



1069

boulevard **Sainte-Adèle**

Démolition de la partie arrière du théâtre existant
et mise en valeur du patrimoine architectural
+ agrandissement résidentiel

Résumé à la suite de la séance d'information
en date du 2023-05-10

table des matières



a02 Mise en contexte du projet

première partie **bâtiment existant et contexte**

a04 Bâtiment existant et démolition

a05 Analyse du site et du contexte rapproché

a06 Analyse du contexte large du boul. Ste-Adèle

deuxième partie **mise en valeur du patrimoine architectural**

a07 Restauration du bâtiment existant

a08 Architecture contemporaine comme toile de fond

a09 Matérialité du projet

troisième partie **site, implantation et volumétrie**

a10 Volumétrie

a11 Plan d'implantation

a12 Vue perspective du site

quatrième partie **le parti pris du contraste architectural**

a13 Le monastère des augustines par ABCP architecture

a14 Jacoby Studios par David Chipperfield Architectes

a15 La maison de la littérature par Chevalier Morales

a16 Le monastère de l'étoile par Pierre Martin et Associés

cinquième partie **hauteur et perspectives du projet**

a17 Hauteur du projet

a18 Perspectives

mise en contexte

projet de restauration et d'agrandissement de l'ancien théâtre de Sainte-Adèle

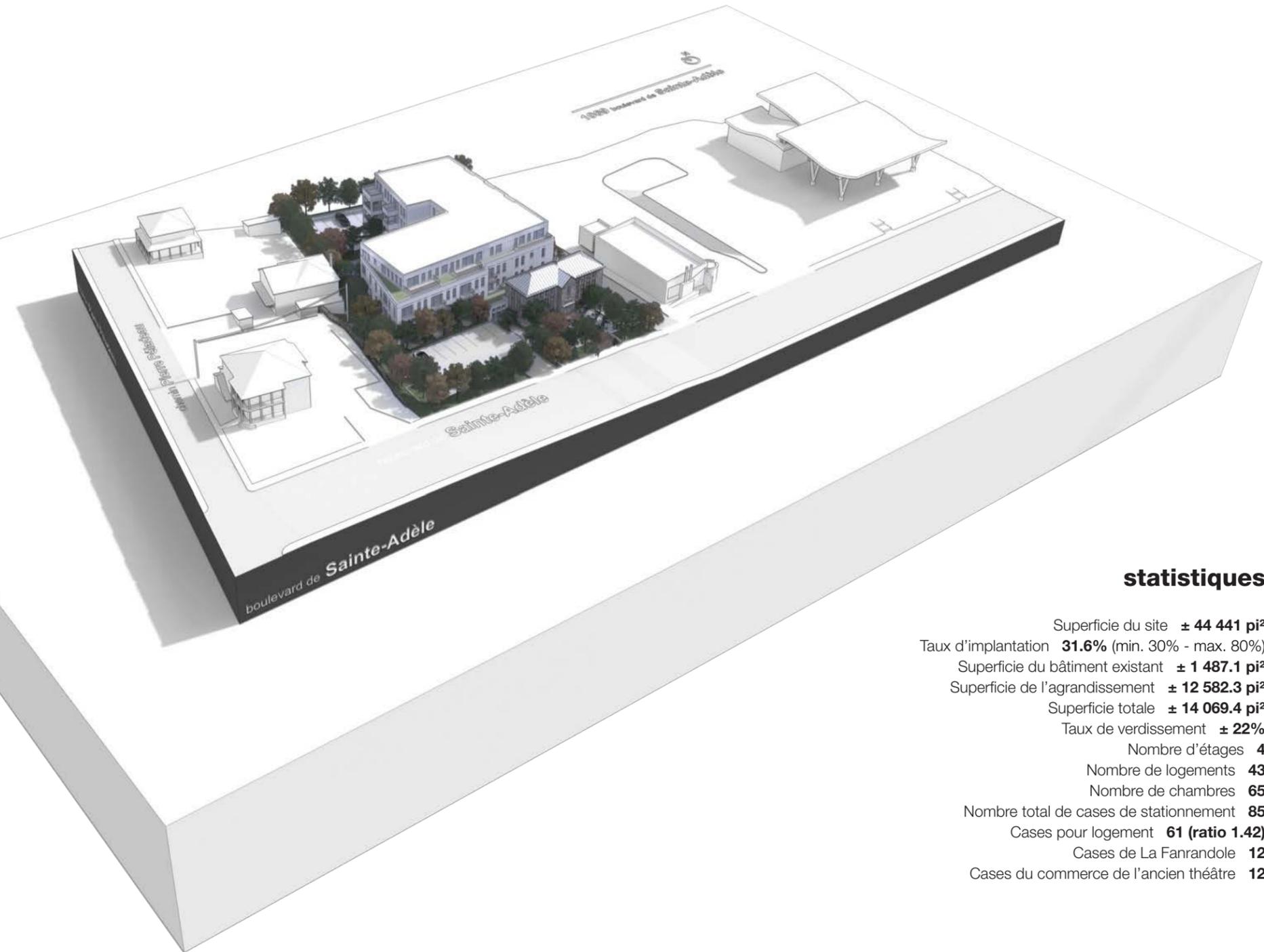
Le projet proposé consiste en la **démolition** d'une partie du bâtiment existant, la **mise en valeur de l'ancien théâtre** de Sainte-Adèle et l'ajout d'un **agrandissement résidentiel**.

Une attention particulière a été portée à la mise en lumière et la **valorisation du patrimoine bâti existant**. Vous constaterez tout au long de ce document que plusieurs concepts ont été mis en place afin que l'agrandissement proposé soit en adéquation avec le volume existant du théâtre de Sainte-Adèle.

Quant à l'**agrandissement proposé**, celui-ci s'implante à l'arrière du site afin de laisser toute la vedette au bâtiment existant. L'agrandissement d'une hauteur de **4 étages** comporte **43 logements** pour un total de **65 chambres**.

L'ancien théâtre conserve sa vocation publique/commerciale, il est représenté dans cette proposition comme étant un **bistrot** de plus ou moins 2 450 pi². Qui plus est, afin de soutenir la vocation publique du commerce, une **place-terrasse** a été aménagée et permet de dégager la façade principale de l'ancien théâtre de Sainte-Adèle afin d'en apprécier son architecture patrimoniale.

Finalement, l'aménagement du site tire profit de la topographie des lieux afin de minimiser l'impact visuel du stationnement. Un total de 85 cases sont prévues, dont plus du 1/3 sont localisés dans le sous-sol de l'agrandissement. Le ratio de stationnement de 1.42 a été respecté pour les logements, alors que 12 cases sont dédiées au commerce voisin La Fanrandole et 12 cases dédiées au commerce situé dans l'ancien théâtre.



statistiques

Superficie du site	± 44 441 pi ²
Taux d'implantation	31.6% (min. 30% - max. 80%)
Superficie du bâtiment existant	± 1 487.1 pi ²
Superficie de l'agrandissement	± 12 582.3 pi ²
Superficie totale	± 14 069.4 pi ²
Taux de verdissement	± 22%
Nombre d'étages	4
Nombre de logements	43
Nombre de chambres	65
Nombre total de cases de stationnement	85
Cases pour logement	61 (ratio 1.42)
Cases de La Fanrandole	12
Cases du commerce de l'ancien théâtre	12



première partie

bâtiment existant et contexte

Démolition

section du théâtre

à conserver et à démolir

Le bâtiment existant est composé de 2 volumes principaux.
Le premier volume, identifié par le **no.1**, est à conserver dans son entier. Ce sont à la fois la symétrie de la façade principale, le revêtement de pierre et de brique, les fenêtres à carreaux et le clocher, qui contribuent à donner une grande valeur architecturale au corps principal du bâtiment existant. Le projet proposé tente, par plusieurs principes qui seront expliqués ultérieurement dans ce document, de mettre en valeur et d'accentuer le caractère patrimonial de l'ancien théâtre de Sainte-Adèle.

Le deuxième volume, identifié par le **no.2**, est quant à lui à démolir. Ayant subi beaucoup d'altérations au fil du temps, le volume arrière ne possède plus de caractéristiques architecturales particulières qui justifieraient de le conserver. De plus, la complexité volumétrique, la piètre composition des façades, la mauvaise qualité des revêtements extérieurs et le manque de cohésion entre les différents agrandissements empêchent, dans une certaine mesure, la mise en valeur du corps principal (no.1) du bâtiment existant.



1 Corps principal à conserver et restaurer
2 Corps secondaire à démolir



première partie

bâtiment existant et contexte

Analyse urbaine

analyse du site et du contexte rapproché

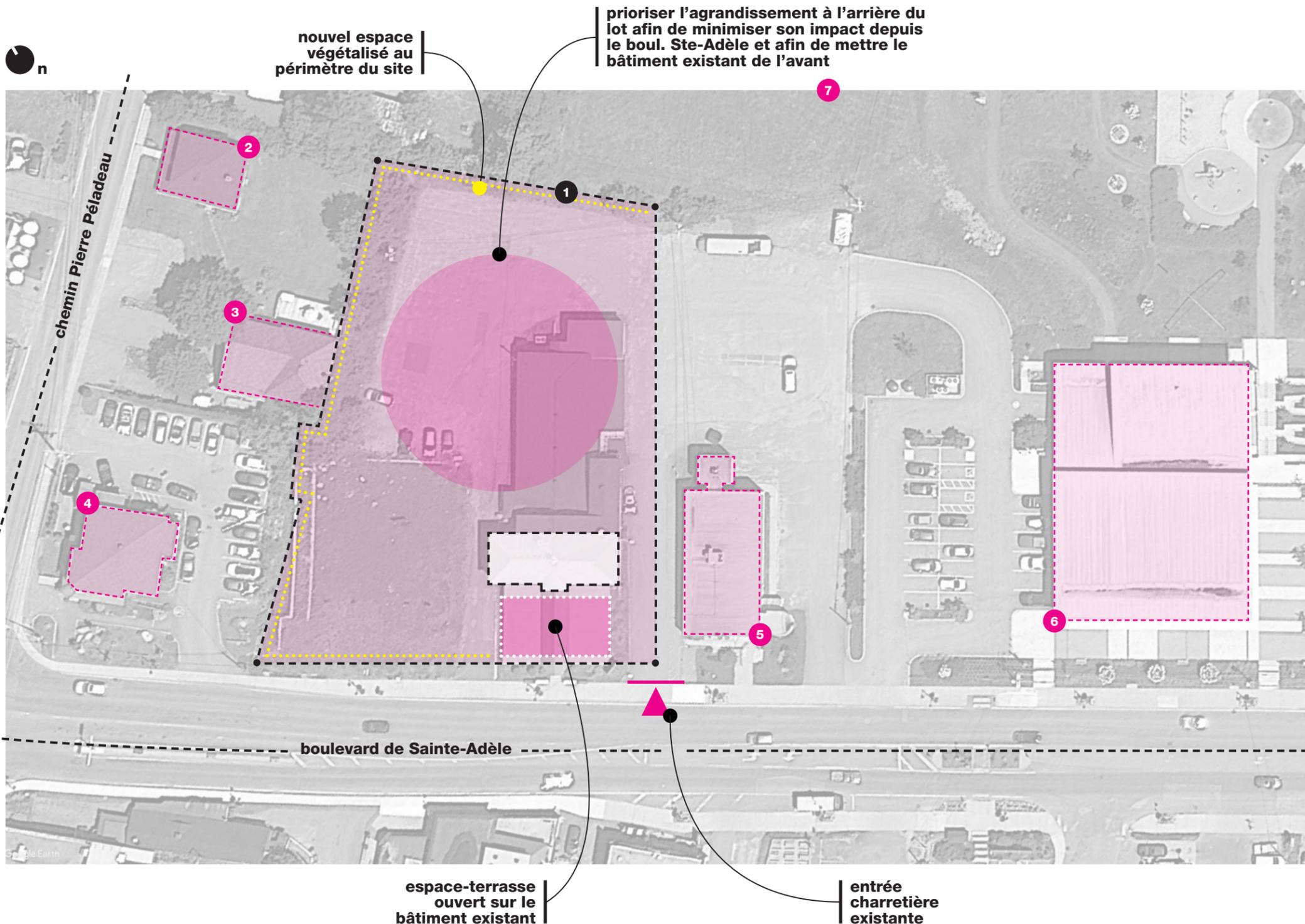
L'analyse du contexte rapproché permet de comprendre les liens que le projet tente de créer avec les voisins et le boulevard de Sainte-Adèle.

Un aspect important de l'implantation consiste en l'aménagement d'un espace "terrace" qui pourra profiter à la collectivité de Sainte-Adèle en conservant un certain cratère public. Cet espace extérieur permettrait, avec le dégagement qu'il crée, d'apprécier avec un certain recul l'architecture patrimoniale de la façade principale de l'ancien théâtre.

Un autre aspect consiste au partage de l'entrée charretière avec le voisin. Cette entrée commune permet de minimiser l'impact visuel du stationnement depuis le boulevard.

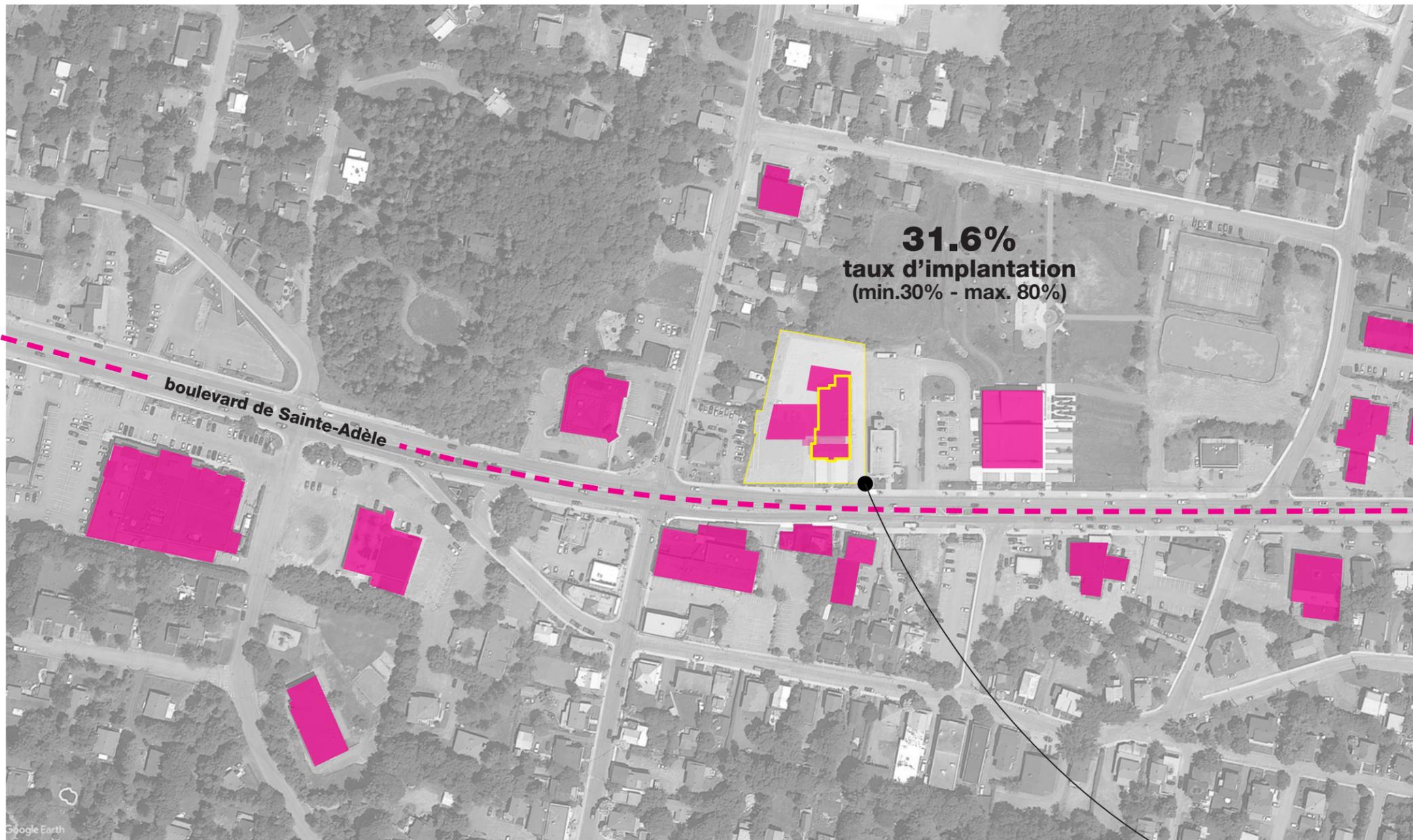
Finalement, une attention particulière a été portée à la végétalisation du site. Tout le périmètre, identifié par le pointillé jaune, sera végétalisé afin de créer une zone servant de filtre entre le projet et ses voisins immédiats. Qui plus est, l'ajout de végétation pourra également profiter au parc à proximité (identifié par le no.7) en ajoutant à son couvert végétal.

- 1 Site du projet (1069 boul. Sainte-Adèle)
- 2 Librairie le sentier (411 ch. Pierre-Péladeau)
- 3 405 chemin Pierre-Péladeau
- 4 La farandole (1089 boulevard Sainte-Adèle)
- 5 Senez de Carufel (1007 boul. Sainte-Adèle)
- 6 Place des citoyens de Sainte-Adèle
- 7 Parc, sentiers et jeux pour enfants



première partie

bâtiment existant et contexte



Analyse urbaine

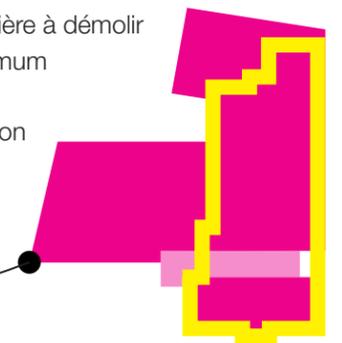
analyse du contexte large

du boulevard de Sainte-Adèle

Une analyse plus large du contexte urbain à proximité du boulevard de Sainte-Adèle permet de constater que le gabarit d'implantation des bâtiments est très hétéroclite dans ce secteur. Illustrés en magenta sur le plan ci-contre sont tous les bâtiments avec une implantation de plus grande importance que les petits bâtiments commerciaux ou encore les maisons unifamiliales.

Cette étude d'implantation permet de réaliser qu'il est envisageable de concevoir un agrandissement résidentiel en adéquation avec les bâtiments existants du boulevard de Sainte-Adèle qui ont une superficie d'implantation plus considérable.

Qui plus est, il est à considérer que l'agrandissement arrière projeté prend place sur une grande partie du corps secondaire existant à démolir. La ligne jaune représente le périmètre actuel du théâtre de Sainte-Adèle et le hachuré magenta représente l'implantation de l'ensemble du projet proposé. Le fait d'implanter l'agrandissement sur le périmètre du volume arrière à démolir permet de réduire au minimum l'utilisation du site en tirant avantage de la superposition du nouveau sur les traces de l'ancien.



Mise en valeur de l'ancien théâtre

restauration du bâtiment existant

Une attention particulière a été considérée dans les prémisses du projet afin de s'assurer de mettre en valeur le patrimoine architectural de l'ancien théâtre.

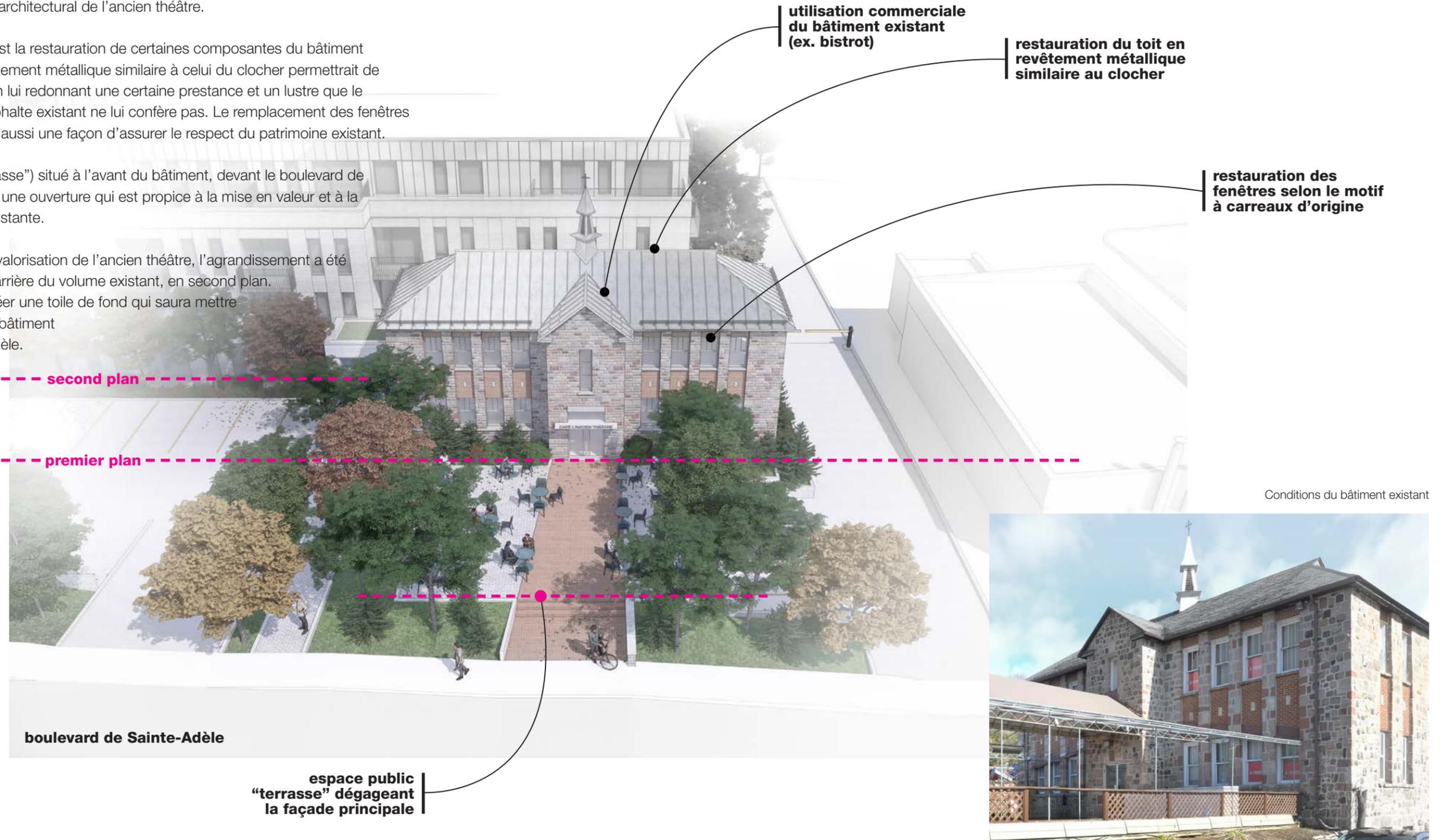
Le premier aspect considéré est la restauration de certaines composantes du bâtiment existant. L'utilisation d'un revêtement métallique similaire à celui du clocher permettrait de magnifier la toiture existante en lui redonnant une certaine prestance et un lustre que le revêtement de bardeaux d'asphalte existant ne lui confère pas. Le remplacement des fenêtres tel que le motif d'origine serait aussi une façon d'assurer le respect du patrimoine existant.

De plus, l'espace public ("terrasse") situé à l'avant du bâtiment, devant le boulevard de Sainte-Adèle, permet de créer une ouverture qui est propice à la mise en valeur et à la contemplation de la façade existante.

Finalement, dans un effort de valorisation de l'ancien théâtre, l'agrandissement a été judicieusement positionné à l'arrière du volume existant, en second plan. Ce geste simple permet de créer une toile de fond qui saura mettre en lumière l'importance de ce bâtiment au sein de la ville de Sainte-Adèle.

deuxième partie

mise en valeur



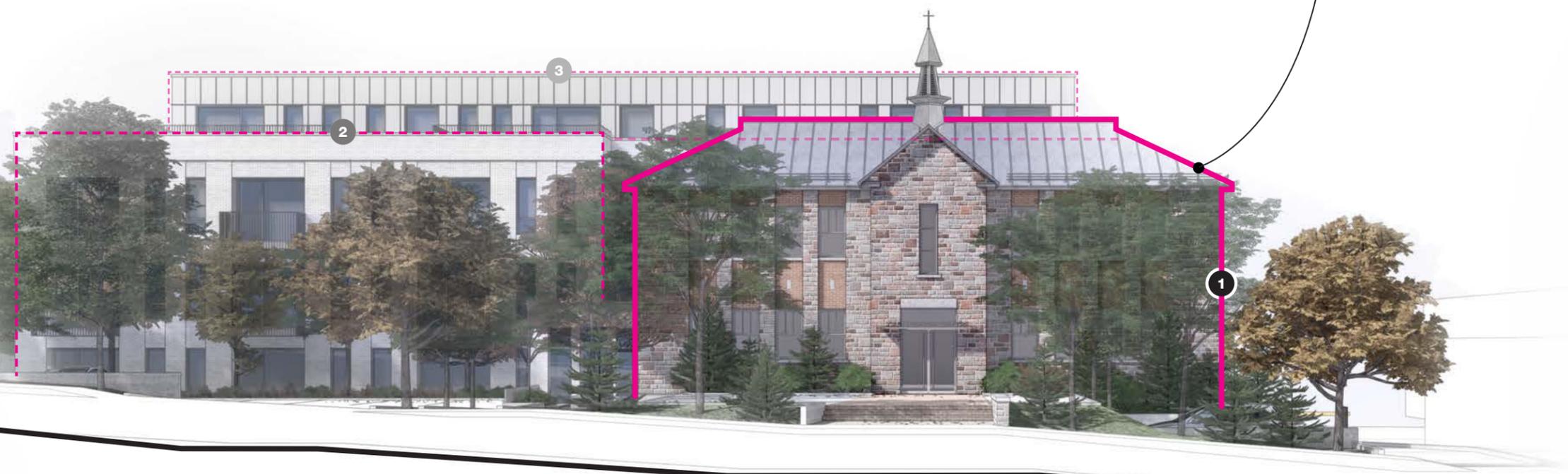
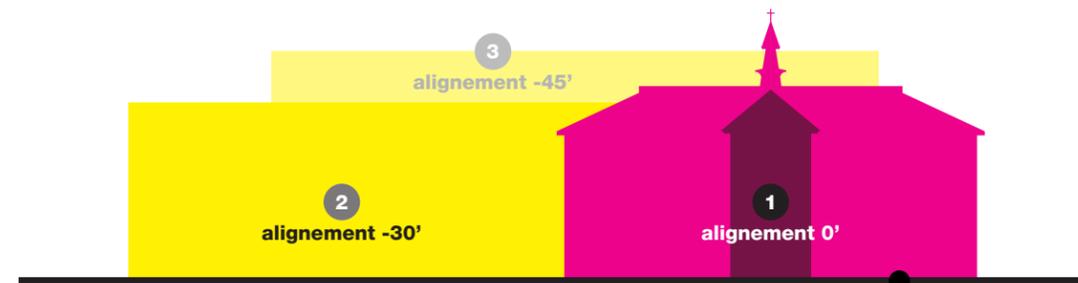
Toile de fond l'architecture contemporaine comme outil de mise en valeur

Dans le but de créer une certaine hiérarchie, des retraits progressifs ont été intégrés entre le bâtiment existant et les différents volumes de l'agrandissement arrière. Le point **no.1** représente la façade la plus en avancée par rapport au boulevard Sainte-Adèle, alors que le point **no.3** représente la façade la plus en retrait. Un retrait de plus de 45' sépare ces deux façades.

Ce sont ces retraits qui permettent de positionner le bâtiment existant de l'ancien théâtre à l'avant-plan du tout le projet. Le silence et la distance qui se crée entre le bâtiment existant et l'agrandissement arrière contribuent à créer cette toile de fond qui soulignera et valorisera l'architecture patrimoniale de l'ancien théâtre.

Il est à noter que l'utilisation d'un langage architectural contemporain pour l'agrandissement contribuera à créer un contraste qui permettra au bâtiment existant de se démarquer et de se distinguer de façon franche. Cet aspect du projet est abordé de façon plus précise dans la partie 5 de ce document.

deuxième partie mise en valeur



boulevard
de Sainte-Adèle

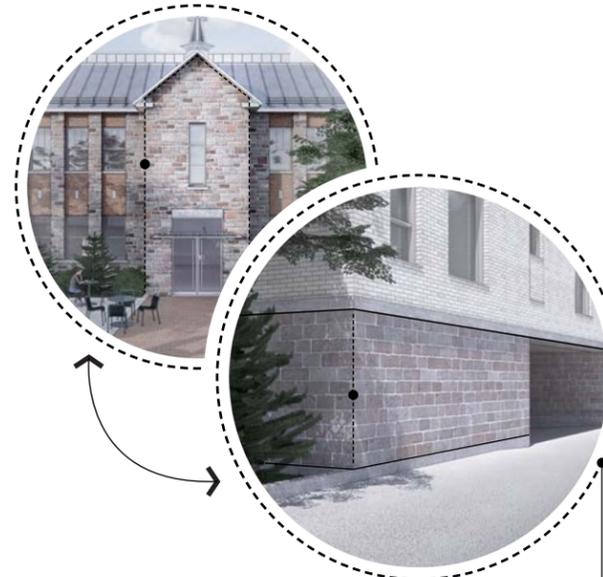
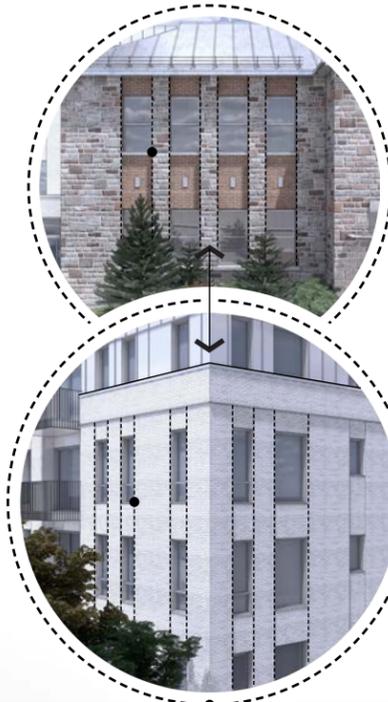
Toile de fond la matérialité comme outil de mise en valeur

Tous les principes de matérialités de l'agrandissement sont inspirés par les revêtements existants de l'ancien théâtre. Toutes fois, même si un dialogue harmonieux prend forme entre l'ancien et le nouveau par le biais de la matérialité, l'agrandissement contraste par l'utilisation de matériaux pâles. Ce contraste permet de mettre en valeur, de mettre en premier plan le bâtiment existant.

Revêtement de brique

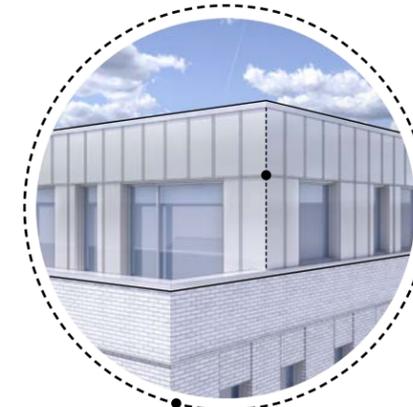
La matérialité principale de l'agrandissement, la brique blanche, est inspirée du revêtement de brique rouge que l'on retrouve sur le bâtiment existant. L'utilisation de ce même matériau crée un lien entre l'ancien et le nouveau, alors que le blanc contraste avec les teintes chaudes de la maçonnerie existante.

De plus, le détail existant de maçonnerie en recul au niveau des fenêtres de l'ancien théâtre a aussi été introduit dans le revêtement de maçonnerie de l'agrandissement.



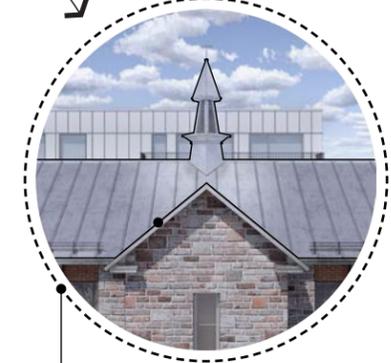
Revêtement de pierre

Inspiré par le revêtement de pierre existant de l'ancien théâtre, les fondations de l'agrandissement et les murets d'aménagement paysager sont recouverts d'un revêtement de pierre similaire. Un petit clin d'oeil à la matérialité existante qui permet de créer un lien entre le bâtiment existant et l'agrandissement.



Revêtement métallique couleur blanc

Le revêtement métallique du 4^e étage, de par sa similarité avec le nouveau revêtement de toit de l'ancien théâtre, crée un lien fort entre le nouveau et l'ancien tout en assumant un contraste par sa différence de couleur et son aspect mat.



Revêtement métallique couleur aluminium

Restaurer le toit existant avec un revêtement métallique en aluminium afin de lui redonner son lustre.



boulevard
de Sainte-Adèle

troisième partie

site, implantation et volumétrie

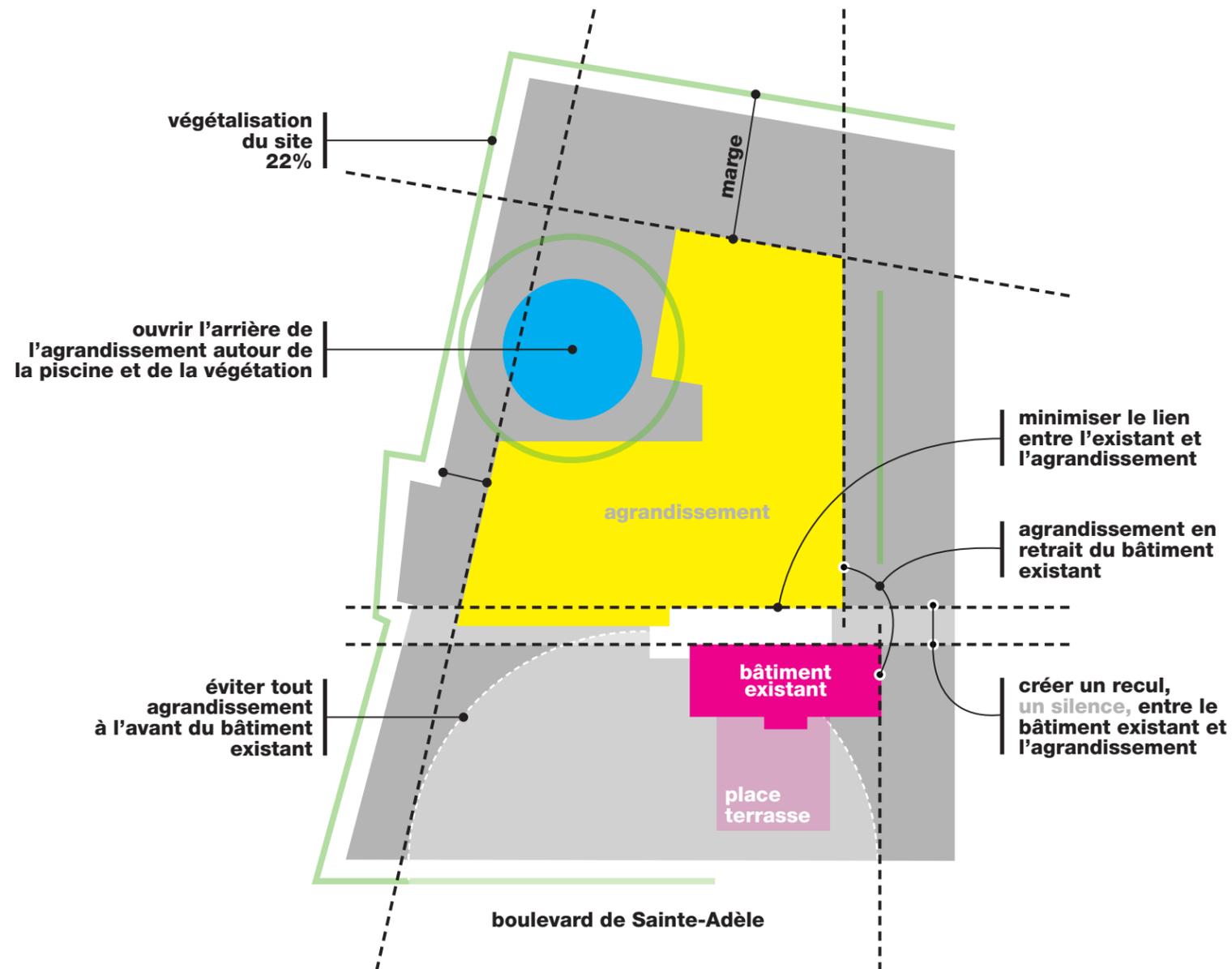


Schéma d'implantation

le site et le bâtiment existant comme générateur de forme

Comme illustré sur le schéma ci-joint, c'est la forme du lot ainsi que la présence du bâtiment existant qui ont établi les prémisses pour la volumétrie de l'agrandissement, l'implantation et l'aménagement du site.

L'agrandissement résidentiel, par respect pour le patrimoine bâti, s'implante en créant un silence entre les deux volumes. À l'intérieur de ce silence s'insère un petit volume qui crée un lien discret entre le nouveau et l'ancien. C'est ce recul qui permet, comme expliqué précédemment, de créer la toile de fond pour l'ancien théâtre.

Qui plus est, dans un effort d'intégration, le volume de l'agrandissement épouse les angles naturels du site. Plutôt que de créer un bâtiment uniquement orthogonal, certains angles ont été introduits à la volumétrie afin d'épouser la forme du lot et de souligner l'aspect contemporain de l'ajout résidentiel.

Finalement, l'agrandissement prend fin et s'articule à l'arrière du site, autour d'une piscine et d'un espace végétalisé.

troisième partie

site, implantation et volumétrie

Implantation

vue du site en perspective



quatrième partie

le parti pris du contraste architectural

Comme présenté dans les exemples suivants, le but premier du parti pris architectural est de mettre en contraste l'architecture contemporaine avec l'architecture patrimoniale. Il est, selon nous, essentiel d'utiliser un langage architectural actuel afin que l'agrandissement se distingue de façon franche avec le bâtiment existant, le tout dans le but de marquer les différentes époques qui composent le projet. Nous avons la conviction que cette approche contrastée, entre l'ancien et le nouveau, permettra de mettre en relief et de souligner davantage la beauté du patrimoine existant.

Monastère des Augustines
Vieux-Québec, Canada, complété en 2015
par ABCP architecture



quatrième partie

le parti pris du contraste architectural

Comme présenté dans les exemples suivants, le but premier du parti pris architectural est de mettre en contraste l'architecture contemporaine avec l'architecture patrimoniale. Il est, selon nous, essentiel d'utiliser un langage architectural actuel afin que l'agrandissement se distingue de façon franche avec le bâtiment existant, le tout dans le but de marquer les différentes époques qui composent le projet. Nous avons la conviction que cette approche contrastée, entre l'ancien et le nouveau, permettra de mettre en relief et de souligner davantage la beauté du patrimoine existant.

Jacoby Studios
Paderborn, Allemagne, complété en 2020
par David Chipperfield Architects

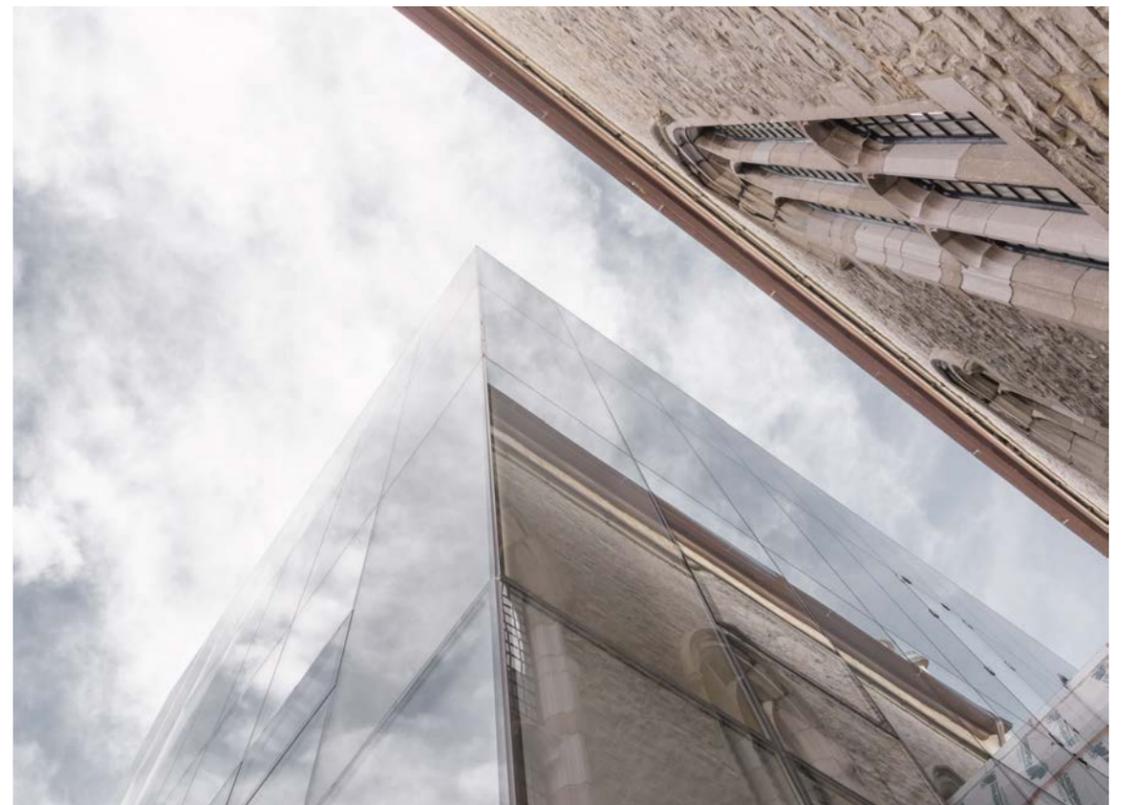
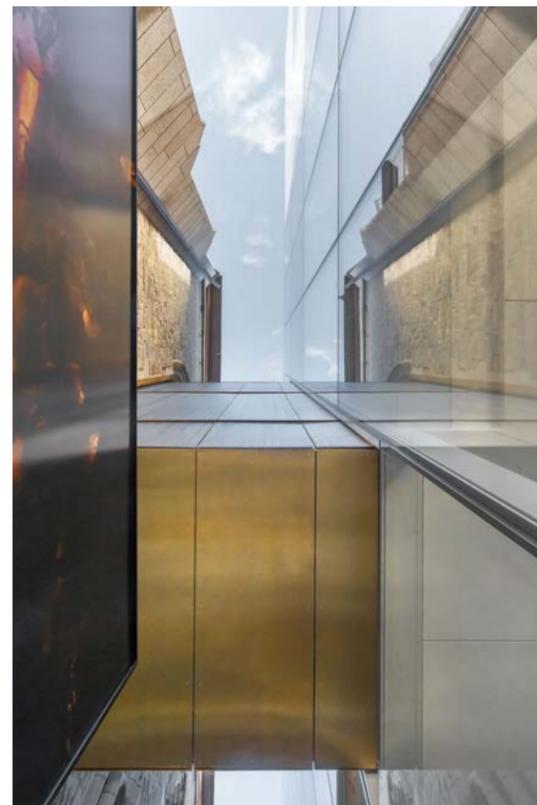


quatrième partie

le parti pris du contraste architectural

Comme présenté dans les exemples suivants, le but premier du parti pris architectural est de mettre en contraste l'architecture contemporaine avec l'architecture patrimoniale. Il est, selon nous, essentiel d'utiliser un langage architectural actuel afin que l'agrandissement se distingue de façon franche avec le bâtiment existant, le tout dans le but de marquer les différentes époques qui composent le projet. Nous avons la conviction que cette approche contrastée, entre l'ancien et le nouveau, permettra de mettre en relief et de souligner davantage la beauté du patrimoine existant.

La maison de la littérature
Vieux-Québec, Canada, complété en 2015
par Chevalier Morales



quatrième partie

le parti pris du contraste architectural

Comme présenté dans les exemples suivants, le but premier du parti pris architectural est de mettre en contraste l'architecture contemporaine avec l'architecture patrimoniale. Il est, selon nous, essentiel d'utiliser un langage architectural actuel afin que l'agrandissement se distingue de façon franche avec le bâtiment existant, le tout dans le but de marquer les différentes époques qui composent le projet. Nous avons la conviction que cette approche contrastée, entre l'ancien et le nouveau, permettra de mettre en relief et de souligner davantage la beauté du patrimoine existant.

Le monastère de l'étoile

Vieux-Québec, Canada, complété en 2014
par Pierre Martin et associés



cinquième partie

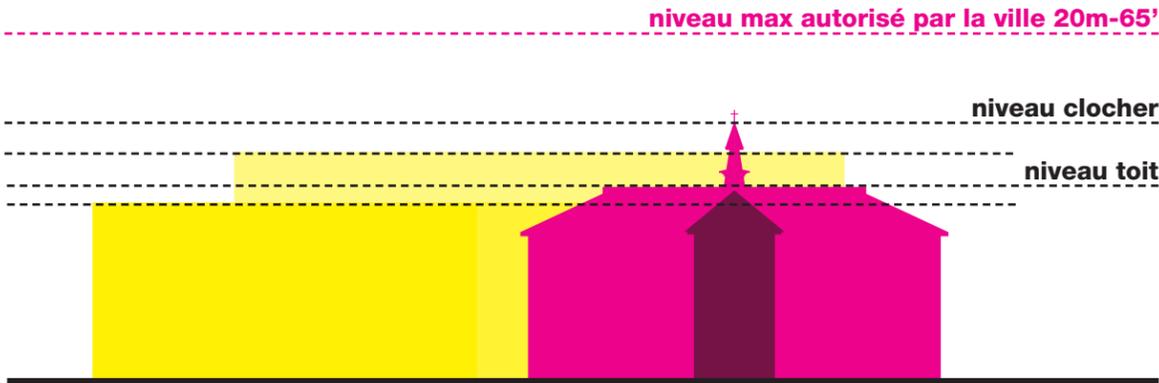
hauteur et perspectives du projet

Hauteur

hauteur du projet proposé dans son contexte

Un aspect primordial de la conception préliminaire de ce projet consiste en la hiérarchisation des hauteurs. Afin de valoriser le bâtiment existant, toutes les hauteurs du projet ont été calibrées afin de ne pas dépasser le clocher existant.

De plus, le corps principal de l'agrandissement de 3 étages ne dépasse pas le toit existant et le quatrième étage ne dépasse pas le clocher, comme illustré sur les schémas ci-contre



Il est important de noter que le projet, lorsqu'inséré dans son contexte, ne dépasse pas en hauteur ses voisins situés au coin de la rue Pierre Péladeau et du boulevard Sainte-Adèle.

Finalement, il est incontournable de considérer que l'agrandissement, afin de minimiser son impact visuel dans le contexte, a été conçu très en deçà de la hauteur permise par la ville (soit 22' de moins).



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective

façade avant du boul. Ste-Adèle



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective
place-terrasse
et bâtiment existant



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective

façade avant du boul. Ste-Adèle

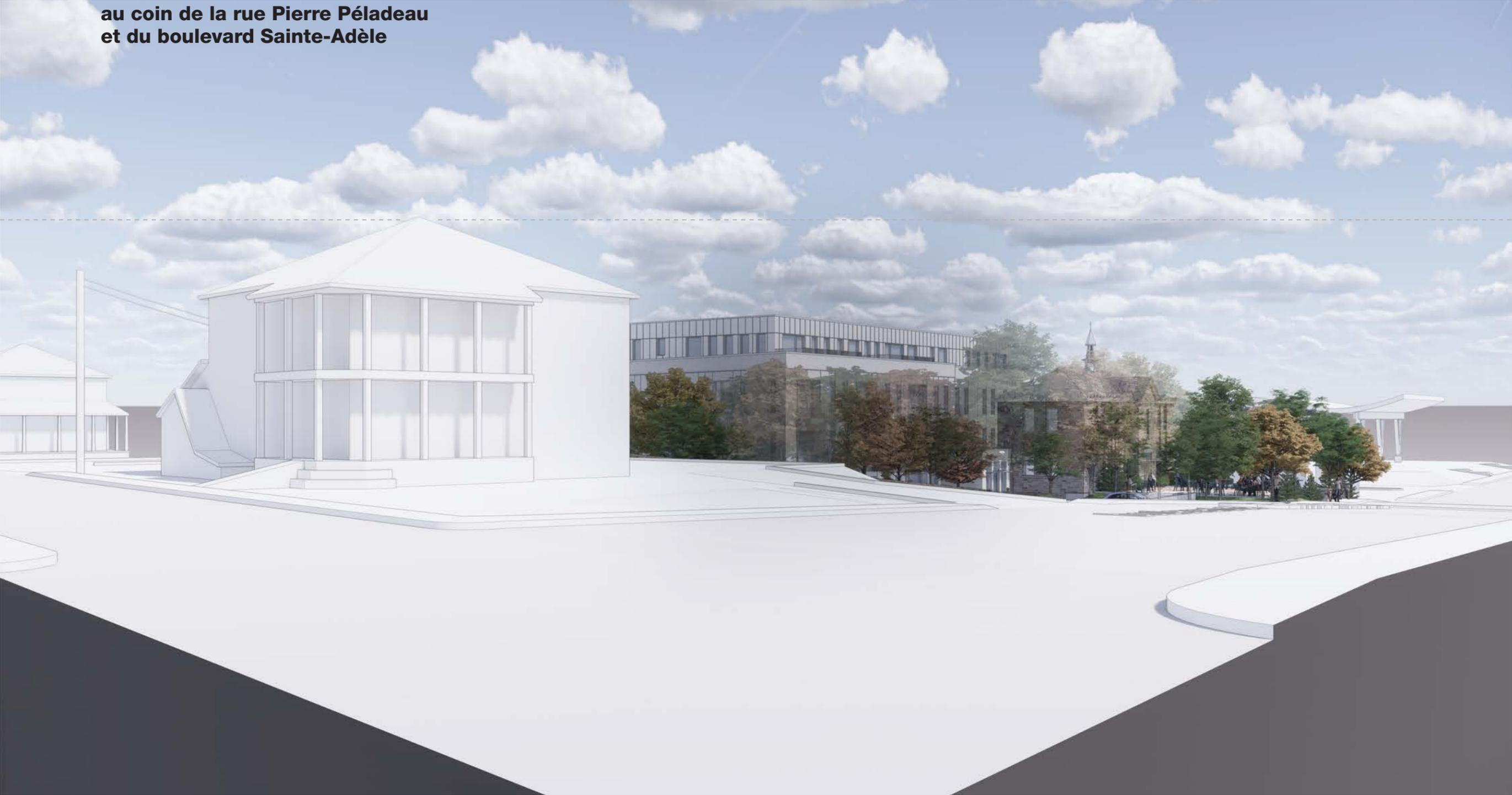


cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective

au coin de la rue Pierre Péladeau
et du boulevard Sainte-Adèle



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective
facade arriere et
secteur de la piscine



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Élévation / perspective

façade avant (boulevard Sainte-Adèle)



cinquième partie
hauteur et perspectives du projet

Élévation / perspective
façade arrière



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Élévation / perspective

façade gauche



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective
place-terrace
et bâtiment existant



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective

place-terrasse
et bâtiment existant



cinquième partie

hauteur et perspectives du projet

Perspective
piscine et végétalisation

