

**MÉMOIRE CONCERNANT LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT  
RÉSIDENTIEL SUR LE SITE DU CENTRE RAYMOND  
PRÉFONTAINE**

Arrondissement Rosemont-Petite-Patrie à Montréal

**RÉALISÉ DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS PUBLIQUES  
DE L'OFFICE DE CONSULTATION PUBLIQUE DE MONTRÉAL**

**PAR SÉBASTIEN DÉSILETS, CITOYEN**

Montréal, le jeudi 19 mai 2011

## TABLE DES MATIÈRES

Commentaires généraux .....	3
La vocation du centre Raymond Préfontaine .....	3
L'intégration architecturale à l'environnement immédiat. ....	5
Le public et le privé .....	6
La mémoire du lieu, autres éléments.....	6
La marge arrière du bâtiment .....	6
Au niveau de la sécurité, entrée du stationnement .....	7
Balancer les chiffres .....	7
Le glissement de sol et la politique d'assurance.....	7
Conclusion .....	8

## **COMMENTAIRES GÉNÉRAUX**

Le projet, dans son ensemble, a été produit avec goût et tire bien profit du potentiel du site. Les aspects architecturaux contemporains devraient contribuer à créer un milieu de vie intéressant en continuité avec le développement avoisinant. Bien que le projet ait été modifié depuis qu'il a remporté le concours, nous estimons qu'il est souhaitable, mais que certains éléments de ce mémoire devraient être considérés afin d'améliorer la mise en valeur du Centre Raymond Préfontaine, la mémoire du lieu, la convivialité des milieux et autres.

## **LA VOCATION DU CENTRE RAYMOND PRÉFONTAINE**

Tel que proposé, la partie préservée du CRP doit offrir des fonctions mixtes privées, réservées aux résidents des nouveaux bâtiments. On propose qu'au rez-de-chaussée (RDC) une salle communautaire et un espace pour vélo soient aménagés. Les deux étages supérieurs étant convertis en logements. À cet égard, nous sommes en désaccord avec l'opinion du comité ad hoc ainsi qu'avec l'objectif du promoteur. La propositions concernant l'aménagement d'un escalier extérieur est également décrié.

Le bâtiment a toujours eu une fonction institutionnelle et son caractère patrimonial nous convainc que cette vocation doit être préservée pour que le patrimoine collectif demeure public. Comme l'a mentionné Mme Bérubé lors de la présentation publique du projet, l'esprit du lieu a autant de valeur que le bâtiment lui-même. Or, l'esprit du lieu est, selon nous, un site de rassemblement inclusif et non privé. De plus, le positionnement du bâtiment, aligné avec le centre de la rue Marcel Pépin, lui consacre, par son implantation, une vocation publique et un caractère invitant.

Le CRP présente peu de potentiel au niveau résidentiel; il compte une superficie de plancher d'environ 155 m<sup>2</sup> moins les espaces de circulation. Considérant les coûts liés à la mise aux normes pour des fonctions résidentielles et le coût de reconstruction, nous voyons peu d'avantages pour le promoteur d'aller en ce sens; d'autant plus qu'il est en opposition avec ce que nous avons décrit plus haut. Nous reconnaissons cependant que

si les normes d'accessibilité universelles s'appliquent dans le cas d'une reconstruction majeure de type commercial ou institutionnel, cela pourrait réduire le potentiel de rentabilisation de l'édifice et nécessitera une dose d'ingéniosité supplémentaire.

Ainsi, nous insistons sur la nécessité de préserver ce bâtiment à haute valeur historique comme un bâtiment à vocation institutionnelle et de possiblement lui permettre du commercial. D'autres usages peuvent également être compatibles et offrir des opportunités intéressantes pour les futurs locataires du projet tel que la création de bureaux ou d'ateliers.

Les usages suggérés sont :

- La création d'un café au RDC et/ou salle communautaire avec une garderie au 2e étage ou au RDC et une salle d'entraînement au 3e étage.
- La création d'une garderie au RDC et des espaces bureaux aux 2e et au 3e étage
- La création d'une garderie au RDC, une salle d'entraînement au 2e et des ateliers au 3e étage

Avec ce type de fonction, nous pouvons espérer une complémentarité des usages. Par exemple, une personne désirant faire de l'exercice pourrait emmener son enfant ou tout temps dans un milieu sous surveillance qui lui est familier. De plus, un parc est déjà prévu à quelques mètres de distance. Ainsi à cet égard, nous sommes partiellement en accord avec la proposition du comité ad hoc.

Nous sommes d'avis que dans le projet actuel :

- Ce type de changement de vocation et de tenure ne respecte pas la mémoire du lieu
- Le CRP doit conserver son rôle inclusif et servir de lieu de dialogue avec les populations avoisinantes

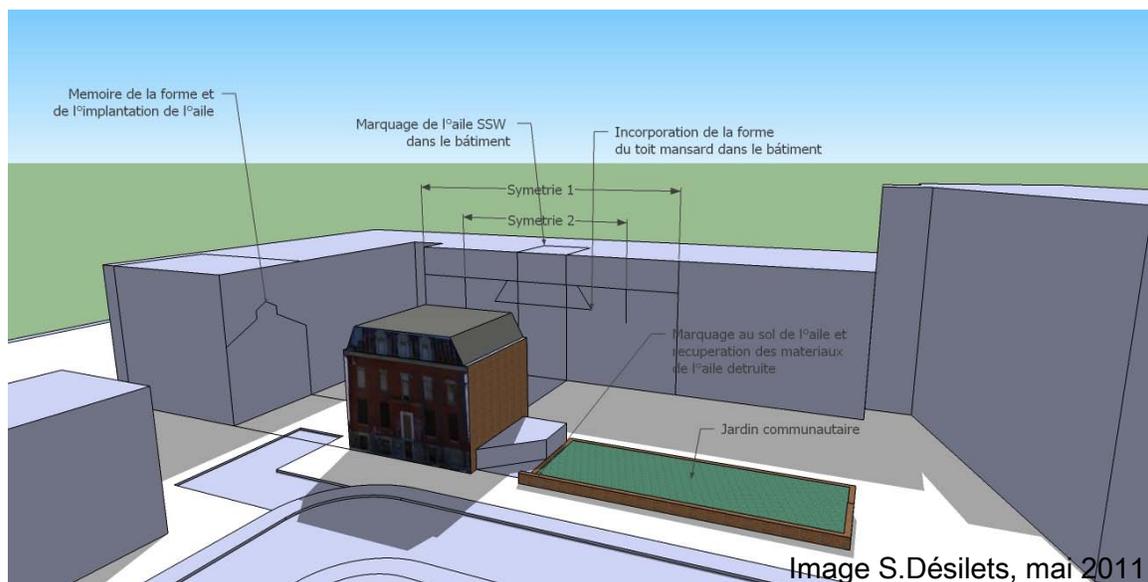
## L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE À L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT.

Tel que mentionné lors de la présentation du projet le 4 mai, aucun élément architectural du CRP n'a été inclus dans le nouveau bâtiment. Notons qu'outre le couronnement asymétrique du centre, l'alignement des éléments n'est également pas perceptible ou inexistant.

Bien que nous soulignons la qualité du design proposé, nous regrettons le manque de conversation entre le CRP, qui doit être mis en valeur tel que prescrit dans les critères du concours, et le nouveau bâtiment. Celle-ci pourrait inclure un des concepts suivants :

- 1- Intégration du toit mansardé à l'une des parties du bâtiment.
- 2- Alignement central du bâtiment ayant comme axe de symétrie le centre du CRP
- 3- Jeux de briques pour faire ressortir la symétrie de l'alignement
- 4- Intégration de linteaux gris
- 5- Intégration d'une empreinte de l'aile est sur la façade du bâtiment

Afin de vulgariser les concepts, nous intégrons ce plan afin de nous assurer de l'intelligibilité des concepts. De par le traitement architectural du projet, nous sommes convaincus que les créatifs seront traduire ces concepts en expression artistique savoureuse.



## **LE PUBLIC ET LE PRIVÉ**

L'aménagement d'un grand espace privé à aire ouverte nous laisse voir des conflits potentiels entre le privé et le public. En ayant l'air d'un espace public, un espace privé vient à se barricader. Bien qu'il ne soit pas dans le projet de l'entrepreneur, nous craignons que le manque de distinction claire entre le public et le privé ne vienne éventuellement créer certaines frictions.

Nous suggérons d'implanter un jardin communautaire dans l'ancienne aile nord clôturé par un demi-muret des briques de l'aile détruite. Ce type d'aménagement permettrait de mieux saisir la limite et d'éviter une éventuelle ségrégation plus forte. Le jardin communautaire peut ainsi jouer un rôle intégrateur, favorisant les échanges entre des individus de différentes classes ayant un intérêt commun. Les espaces de jardinages ne devraient pas être entièrement réservés aux propriétaires des nouveaux condos.

L'espace public délimité inclurait ainsi le CRP ainsi que l'emplacement de l'ancienne aile nord. Ce projet pourrait également être cohérent avec l'approche pédagogique de l'horticulture pour les enfants de la garderie du CRP.

## **LA MÉMOIRE DU LIEU, AUTRES ÉLÉMENTS**

Nous suggérons d'utiliser les briques de l'aile détruite pour réaliser un marquage au sol de l'emplacement des 3 ailes du CRP soit en marquant le pavé avec ces briques, ou réalisant un pan de mur le long des anciennes ailes.

## **LA MARGE ARRIÈRE DU BÂTIMENT**

Nous approuvons entièrement la position du comité ad hoc concernant la relation entre les 2 bâtiments voisins sur la rue Rachel soit, le premier déjà construit au coin de Préfontaine et le nouveau au coin de Marcel Pépin. La marge arrière de 3 mètres, soit celle située entre les 2 bâtiments est nettement insuffisante où les 2 bâtiments de 8 étages auront une distance de 6 mètres. Les deux colosse côte à côte donneront un esprit de compétition. Ainsi, le nouveau bâtiment ne devrait par compter plus de 6 étages à l'avant et 4 à l'arrière.

## **AU NIVEAU DE LA SÉCURITÉ, ENTRÉE DU STATIONNEMENT**

À noter qu'avec la configuration prévue, certains ennuis pourront survenir à l'entrée du stationnement sous-terrain. Des études de circulation devraient approfondir les conséquences de faire de la rue Marcel Pépin un sens unique et faire des recommandations en ce sens en tenant compte de la présence d'un parc, d'une garderie et de l'entrée d'un stationnement souterrain et de la problématique du virage à gauche sur la rue Rachel ou à partir de celle-ci. Notons également que la présence d'un parc sur un coin de rue, où la visibilité au virage est moindre, particulièrement face au soleil et où des enfants traverseront abondamment est dangereuse. Ainsi, nous suggérons que la rue Marcel Pépin soit un sens unique à partir de la rue Rachel en direction de la rue Préfontaine et que le virage à gauche à partir de la rue Rachel soit étudié en ce sens.

## **BALANCER LES CHIFFRES**

Selon les informations communiquées, 253 habitations ayant comme prix moyen 240 000 \$ seront construites. En calculant une somme de 15 000 \$ par unité de stationnement, nous atteignons une somme de 64 515 000 \$. Or, en présentation, on nous informe qu'un investissement de 63 000 000 \$ pour ce projet. Ainsi, pour un projet de cette ampleur, nous comprenons mal qu'un projet de si grande envergure ne présente qu'une si faible profitabilité. Advenant une erreur de calcul, il est essentiel que le potentiel de vente ne soit pas présenté comme un investissement.

## **LE GLISSEMENT DE SOL ET LA POLITIQUE D'ASSURANCE**

Le creusage à environ 3 mètres du CRP de l'entrée du stationnement intérieur nous laisse craindre une possible déstabilisation des fondations du bâtiment. En présence d'un sol argileux, gorgé d'eau, la charge des fondations du bâtiment pourrait occasionner un glissement de terrain localisé. Il nous importe que les travaux concernant le creusage du stationnement soient réalisés sous la surveillance d'un ingénieur mandaté par la ville et que l'entrepreneur s'engage à le reconstruire le CRP tel qu'à l'origine en cas d'incident. De plus, la ville devrait prévoir à cet effet une amende visant à rendre les maladroites peu profitables. Notez qu'à cet effet, nous ne doutons

pas de la bonne foi de l'entrepreneur, nous désirons seulement émettre des craintes étant donné que nous n'avons pas d'expertise en ce domaine.

Nous sommes d'avis qu'une amende importante doit être annoncée à l'entrepreneur avant d'entreprendre ces travaux. Des études au niveau de la composition et de la mécanique du sol doivent être réalisées et s'il y a lieu, définir les mesures à prendre pour les réduire les risque ou de prescrire les modifications nécessaires au projet.

## **CONCLUSION**

Le projet possède plusieurs qualités notamment au niveau du traitement des eaux. Un élément manque cependant au niveau de la géothermie et d'une éventuelle certification LEED. La rénovation urbaine primée des Shop Angus en fait maintenant un lieu touristique et un porte-étendard du développement durable et de l'art de refaire la ville sur la ville. Ainsi, la ville et l'arrondissement doivent saisir cette opportunité d'intégrer le CRP à ce parcours.

Afin d'affirmer le souhait affirmé par la ville de ramener les familles en ville, nous sommes d'avis qu'il est désormais nécessaire, afin de respecter ces orientations, d'intégrer une garderie à tout projet de cette envergure. Cet ajout viendra ouvrir définitivement le projet aux familles qui pourront tirer un réel avantage de la typologie variée de logement proposé par le promoteur.

Enfin, une réflexion plus sérieuse doit être apportée au bâtiment situé du côté nord de la rue Marcel Pépin. L'envergure du bâtiment principal tend à concentrer les réflexions sur cet aspect et à négliger ce dernier. Pourtant, de manière isolée, ce bâtiment aurait vraisemblablement soulevé une réaction négative beaucoup plus forte.