
L'ATELIER

2175 RUE SAINT-PATRICK



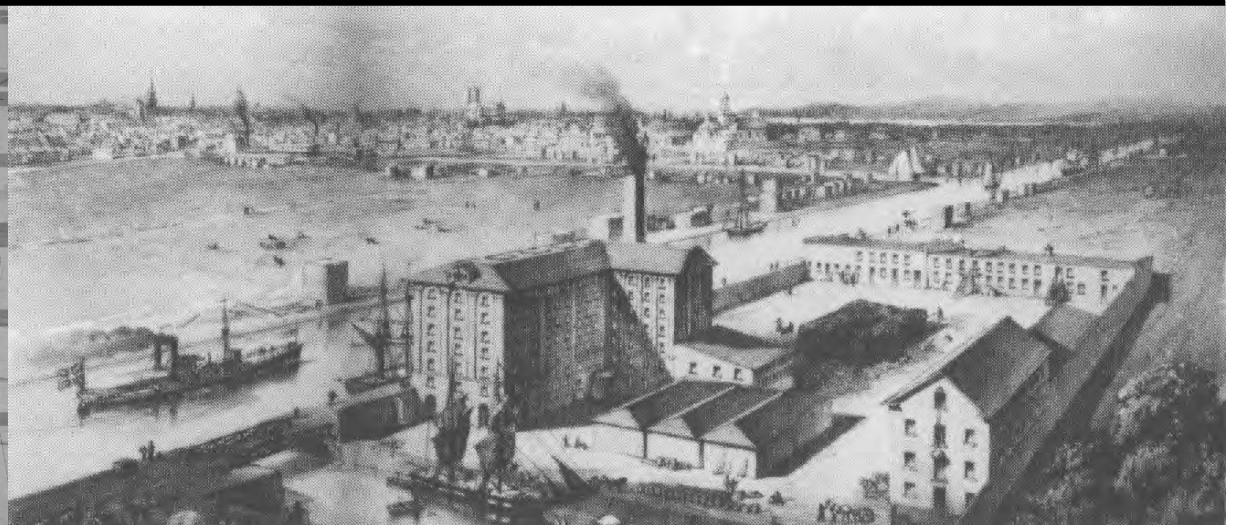
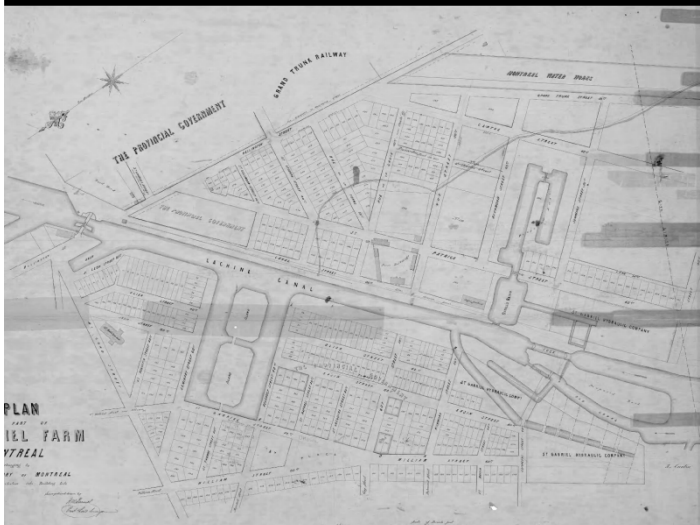
ATELIER CHALOUB
ARCHITECTES





- 1929 Le canal est déclaré site national historique.
- 1970 Le canal ferme à la navigation.
- 1979 Le canal devient un parc historique national.

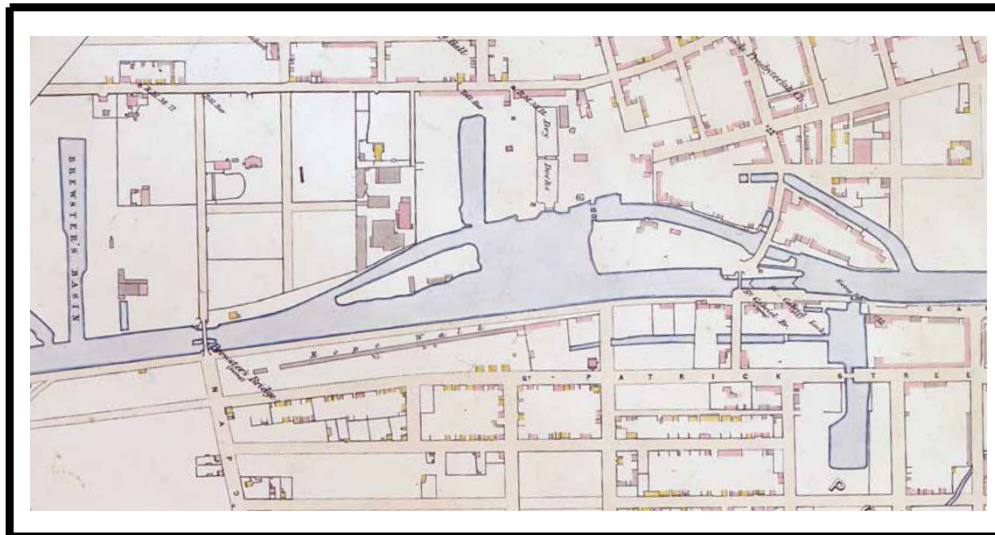
- 1824 Construction du canal (ouverture officielle)
- 1840 Ordonnances aux sulpiciens (Les Seigneurs) de vendre le domaine St-Gabriel
- 1843-1848 Les seigneurs lotissent les terrains agricoles et commencent à les vendre en lots industriels ou résidentiels.
- 1846 Début de l'usage de l'eau pour produire de l'énergie
- 1853 John converse installe son usine de cordage (bâtiment de 24 pieds x 1200 pieds) avec un lot de la rue Island jusqu'à Charlevoix.
- 1857 Construction du canal de fuite



L'USAGE PRINCIPAL DU SITE

-1843-1870	John Converse usine de Cordage
-1870-1890	Canada cordage Factory and Plaster Mill
-1890-1948	Consumer Cordage
-1893	Commune Cordage morcelle la propriété la propriété
-1900-1904	Recouvrement du canal de fuite
-1910	Bâtiment de 3 étages en brique sur d'anciennes fondations
-1995	Ce bâtiment brûle.

- 1913 -1949 On remarque une densification de la zone résidentielle. Rue du centre deviens la rue principale du quartier. La rue St-Patrick demeure industrielle
- 1939 Consumer Cordage loue un bâtiment de brique donnant sur St Patrick. On remarque le début du ralentissement de l'ère industrielle.
- 1949-1962 La maison du directeur au coin de Island + St Patrick disparaît avec la démolition de plusieurs autres Bâtiments
- 1949-1953 On construit le 2155 St Patrick
- 1969 On construit le 2175 St-Patrick par Dominion tools + metal products

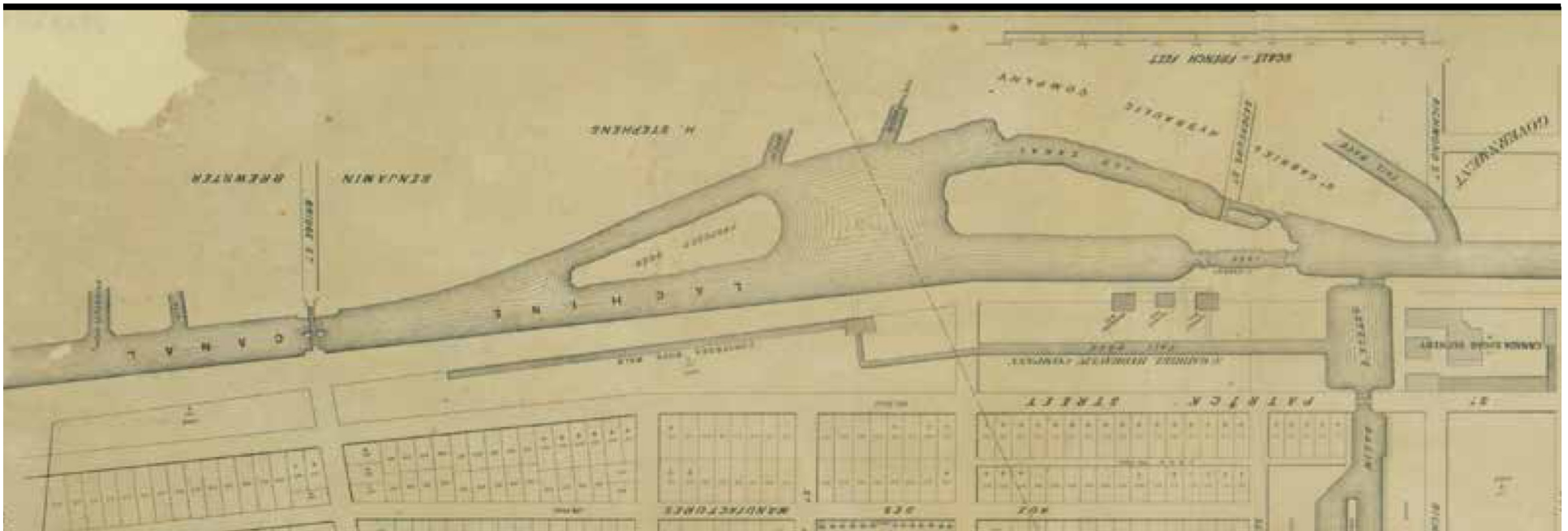


CONCLUSION HISTORIQUE

Dès 1960 avec le déclin des usines : la planification de 1913-1949 s'arrête et les résidents des plus mobiles s'en vont vivre en banlieue.

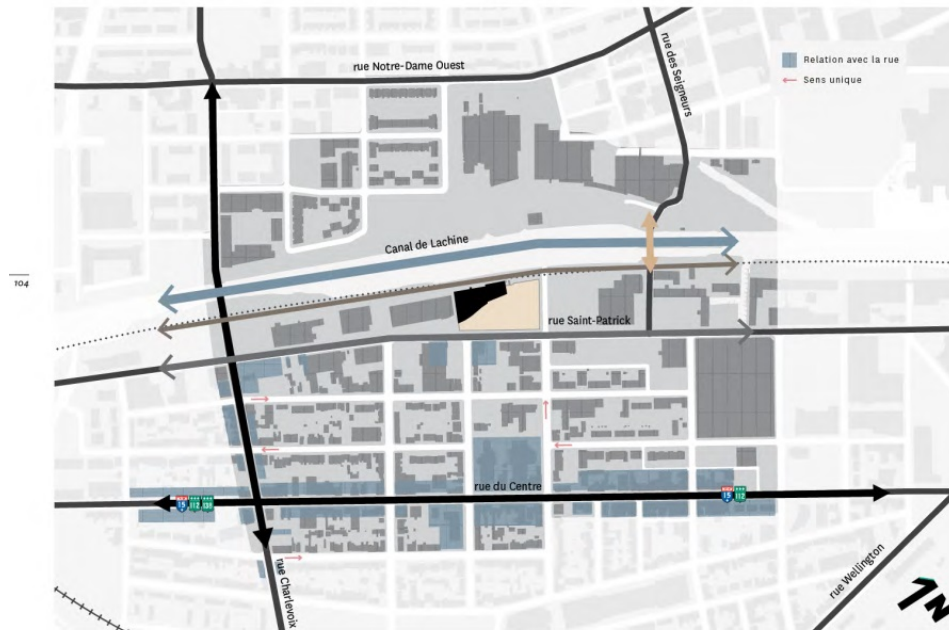
-Malgré ce déclin la population attachée à son quartier s'organise et va créer le logement communautaire et les coopératives d'habitation.

-Donc il y a eu un regain de revitalisation d'un quartier et l'Ouverture du canal à la navigation de plaisance attire une nouvelle clientèle qui amène d'autres défis



TYPOMORPHOLOGIE

PLAN DE LA STRUCTURE URBAINE



Les éléments structuraux majeurs sont le Canal Lachine et la rue Saint-Patrick. Avec la rue Wellington la rue Saint-Patrick se caractérise comme une artère de transit elle n'est pas à l'échelle de l'arrondissement. Elle n'est pas accessible pour les résidents, les entrées des maisons qui bordent certaines parties de ces rues ont leur entrée principale de côté, l'absence de trottoir a rendu cette rue moins piétonne. Tout cela a fait que le lien entre ces voies et le reste du tissu urbain est pauvre, ce qui accentue le transit à travers ces rues. Les rues Charlevoix et Centre sont des rues à l'échelle de l'arrondissement et ce sont des voies de circulation à l'intérieur de l'arrondissement.

LE BÂTI EST DIVISÉ EN 3 UNITÉS

1. BÂTI INDUSTRIEL

- GRANDE TAILLE DE BÂTIMENT
- GRANDES PARCELLES



2. BÂTI RÉSIDENTIEL

- PLEX -2 À 3 ÉTAGES
- VOCATION MIXTE (COMMERCE RDC, RÉSID AU-DESSUS)
- MAISON DE VILLE.



3. BÂTI INSTITUTIONNEL



VALEUR ARCHITECTURAL DU BÂTIMENT EXISTANT

Enfin, tout comme le 2155, les caractéristiques de construction du 2175 sont cohérentes avec son époque de construction et ne démontre pas d'innovations ou de recherche architecturale particulière. Il a des qualités architecturales bien inférieures au bâtiment démoli vers 1995.

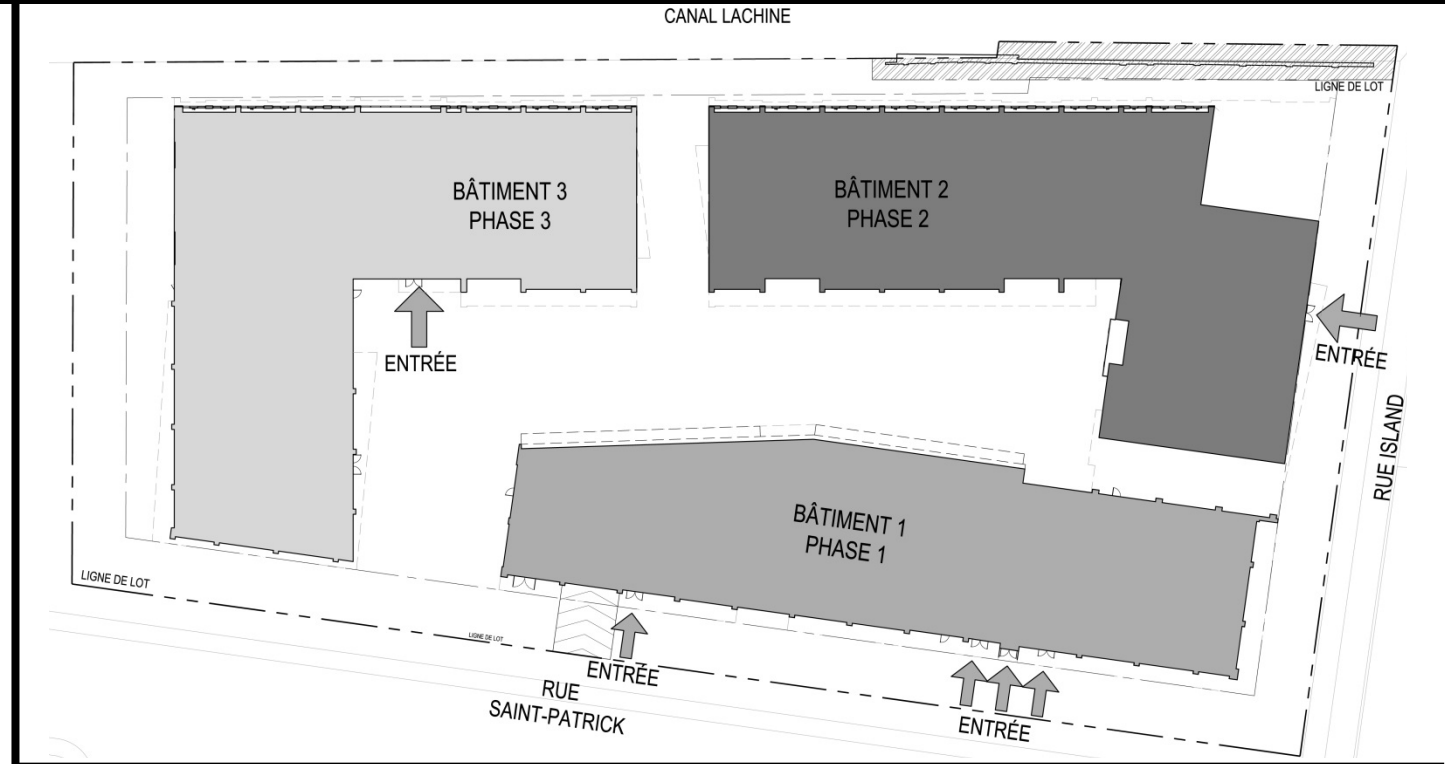




La somme des informations présentées dans ce document, nous permet et nous amènent à conclure que la qualité de construction des deux bâtiments est faible, que le caractère particulier ou unique de leur architecture est faible et que la renommée de leur concepteur est aussi faible.

DESCRIPTION DU PROJET

- Construction de béton
- Bâtiment privatif haut de 6 étages avec mezzanine
- Bâtiment de logements sociaux haut de 6 étages
- Les matériaux utilisés pour les bâtiments sont la brique de couleur aubergine, le verre, du parement métallique de couleur argent et du béton à son état naturel.
- Tous les garde-corps sont en verre.
- Le bâtiment social sera construit dans la première phase et l'autre bâtiment sera construit par la suite en deux phase.
- L'usage du bâtiment privatif est résidentiel et celui l'autre bâtisse comprend un usage mixte résidentiel et commercial (bureaux).



EXPRESSION ARCHITECTURALE

Le langage utilisé pour le bâtiment est industriel. Au rez-de-chaussée, l'utilisation du mur-rideau permet la lecture d'un usage commercial front sur la rue pour la maison Saint-Charles. Aux étages, nous retrouvons des "punchs windows" afin de donner une vocation résidentielle. On retrouve du béton apparent, ce qui morcelle les volumes pour réduire l'effet de masse du bâtiment.



La façade de l'immeuble donnant sur la rue Island comprend une porte cochère qui donne dans la cour intérieure. Celle-ci sera accessible à tous. De plus, une placette accessible de la rue Island sera aménagée afin de mettre en valeur les vestiges historiques du site de parc Canada.

EXPRESSION ARCHITECTURALE

Du côté du Canal Lachine, ces matériaux sont constitués de brique et de verre. La brique débute au niveau du sol pour établir un rapport historique industriel des bâtiments d'autrefois. Aux étages, la brique constitue des cadres qui définissent des plans vitrés sur le canal.



La cassure entre les deux bâtisses rappelle le passage du Canal de fuite. Au même niveau du Canal, nous retrouvons un aménagement vert composé de terrasses privées qui sont séparées de la circulation du public par des espaces verts.

POINTS FORTS

Nouvelle proposition 2175 Saint-Patrick :

- Le projet comportera deux bâtiments distincts; un premier bâtiment « **A** » comportant un pôle communautaire, un deuxième bâtiment « **B** » comprenant des logements privés en copropriété. Les deux bâtiments seront implantés en bordure des rues St-Patrick et la rue Island.

Caractéristiques du projet :

- Le bâtiment A contient 79 logements sociaux, soit 49 logements de plus que demandé par l'arrondissement dans le règlement d'urbanisme. (30 logements sont exigés par le règlement de la Ville.)
- La superficie du rez-de-chaussée du bâtiment A soit 22 191 pieds carrés ainsi qu'environ 6000 pieds carrés du deuxième étage seront dédiés aux bureaux et aux locaux des organismes de la maison St-Charles.
- Les entrées des bâtiments A & B seront complètement séparées. Les deux entrées du bâtiment A, celle des logements et celle des bureaux, aussi seront séparées.
- La cour intérieure créée représentera 23% de la superficie de tout le lot.
- L'accès à cette cour se fera soit par l'entrée principale (rue Saint-Patrick), soit à travers 1 porte cochère (Island et Canal Lachine). Ces accès seront accessibles à tous.
- La superficie du bâtiment A (le pôle communautaire) représente 49% de celle du bâtiment B (logements privés) sans tenir compte des logements abordables exigés par la Ville pour la partie privée.
- Le terrain dédié à la Maison St-Charles est une donation par le promoteur, tout comme sa participation à l'intégration du projet dans le tissu social.
- Le montant subventionné par le programme Accès Logis pour ce projet équivaut à environ 30 000\$ en déficit pour chaque logement construit à cause des facteurs suivants : Le terrain concerné sera décontaminé, le bâtiment existant sera démoli et 20 cases de stationnement seront léguées à l'immeuble social.

- Une entente avec le projet voisin "Le Myst" a été conclue afin de laisser une ouverture de la rue St-Patrick vers le Canal. Celle-ci sera aménagée avec de la végétation et un passage pour piéton sera accessible à tous. L'ouverture entre les deux bâtiments aura une largeur totale de 16 mètres.
- Une placette semi-protégée des intempéries sera aménagée à l'angle de la rue Island et du parc du Canal Lachine. Cet aménagement mettra en valeur les vestiges historiques présents à cet endroit.
- Le volume longeant le Canal a été morcelé grâce à une ouverture complète au milieu du bâtiment et l'architecture de cette façade contient plus de mur-rideau afin d'alléger la volumétrie. La percée représente l'endroit de l'ancien Canal de fuite de l'époque.
- Le nouveau projet apportera un revenu de 775 000\$ en taxes à la Ville de Montréal comparé à 150 000\$ avec le bâtiment actuel.
- Il s'agit d'un investissement privé de 80 millions de dollars.
- Un aménagement est prévu afin de rendre accessibles les vestiges historiques présents le long du canal.
- Nous avons travaillé avec les tables de concertations locales et il y a eu un dépôt de 500 lettres d'appui pour ce projet.

- L'aménagement paysager de la cour intérieure commémorera l'histoire important du cordage sur le site ainsi un rappel important au sol sera aménager pour représenter le canal de fuite.
- Le projet du bâtiment social est de type clé en main et sa construction coûtera environ 16 millions de dollars. Si ce projet ne se fait pas, il y aura une perte de 79 unités de logements sociaux, 28 000 pieds carrés pour la relocalisation de la maison Saint-Charles et la rue Island demeureront ouverts à la circulation véhiculaire. Cette opportunité de réaliser le pôle communautaire est possible grâce à l'appui financier du promoteur.
- Un nombre total d'environ 190 logements privatifs est prévu pour le bâtiment B.
- Le taux d'implantation du projet est de 52%.
- La densité approximative incluant les vides techniques est de 3.2
- La rue Island pourrait être transformée en rue piétonnière avec un accès à la piste cyclable du Canal Lachine seulement avec la réalisation de ce projet. Un aménagement végétalisé pourrait être prévu à cet endroit.

IMPLANTATION

Plan d'aménagement

- 1 Bâtiment de copropriété
- 2 Logements communautaires et sociaux
- 3 Parc du Canal de Lachine (Parc Canada)
 - a Vestiges du passé industriel
 - b Terrain cédé à Parc Canada
 - c Empreinte de l'ancien canal d'alimentation
- 4 Bassin d'eau
- 5 Jardin Ouest / Accès public
- 6 Terrasse communautaire
- 7 Terrasses privées
- 8 Place semi-publique / Trame de pavage | cordage
- 9 Porte-cochère
- 10 Sentier piéton et de service
- 11 Jardin sur dalle
- 12 Arbre de gabarit moyen
- 13 Aménagement potentiel d'un espace public
- 14 Piste cyclable
- 15 Accès véhiculaire - Stationnements en sous-sol
- 16 Accès de service - Gazon renforcé
- 17 Plaque historique (exemple page 17)
- 18 Dalle de béton pour recyclage et déchets



Arbres proposés



Arbres existants à conserver

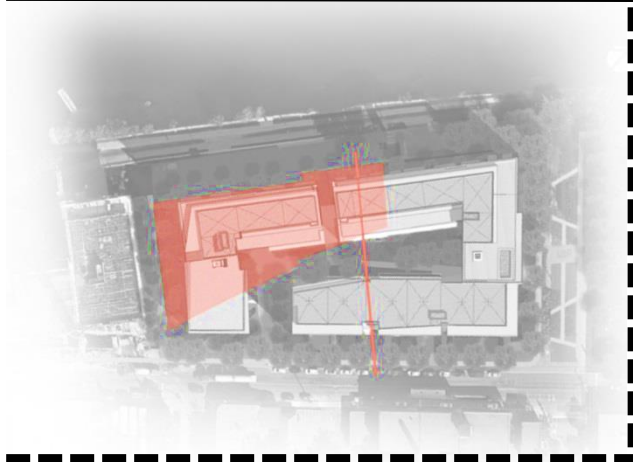
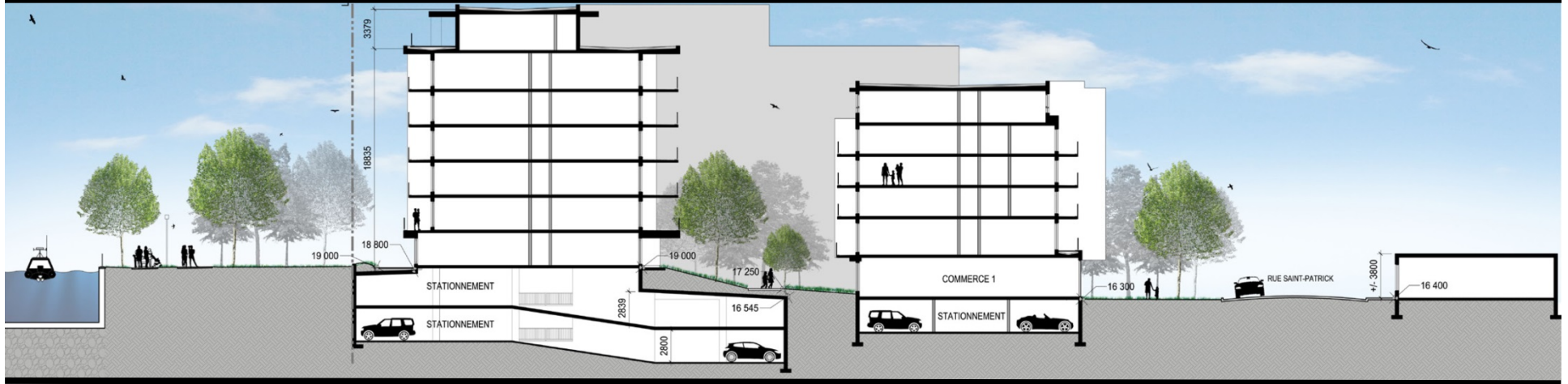
10

30

60



DIFFÉRENCE DES NIVEAUX



Lorsqu'on regarde la coupe, nous remarquons une différence de niveau d'un étage entre le canal et la rue Saint-Patrick. Cette différence de niveau est récupérée au rez-de-chaussée. Au niveau du Canal Lachine, nous avons les terrasses des habitations qui sont 2,7 mètres plus haut que le trottoir de la rue Saint-Patrick où sont situées les entrées du

bâtiment

CONCLUSION

Le projet avec son changement d'usage joue un rôle d'assembleur. Il va assurer la connexion entre la zone récréative touristique à celle du milieu de vie du quartier.

C'est créer un grand potentiel d'habiter les abords du canal aux résidents qui ont travaillé sur ces lieux. Ces résidents auront la chance de s'approprier des logements de grandes durabilités par l'intermédiaire des coopératives d'habitation qui ont créé eux même.



Avec le rappel historique et la mise en valeur du site, la présence des vestiges sur le terrain de Parc Canada à proximité, il y a une démonstration du rôle historique que ce site a joué dans l'ère industrielle. Ce projet qui veut accueillir les résidents du quartier sera un élément qui s'intègre parfaitement dans son milieu.