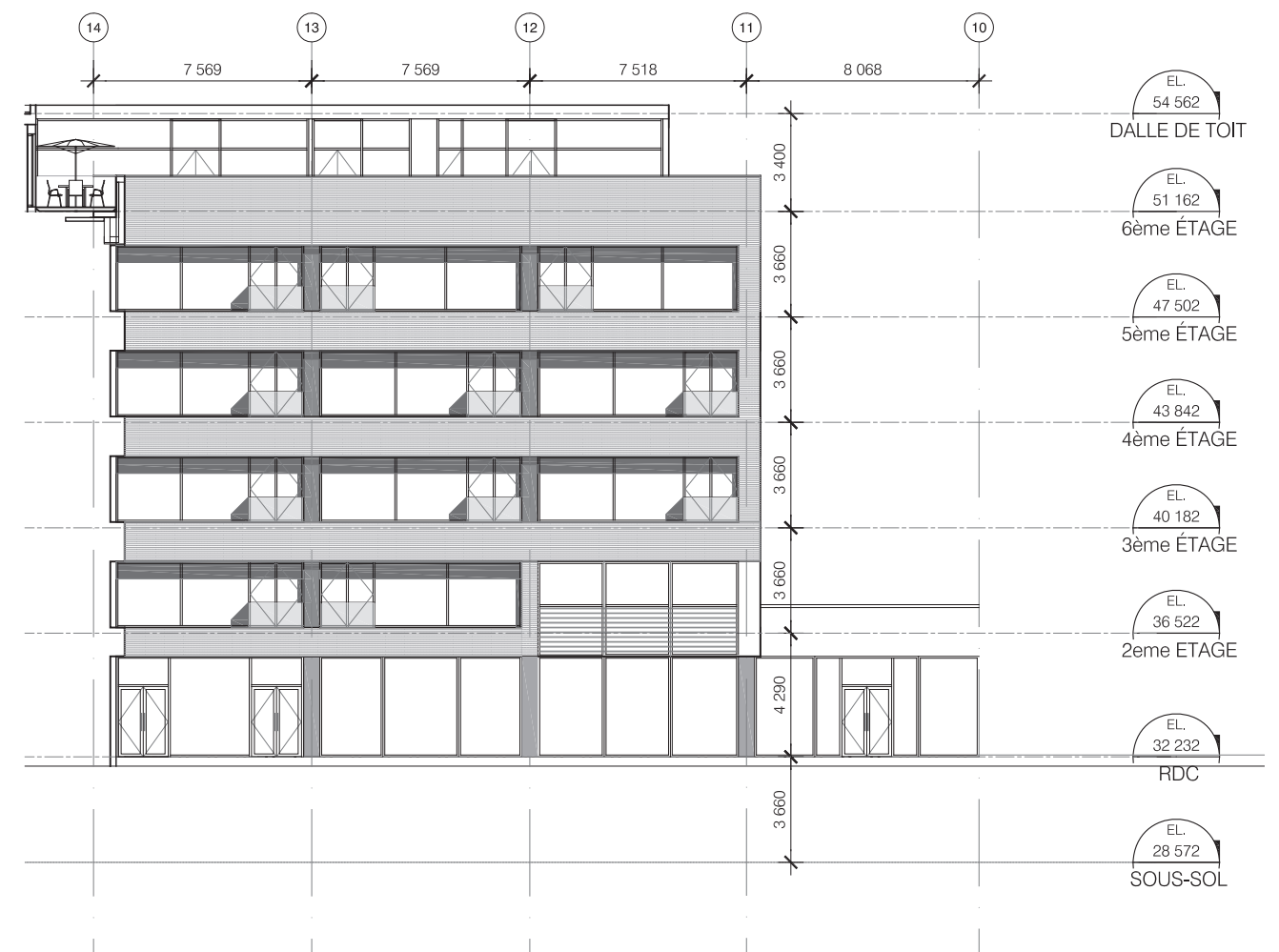
BÂTIMENT B | ÉLÉVATION SUD



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

| | |
|-----------|-------|
| NIVEAU 2 | 27,9% |
| NIVEAU 3 | 27,9% |
| NIVEAU 4 | 27,9% |
| NIVEAU 5 | 27,9% |
| PENTHOUSE | 72,8% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : **33,5%**



POURCENTAGE DES OUVERTURES PAR NIVEAU

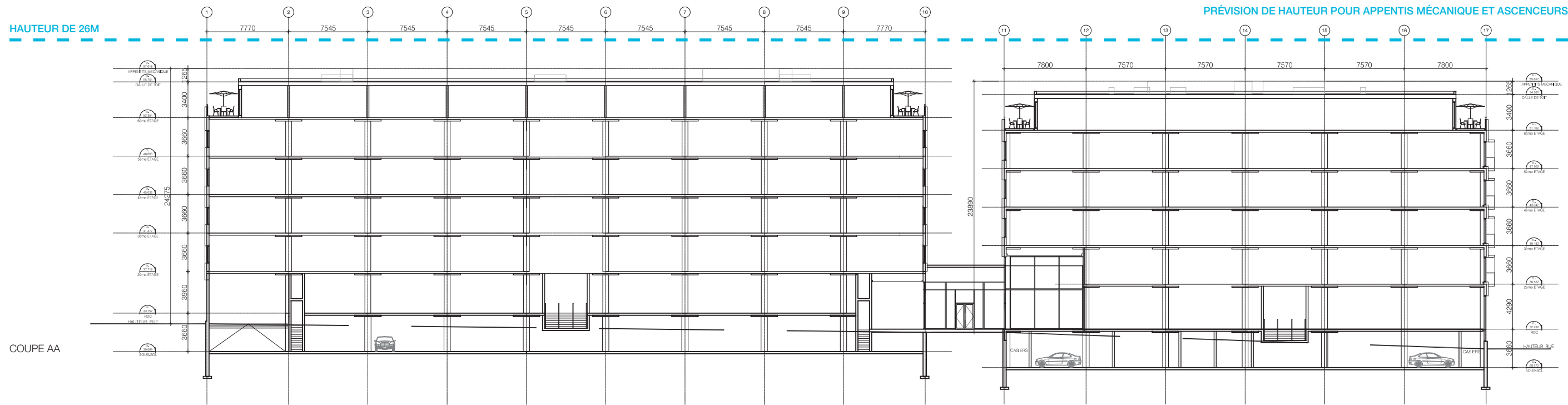
| | |
|-----------|-------|
| NIVEAU 2 | 49,4% |
| NIVEAU 3 | 57,1% |
| NIVEAU 4 | 57,1% |
| NIVEAU 5 | 57,1% |
| PENTHOUSE | 82,1% |

POURCENTAGE TOTAL DES OUVERTURES SUR FAÇADE : **55,3%**

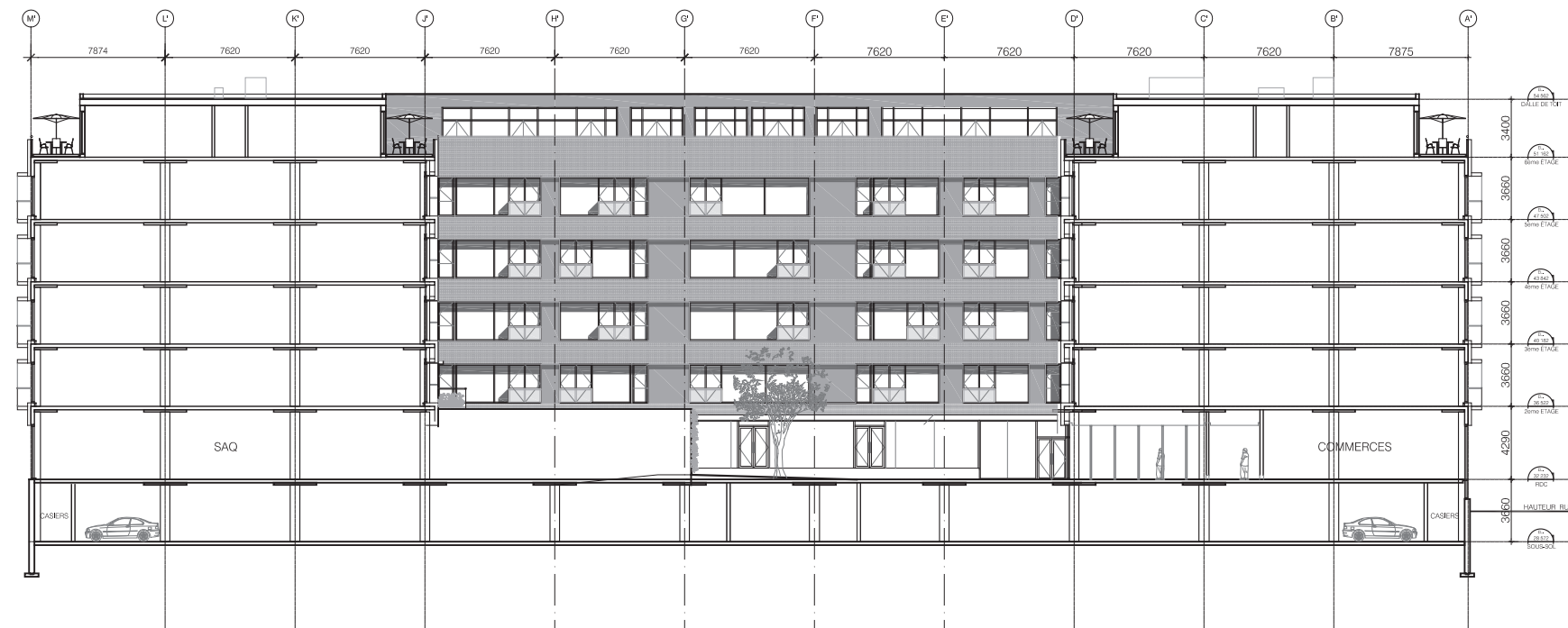
BÂTIMENT B | ÉLÉVATIONS INTÉRIEURES | EST-OUEST

HAUTEUR DE 26M

PRÉVISION DE HAUTEUR POUR APPENTIS MÉCANIQUE ET ASCENCEURS



COUPE AA



COUPE BB

GARDE CORPS EN VERRE

REVÊTEMENT DE BOIS « PRODEMA »

CADRAGE DES PORTES ET FENÊTRES

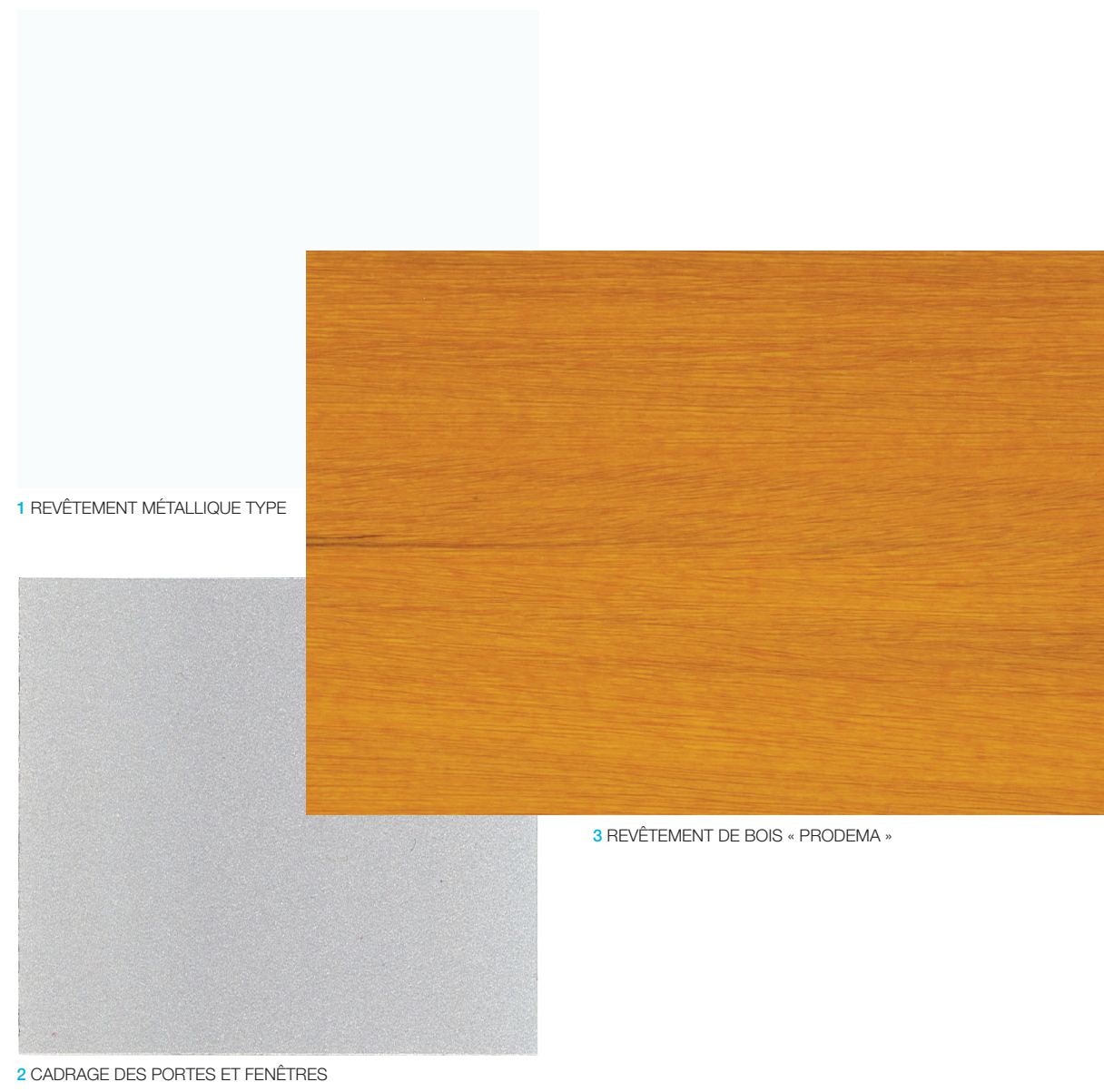
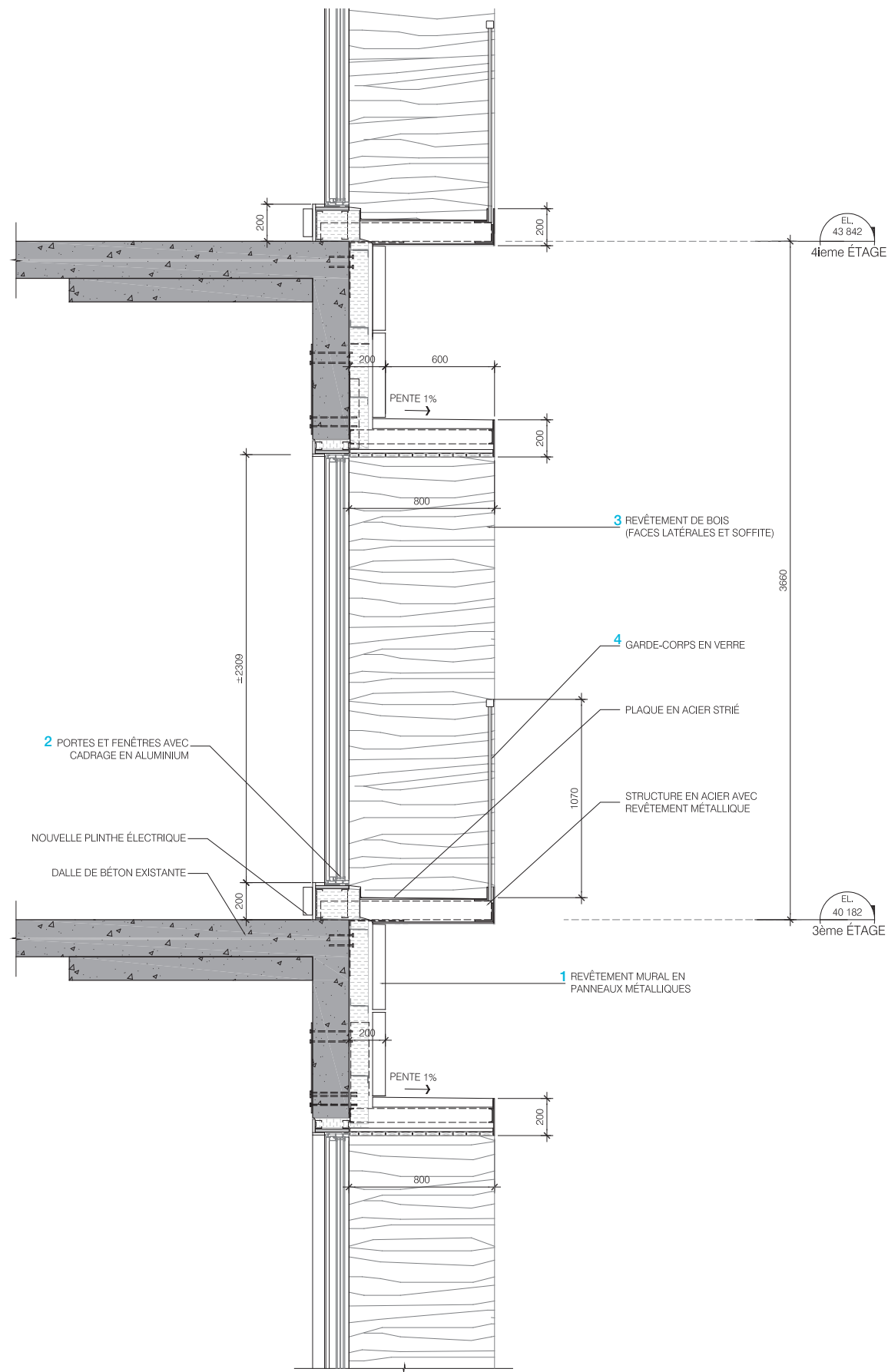
REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE



ÉLÉVATION RUE ST-URBAIN



REVÊTEMENT DE BOIS « PRODEMA »



COUPE TYPE - FAÇADE PRINCIPALE

PANNEAU D'ÉCHANTILLONS

PROJET DE REDÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

INTÉGRATION URBAINE DES BÂTIMENTS 6650 ET 6666 DE LA RUE SAINT-URBAIN

AXONOMÉTRIES ET PERSPECTIVES









PERSPECTIVE AÉRIENNE ANGLE ST-URBAIN / ST-ZOTIQUE



CARREFOUR ST-URBAIN / ST-ZOTIQUE



ENTRÉES RUE ST-URBAIN



PERSPECTIVE AÉRIENNE COURS INTÉRIEURES



PERSPECTIVE DES COURS INTÉRIEURES