

DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER : LE 1652

VILLE DE SAINTE-ADÈLE

PROJET RÉSIDENTIEL DE 102 UNITÉS AU COEUR DE LA MONTAGNE



INFORMATIONS GÉNÉRALES

R23-004_ DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER : LE 1652

1652 BOULEVARD DE SAINTE-ADÈLE, SAINTE-ADÈLE
LOTS 2 230 245, 2 230 243 ET 2 230 240

CLIENT : FRANCIS COURNOYER

francis.cournoyer@remax-quebec.com
514-994-0351

RÉALISÉ PAR RUBIC ARCHITECTURE INC.

info@rubicarchitecture.ca
450-697-0873

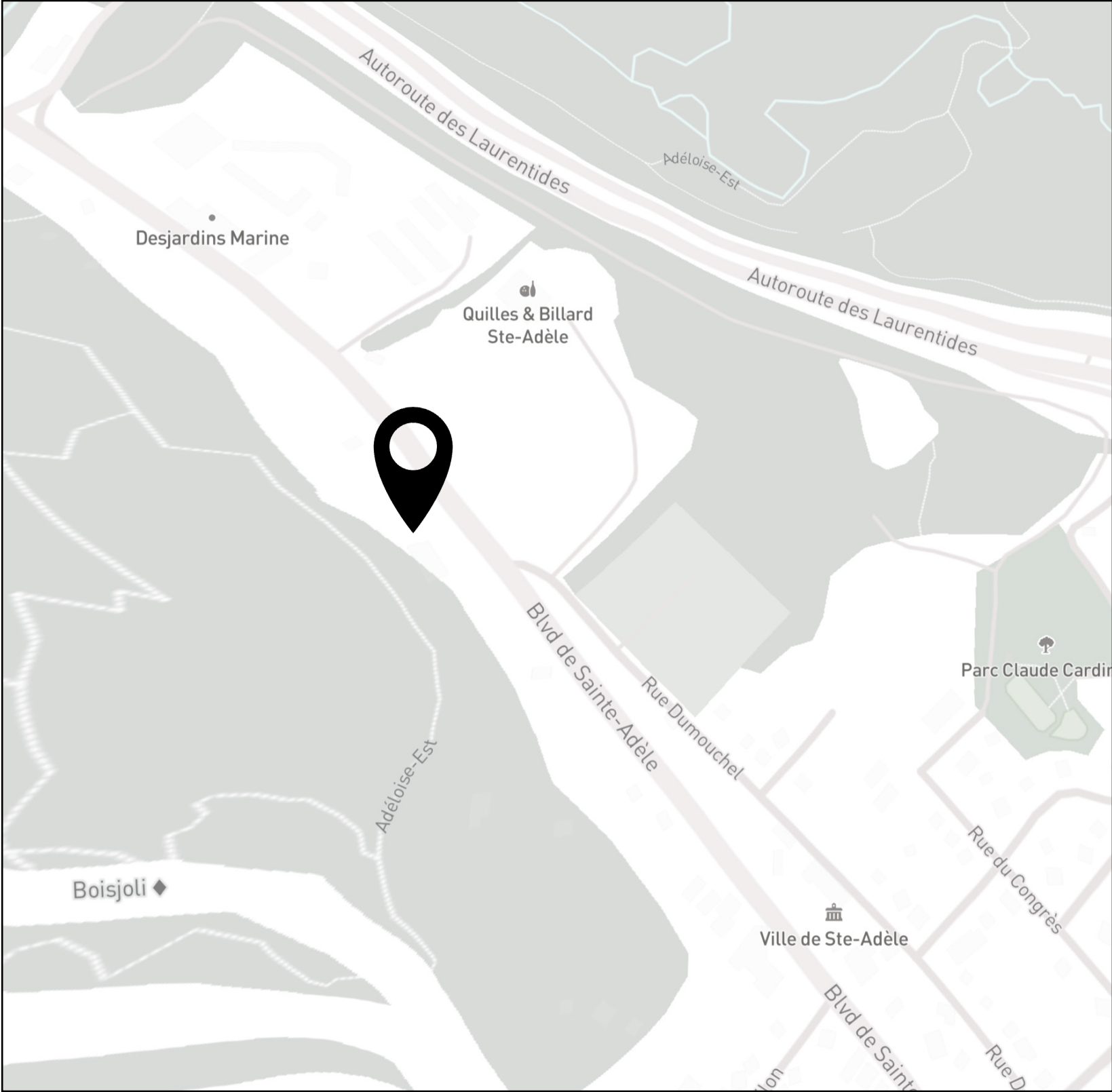
CHARGÉ DE PROJET : MAUDE MELANSON

mmelanson@rubicarchitecture.ca
450-697-0873 #101





LOCALISATION





Site



Bâtiment existant

MISE EN CONTEXTE

Le terrain sur lequel le projet est proposé est situé sur le boulevard Sainte-Adèle dans le secteur centre. Le site est avantageusement situé sur un plateau surplombant le boulevard Sainte-Adèle et offrant une magnifique vue sur les montagnes environnantes. Situé tout près du Parc 40/80, il est adjacent à la rue des Luges, au sein de laquelle se trouve un projet présentement inachevé.

Le bâtiment vacant actuel présent sur le site a atteint un niveau de vétusté considérable et ne comporte aucune valeur économique, patrimoniale ou structurante pour le secteur. Le terrain a déjà trois accès aménagés au boulevard Sainte-Adèle et est déjà desservi par les services municipaux, Energir et Hydro Québec.

Le développement proposé, comportant actuellement 3 lots, a pour objectif de valoriser le terrain , celui-ci situé en secteur central à potentiel de densification selon le concept d'organisation spatiale. Il vise également à répondre aux orientations du Plan d'Urbanisme de la municipalité:

Orientation 1

- Densifier les secteurs centres de Sainte Adèle
- Plus de hauteur dans le secteur centre, à certaines conditions
- Permettre le développement d'un réseau cyclable est ouest reliant les équipements et attraits

Orientation 3

- Augmenter la densité et la hauteur sur les axes centraux, là ou la situation le justifie

Orientation 4

- Maintenir le réseau de sentiers et planifier son expansion

Orientation 7

- Limiter l'étalement urbain
- Protéger les paysages et les milieux naturels
- Favoriser les projets verts en matière de transport et de construction

La mise en valeur du site passera notamment par une offre de logements de 1-2 et 3 chambres accessibles et abordables, une réutilisation du site profitant des accès déjà aménagés, une utilisation de la majorité du terrassement existant et des zones à faible pente du terrain.

En se qualifiant pour le programme APH Select de la SCHL (société canadienne d'hypothèques et de logement) , le projet garantit des immeubles collectifs axés sur l'abordabilité, l'accessibilité universelle et le respect des normes d'économie d'énergie les plus élevées.

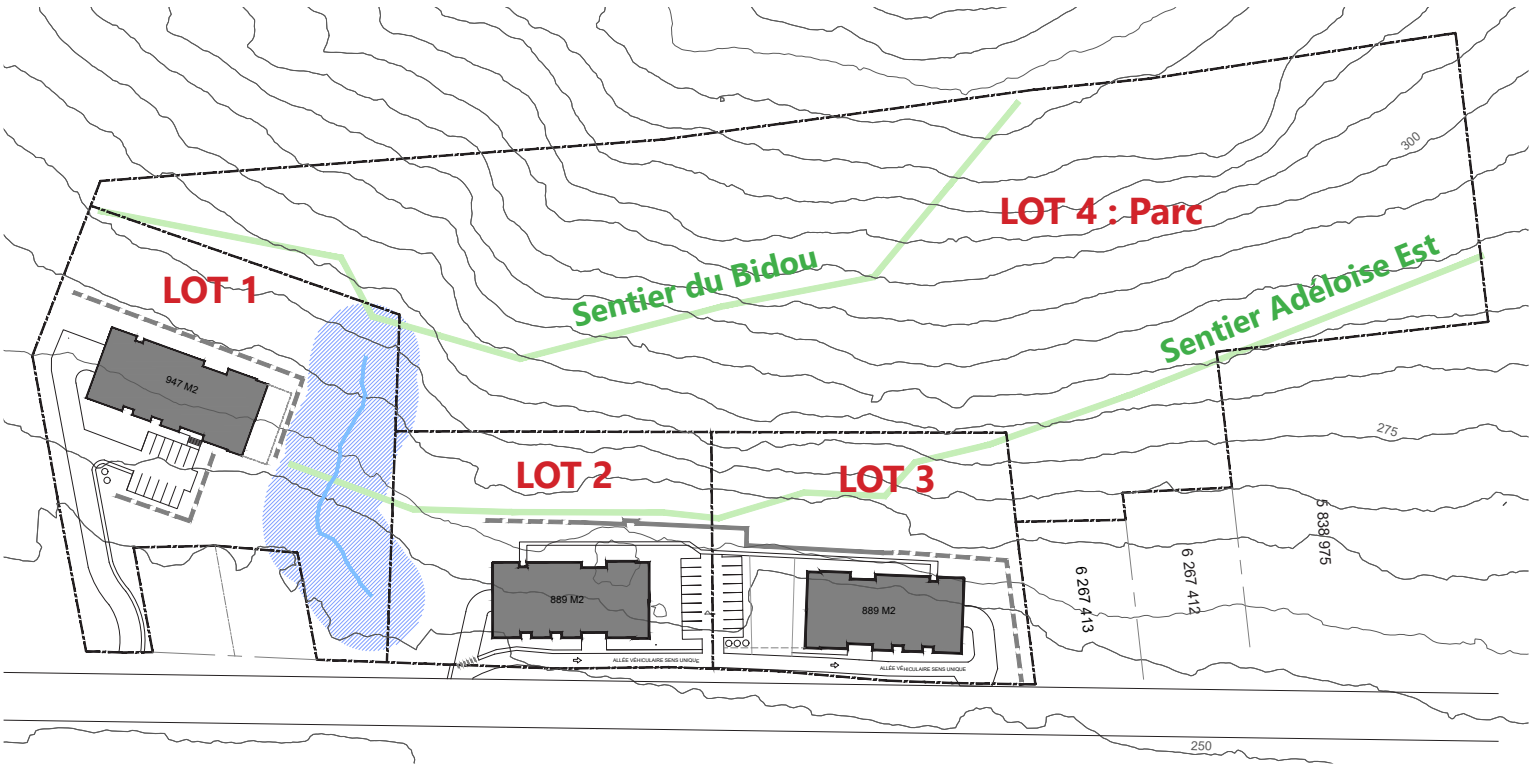


SECTEUR PARC 40/80

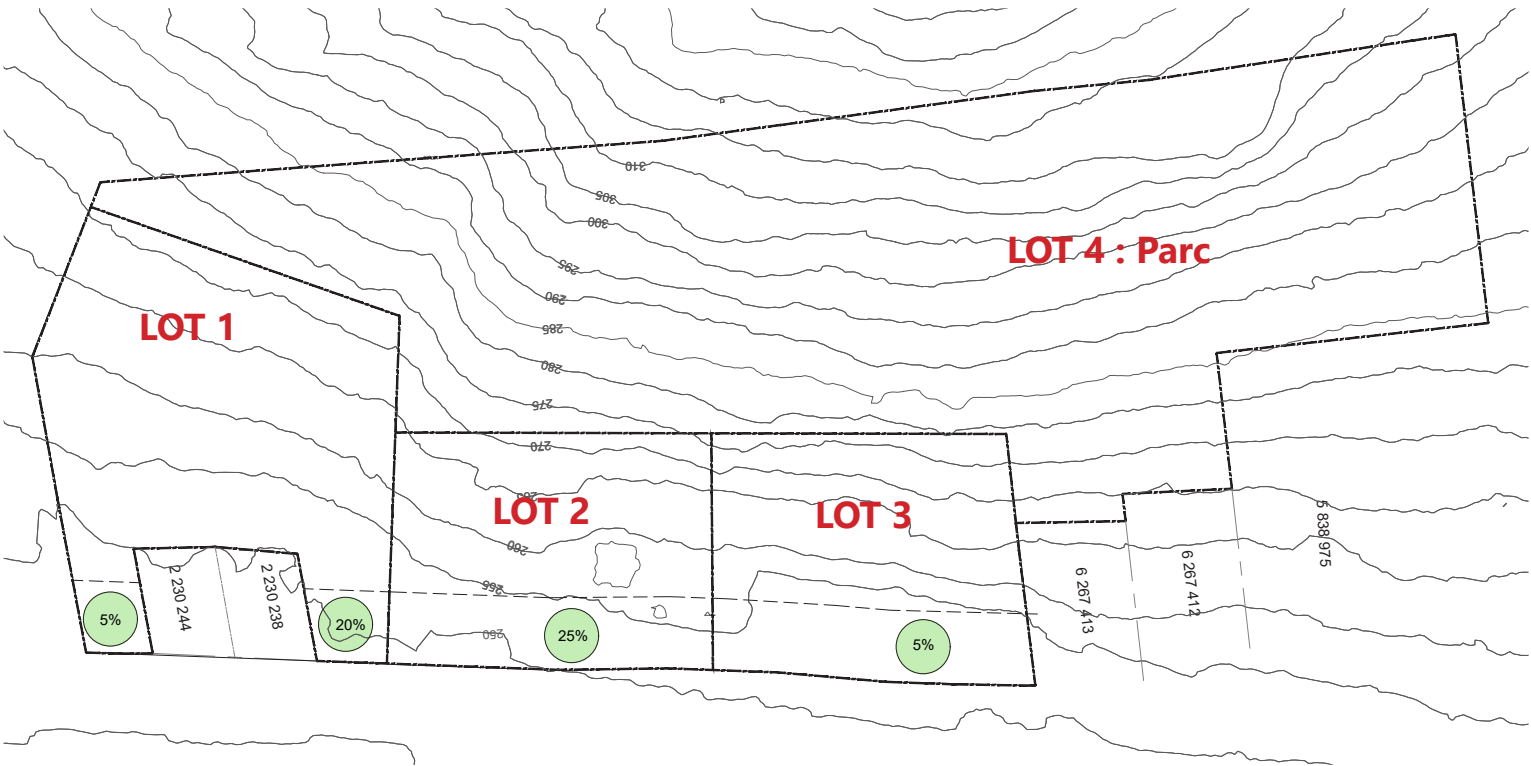
Le développement proposé est adjacent au Parc 40/80 de la vile de Sainte-Adèle.

Environ 50% du site (6 acres) est constitué de terrains montagneux et boisés ayant le potentiel d’être annexé au parc. PASA (Plein-Air Sainte-Adèle) aurait donc l’occasion prolonger et bonifier leur réseau de sentiers de vélo de montagne et/ou piétonniers.

L’un des objectifs du projet proposé est de céder cette portion de terrain au parc afin de d’augmenter les espaces verts protégés et de bonifier l’offre d’activités sportives locales.



Lotissement et implantation proposés



Pentes lotissement

CARACTÉRISTIQUES
DES BÂTIMENTS

USAGE : RÉSIDENTIEL H-04

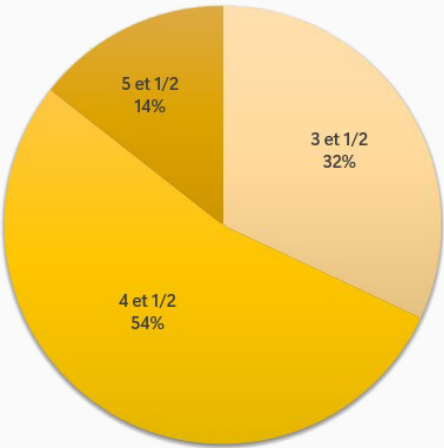
102 LOGEMENTS

TYPES DE LOGEMENTS

3 1/2 - 32 %

4 1/2 - 54 %

5 1/2 - 14 %



AIRE DE BÂTIMENTS

2 x 889 m² = 1778 m²

1 x 947 m² = 947 m²

Total 3 bâtiments : 2725 m²

HAUTEUR DE BÂTIMENT

4 ÉTAGES hors sol + stationnement souterrain

3 ÉTAGES hors sol + stationnement souterrain



Bâtiment no.1



Bâtiments no.2 et 3

STATISTIQUES DU PROJET

08

MARGES DE
CONSTRUCTION

Bâtiment lot 1

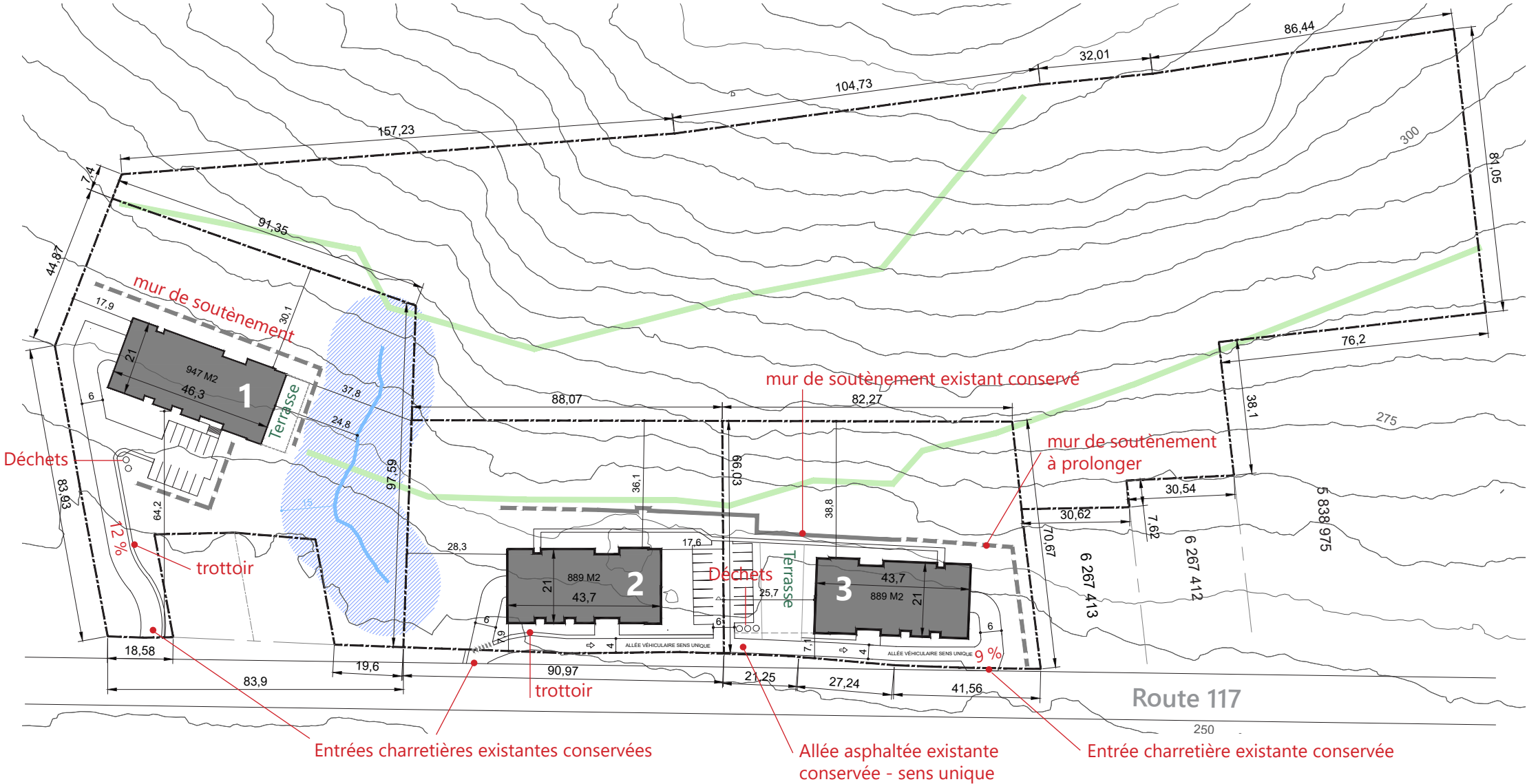
Avant : 64.2 m
Arrière : 30.1 m
Gauche : 17.9 m
Droite : 37.8 m

Bâtiment lot 2

Avant : 7.8 m
Arrière : 36.1 m
Gauche : 28.3 m
Droite : 17.6m

Bâtiment lot 3

Avant : 7.1 m
Arrière : 38.8 m
Gauche : 25.7 m
Droite : 16 m



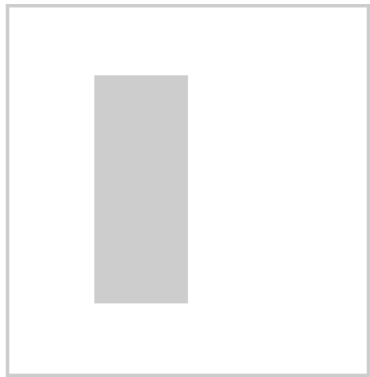
	LOT 1	LOT 2	LOT 3	total
Hauteur en étages	3	4	4	
Hauteur en metres	12,8 m	14,9 m	14,9 m	
Aire de bâtiment	947 m2	889 m2	889 m2	
Front bati sur rue	55%	48%	48%	
Marge avant	64.2 m	7,8 m	7,1 m	
% végétalisation en façade	77%	44%	41%	
Nombre de logements	30	36	36	102
Nombre de logements abordables	9	7	7	23
Superficie de plancher	2841 m2	3482 m2	3482 m2	

LISTE D'ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES À INCLURE EN PPCMOI

- Stationnements partiellement en cour avant
- Hauteur de bâtiment en étages
- Nombre de logements par bâtiment
- Superficie maximale de plancher

STATISTIQUES DU PROJET

CARACTÉRISTIQUES DU PROJET



OCCUPATION
AU SOL

18%

Superficie du lot : 46 193 m²
Surface du terrain non déboisée: 39 100 m²
Densité du projet : 22 logements/ hectare



SURFACE
VÉGÉTALE

88%

Surface végétalisée lot : 40 770 m² (88 %)
Implantation des 3 batiments : 2 725 m²
Surfaces pavées : 2 700 m²



STATIONNEMENT
ET BORNES ÉLEC.

153 CASES

1.5 cases/logements : 102 x 1.5 cases = 153 cases
Proposé : 153 cases dont 79% sont intérieures
0.5 bornes élec./case
153 x 0.5 = 77 bornes, proposé 84



STATIONNEMENT
POUR VÉLOS

62 CASES

1 case / 2 logements = 51 cases
Visiteurs : 1 case/ 10 logements = 11 cases
Total : 62 cases

PLAN D'IMPLANTATION

10



ÉLÉVATION GÉNÉRALE





ÉLÉVATION VOISIN IMMÉDIAT



ÉLÉVATION AVANT BÂTIMENT 1



ÉLÉVATION ARRIÈRE BÂTIMENT 1



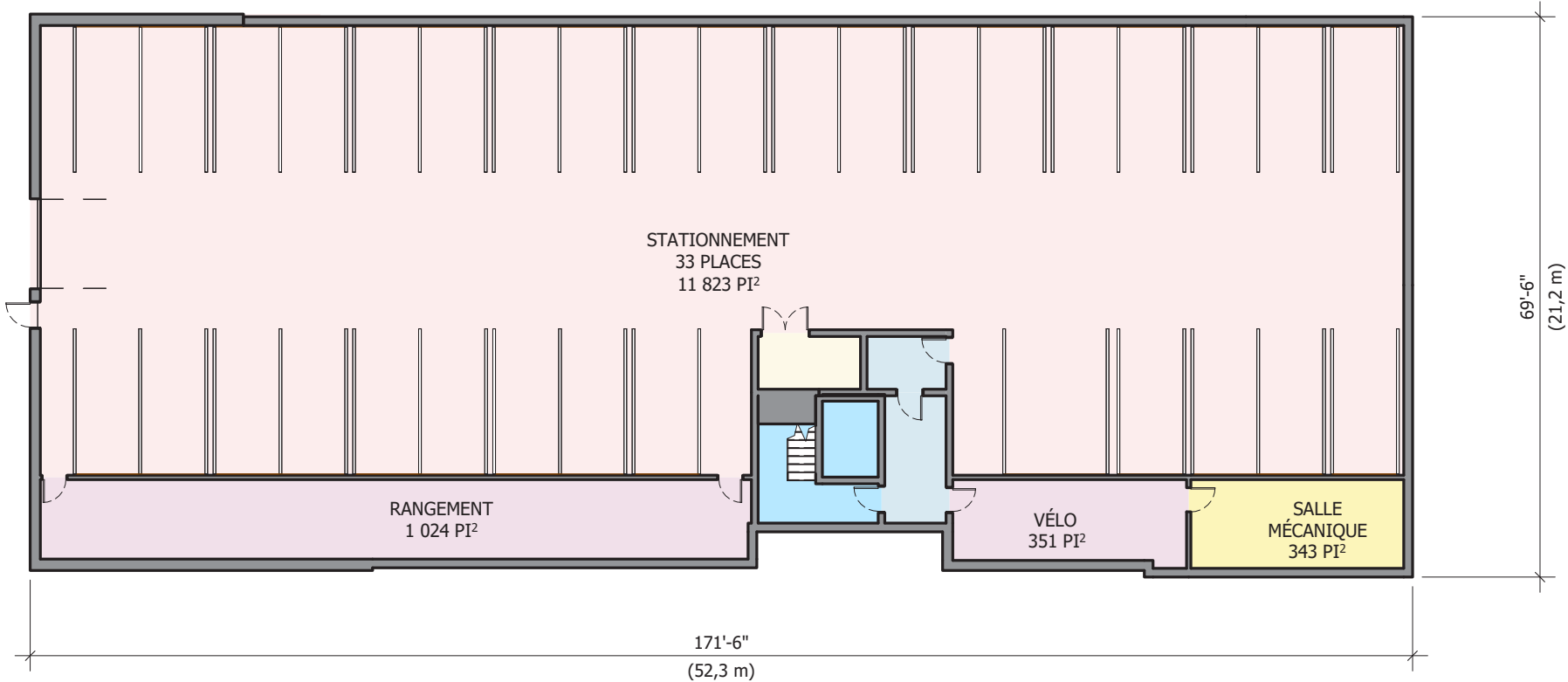
ÉLÉVATION DROITE BÂTIMENT 1



ÉLÉVATION GAUCHE BÂTIMENT 1

LÉGENDE DES PLANS

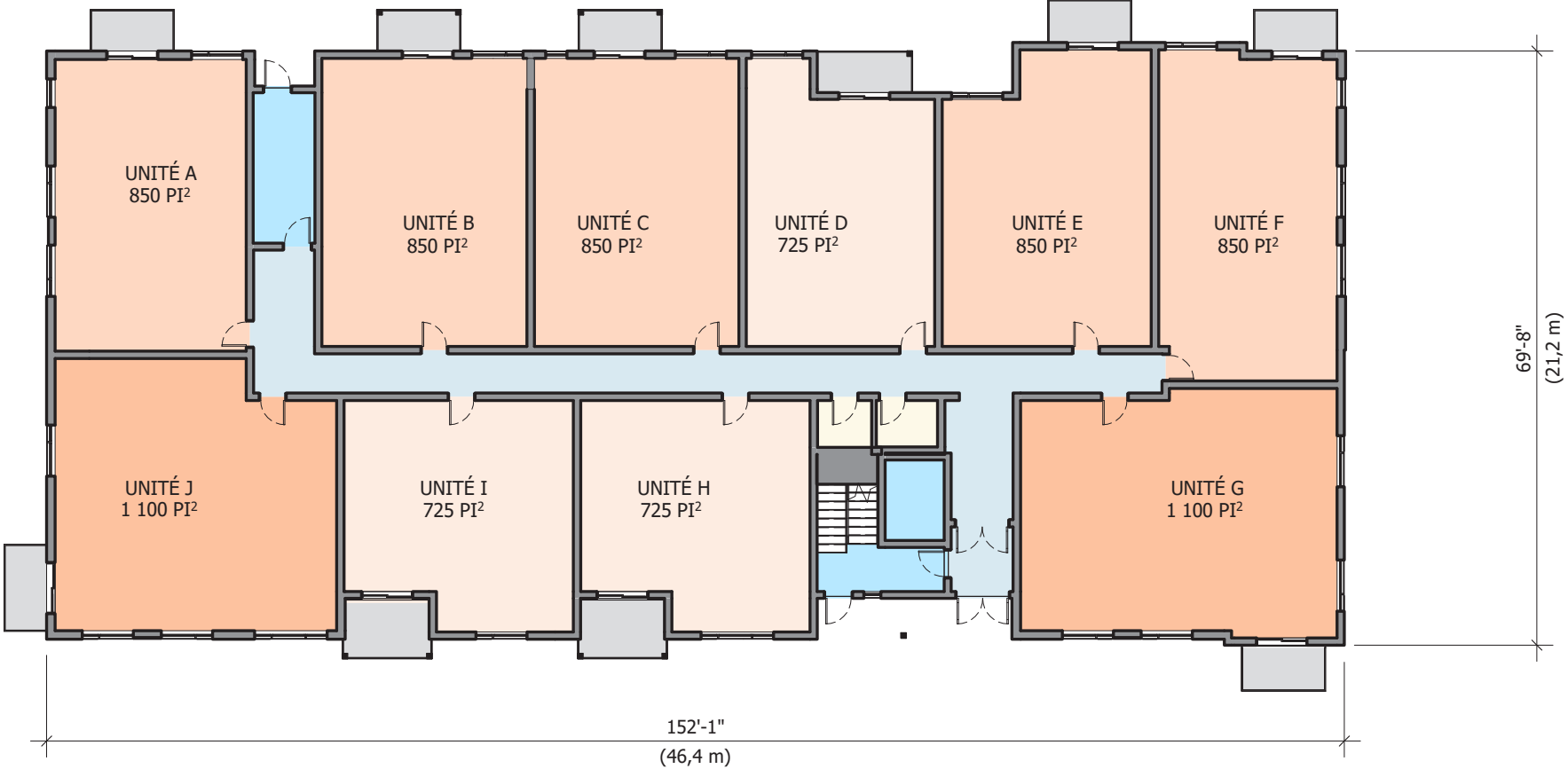
- BALCONS
- CIRCULATIONS
- CIRCULATIONS VERTICALES
- LOCAUX MÉC. / ÉLEC.
- LOCAUX TECHNIQUES
- RANGEMENT
- STATIONNEMENT
- UNITÉS DE LOGEMENT 3 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 4 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 5 1/2



PLAN SOUS-SOL BÂTIMENT 1

LÉGENDE DES PLANS

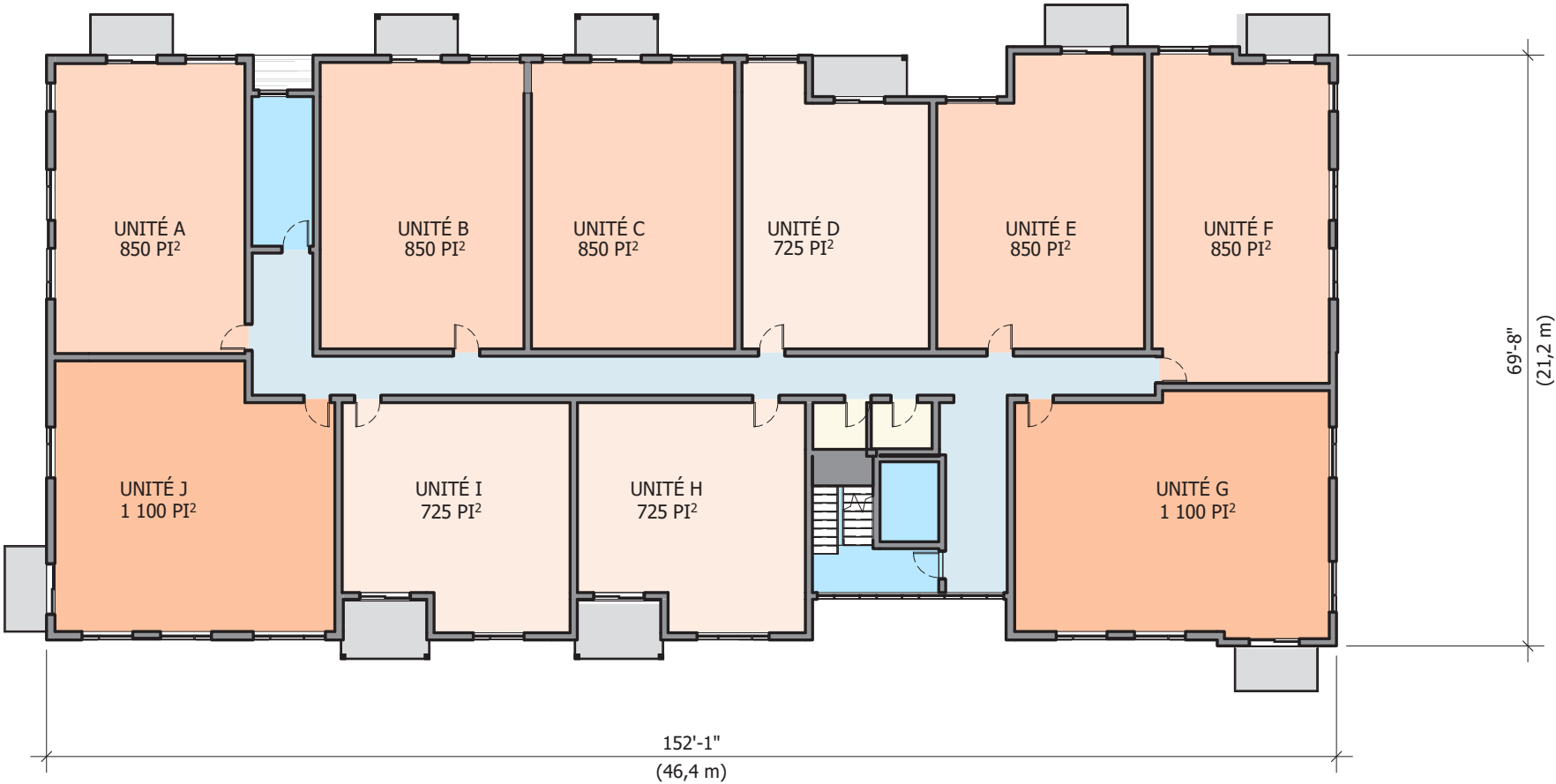
- BALCONS
- CIRCULATIONS
- CIRCULATIONS VERTICALES
- LOCAUX MÉC. / ÉLEC.
- LOCAUX TECHNIQUES
- RANGEMENT
- STATIONNEMENT
- UNITÉS DE LOGEMENT 3 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 4 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 5 1/2



PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE BÂTIMENT 1

LÉGENDE DES PLANS

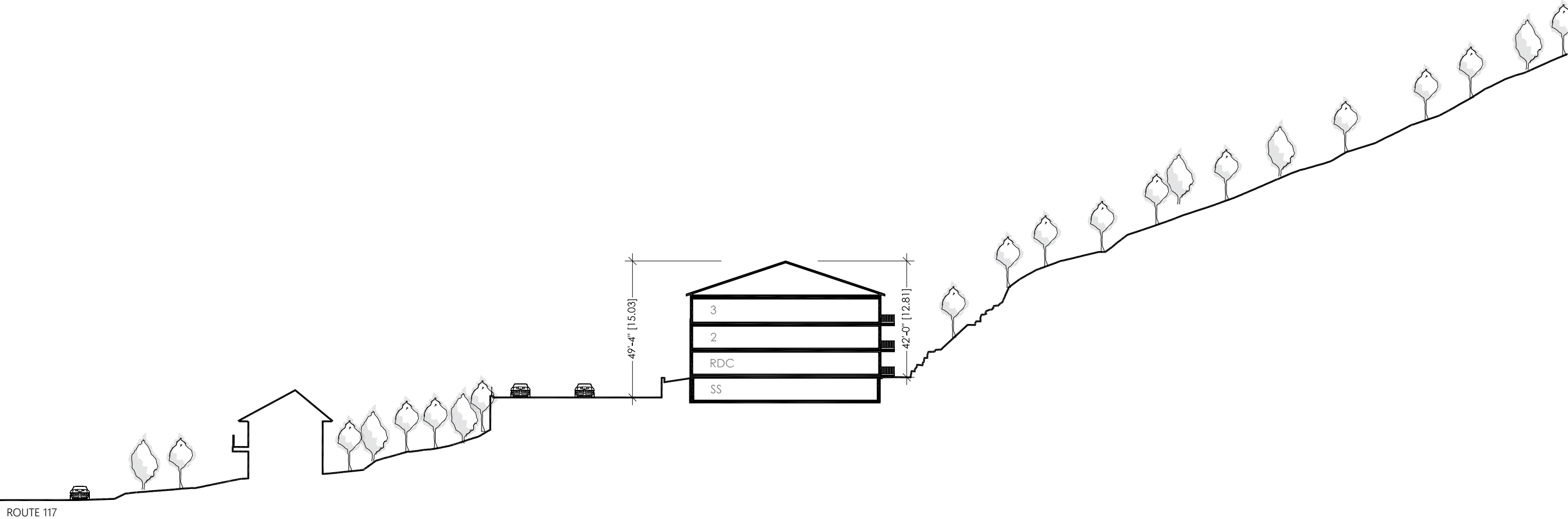
- BALCONS
- CIRCULATIONS
- CIRCULATIONS VERTICALES
- LOCAUX MÉC. / ÉLEC.
- LOCAUX TECHNIQUES
- RANGEMENT
- STATIONNEMENT
- UNITÉS DE LOGEMENT 3 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 4 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 5 1/2



PLAN ÉTAGE BÂTIMENT 1

COUPE

BÂTIMENT 1







ÉLÉVATION ARRIÈRE BÂTIMENTS 2-3

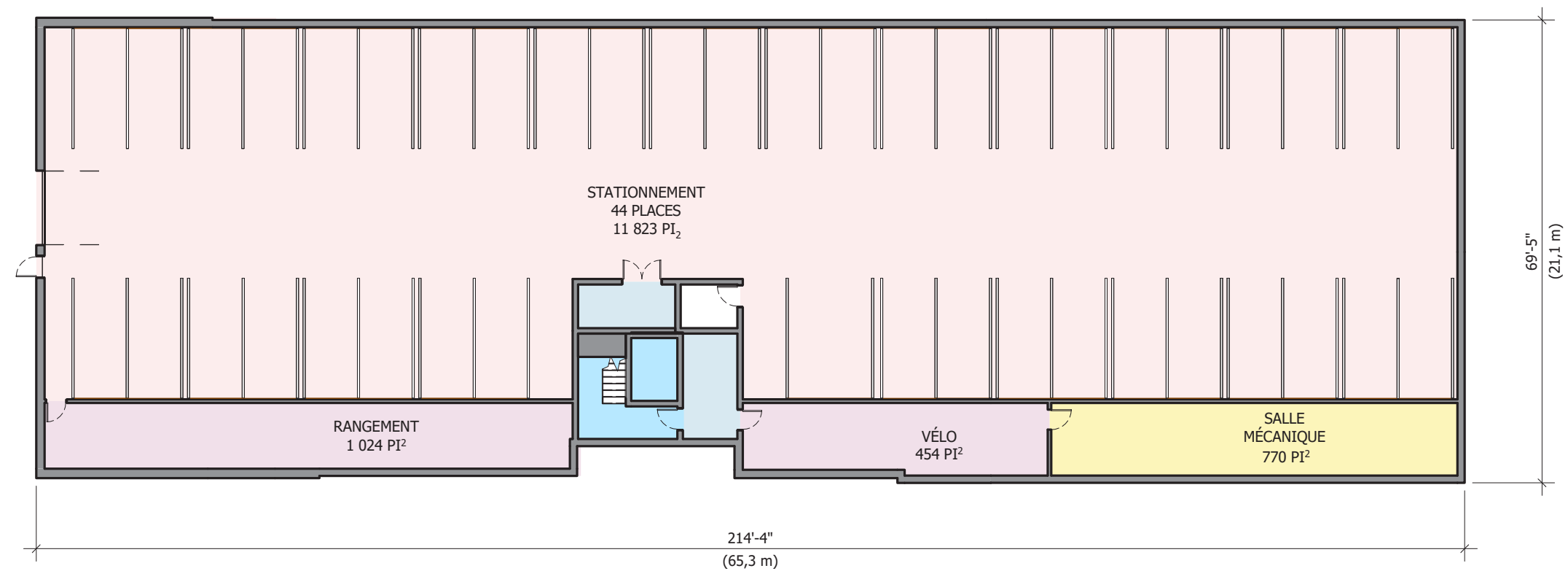




ÉLÉVATION LATÉRALE BÂTIMENTS 2-3

LÉGENDE DES PLANS

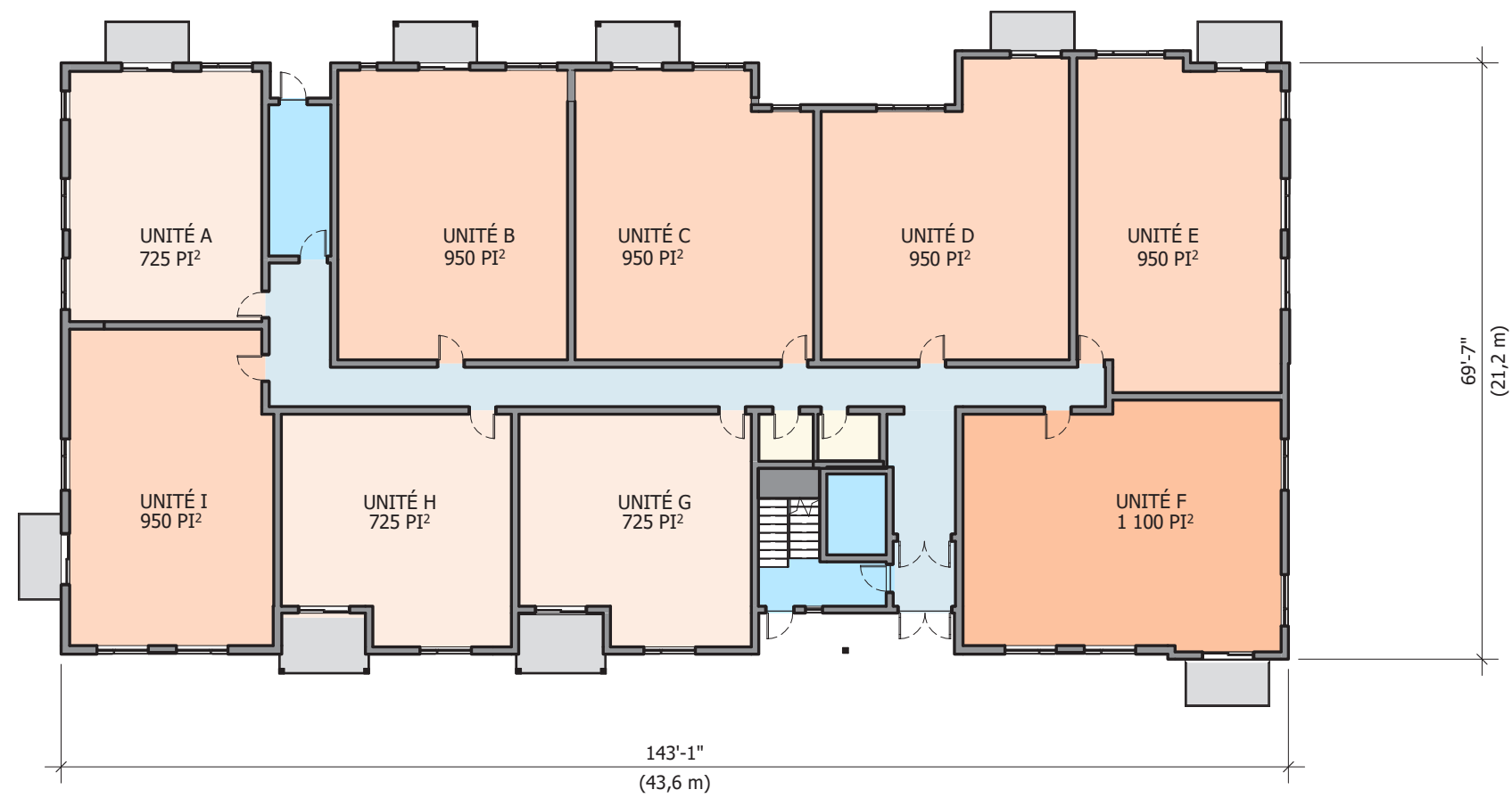
- BALCONS
- CIRCULATIONS
- CIRCULATIONS VERTICALES
- LOCAUX MÉC. / ÉLEC.
- LOCAUX TECHNIQUES
- RANGEMENT
- STATIONNEMENT
- UNITÉS DE LOGEMENT 3 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 4 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 5 1/2



PLAN SOUS-SOL BÂTIMENTS 2-3

LÉGENDE DES PLANS

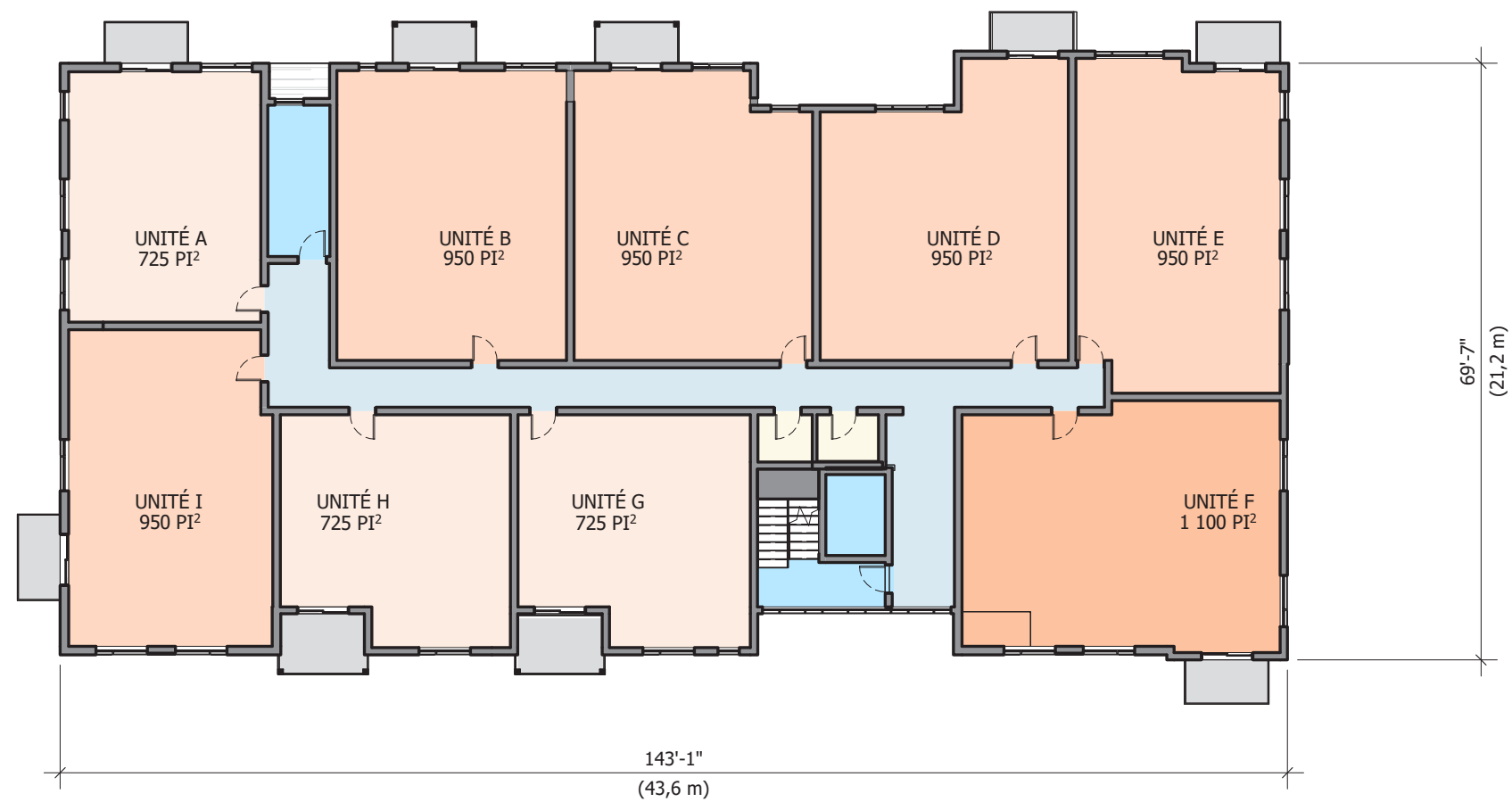
- BALCONS
- CIRCULATIONS
- CIRCULATIONS VERTICALES
- LOCAUX MÉC. / ÉLEC.
- LOCAUX TECHNIQUES
- RANGEMENT
- STATIONNEMENT
- UNITÉS DE LOGEMENT 3 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 4 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 5 1/2



PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE BÂTIMENTS 2-3

LÉGENDE DES PLANS

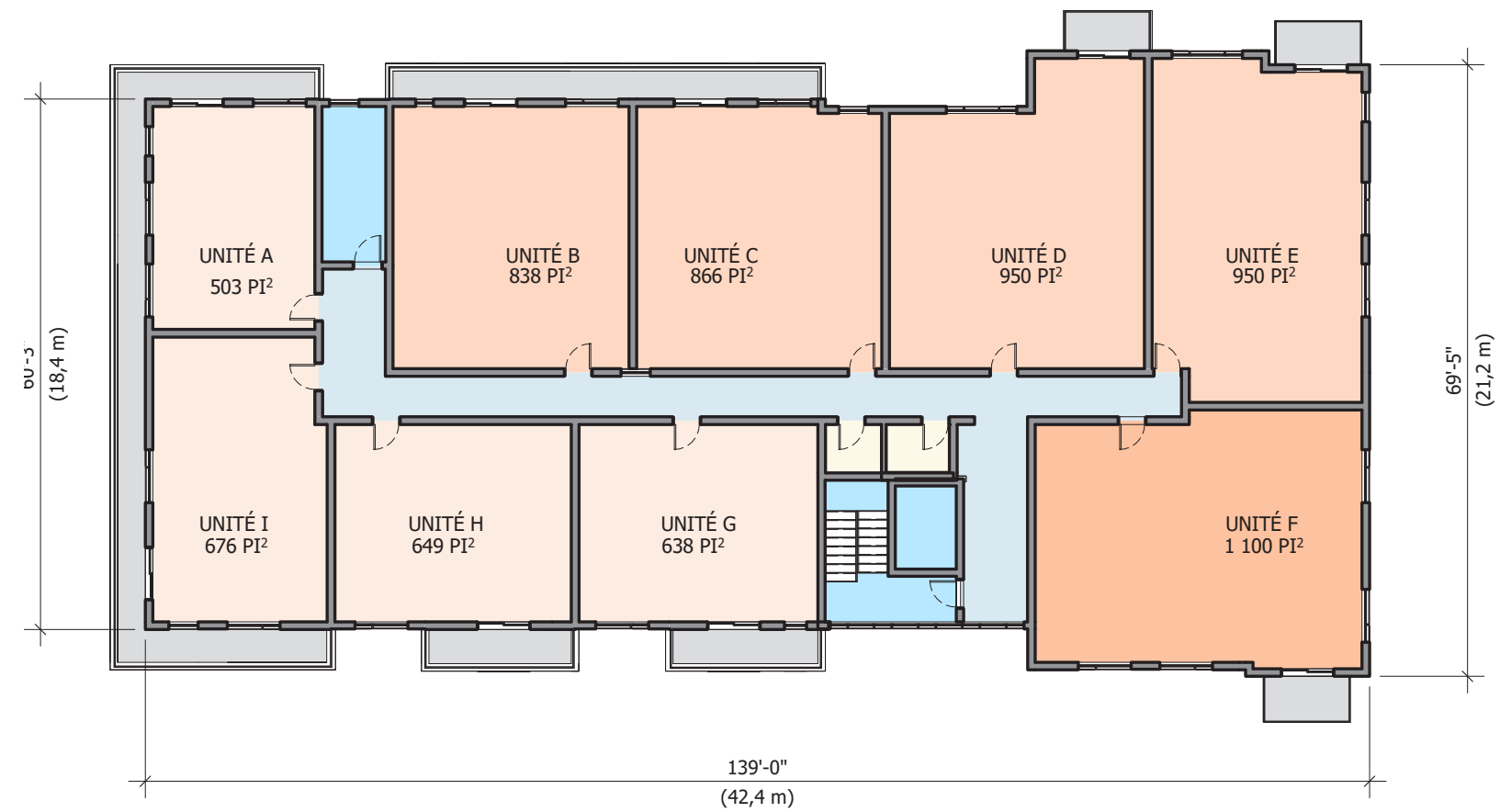
- BALCONS
- CIRCULATIONS
- CIRCULATIONS VERTICALES
- LOCAUX MÉC. / ÉLEC.
- LOCAUX TECHNIQUES
- RANGEMENT
- STATIONNEMENT
- UNITÉS DE LOGEMENT 3 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 4 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 5 1/2



PLAN ÉTAGE TYPE BÂTIMENTS 2-3

LÉGENDE DES PLANS

- BALCONS
- CIRCULATIONS
- CIRCULATIONS VERTICALES
- LOCAUX MÉC. / ÉLEC.
- LOCAUX TECHNIQUES
- RANGEMENT
- STATIONNEMENT
- UNITÉS DE LOGEMENT 3 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 4 1/2
- UNITÉS DE LOGEMENT 5 1/2

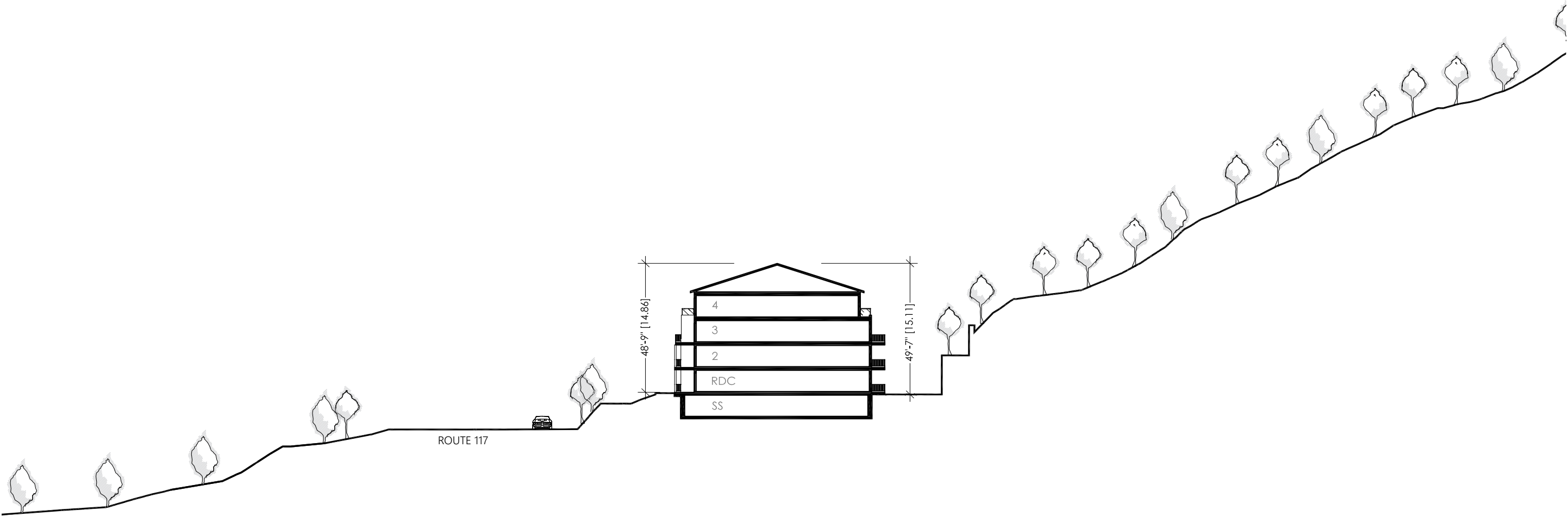


PLAN 4E ÉTAGE TYPE BÂTIMENTS 2-3

COUPE

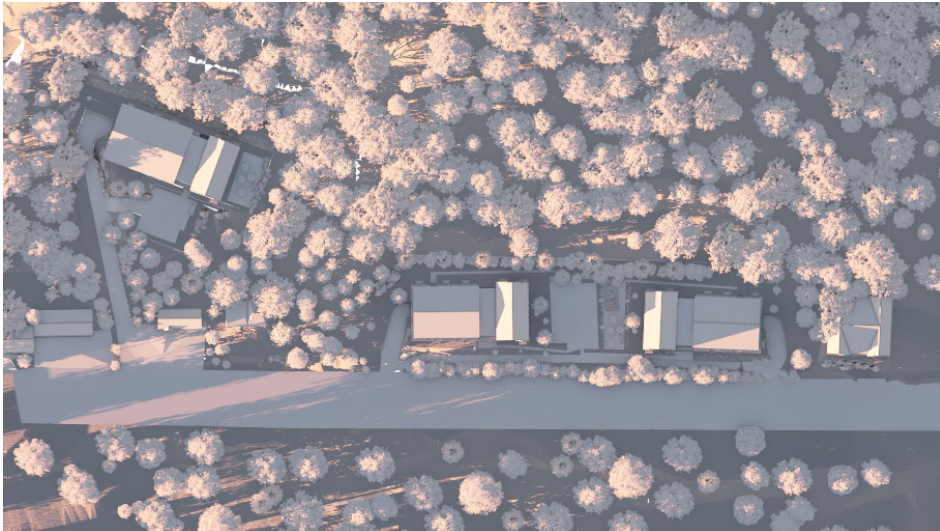
BÂTIMENTS 2-3

rubric

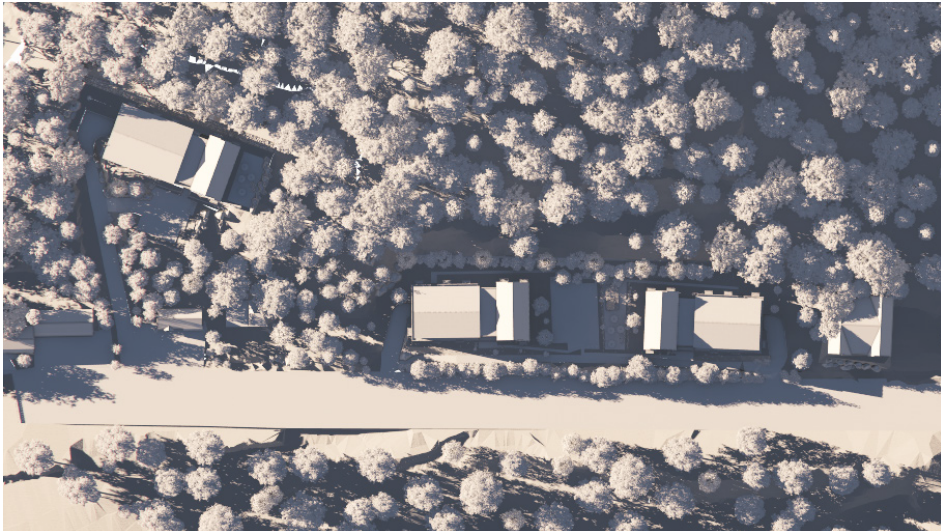


ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

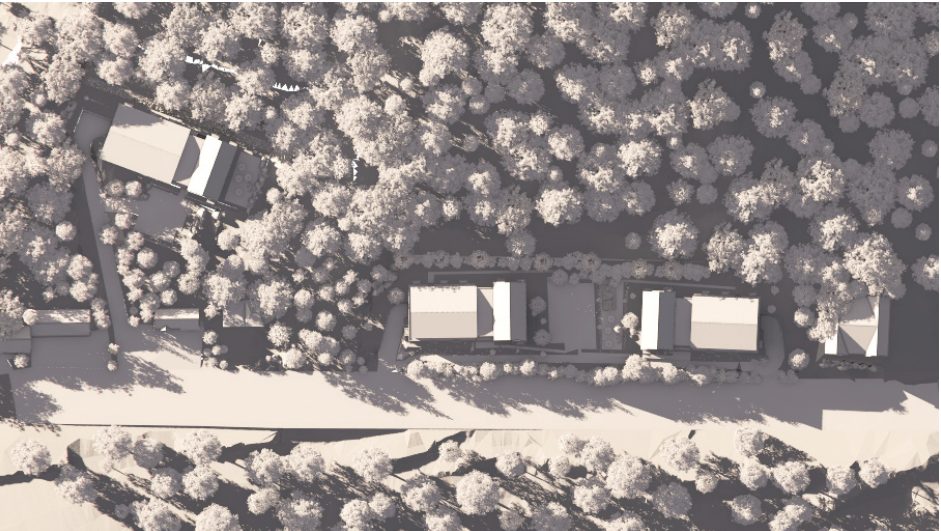
SOLSTICE D'HIVER



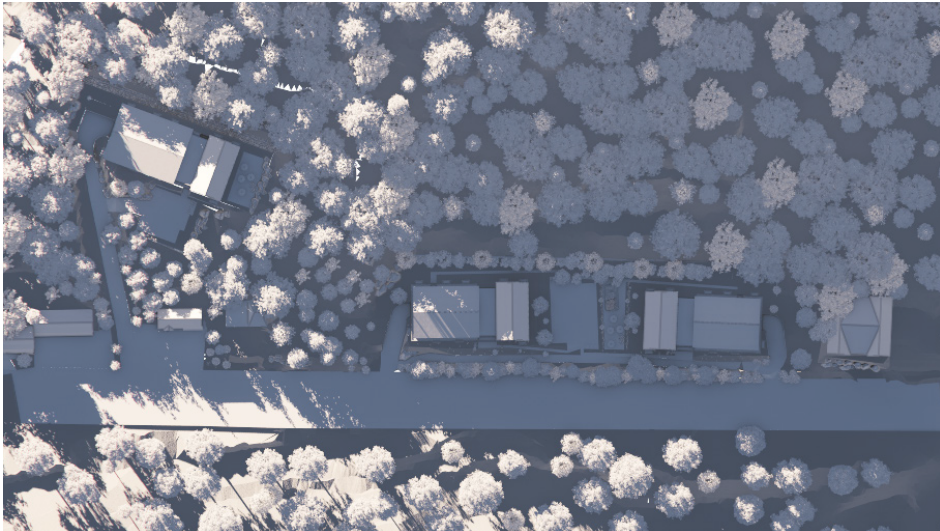
8H



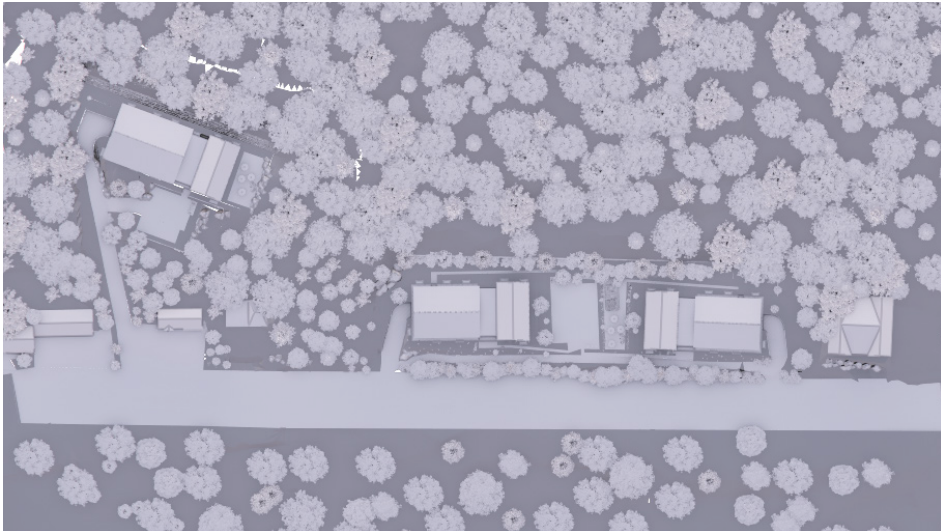
10H



12H



14H



16H

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

SOLSTICE D'ÉTÉ



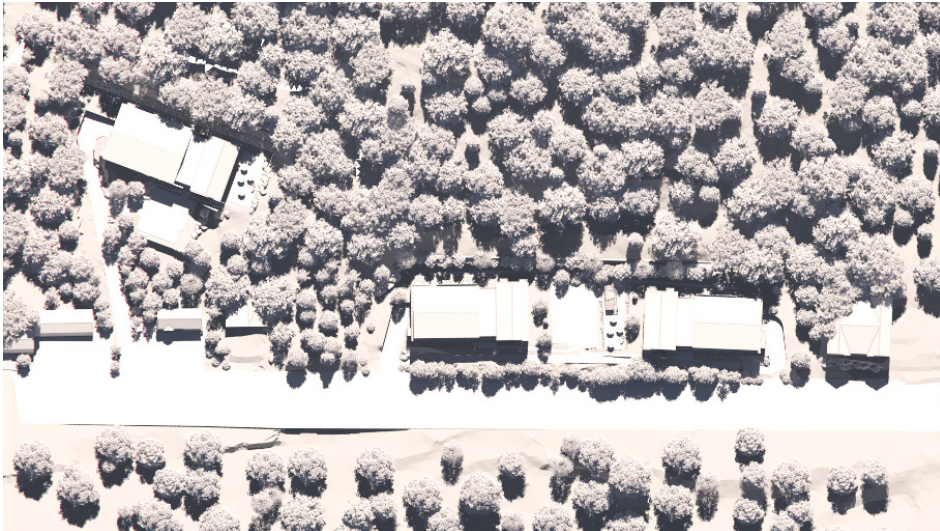
8H



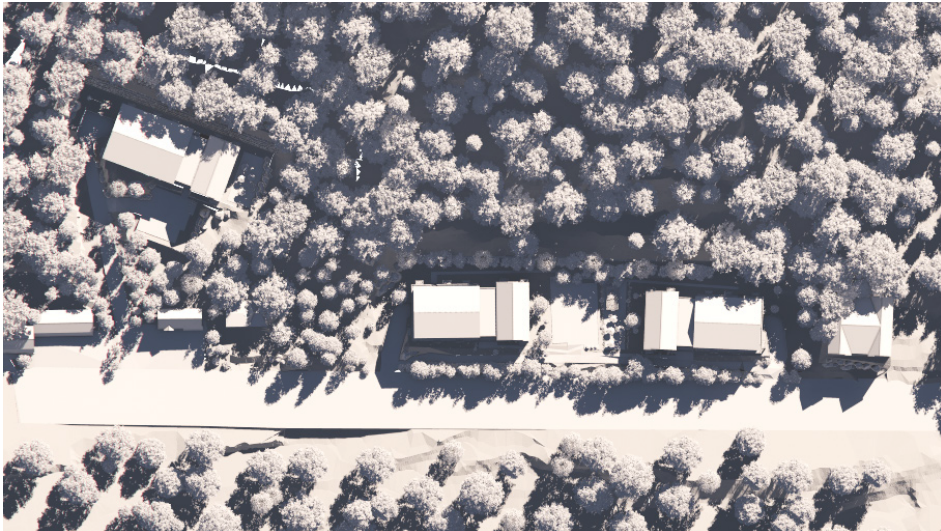
10H



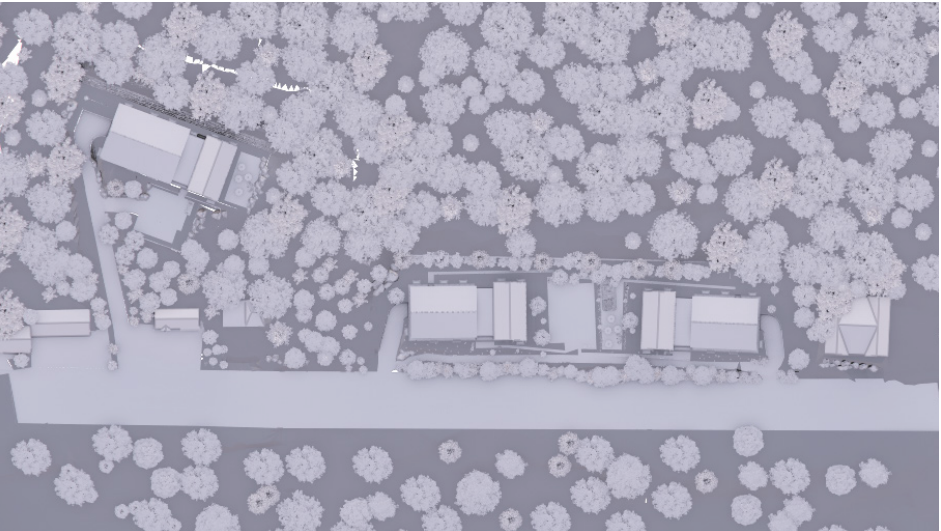
12H



14H



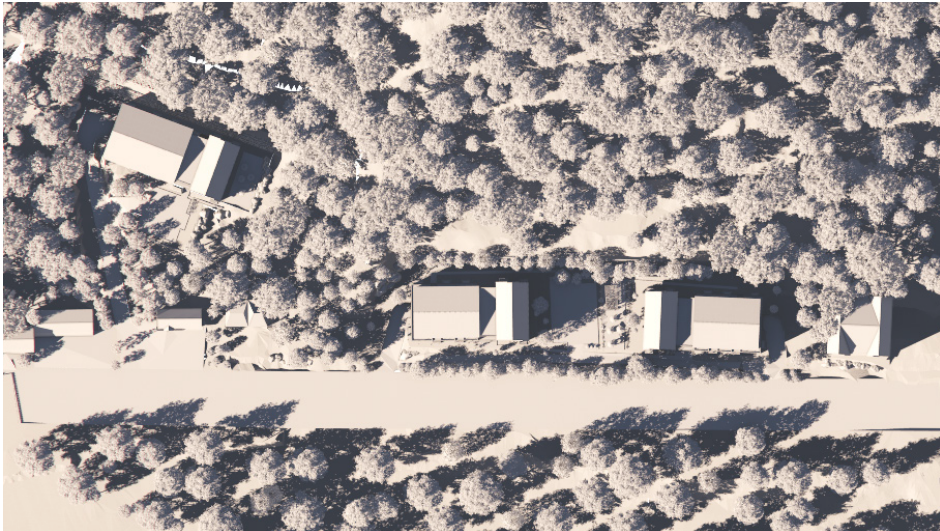
16H



18H

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

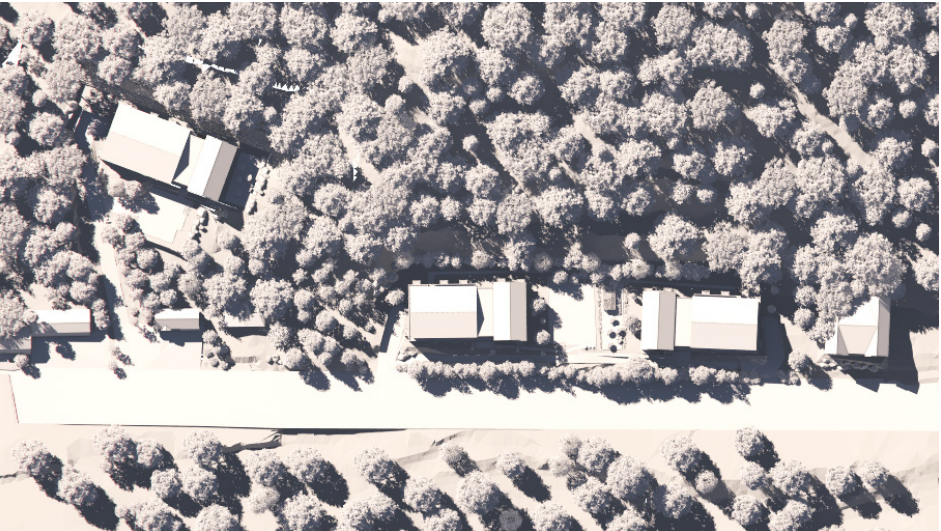
ÉQUINOXES



8H



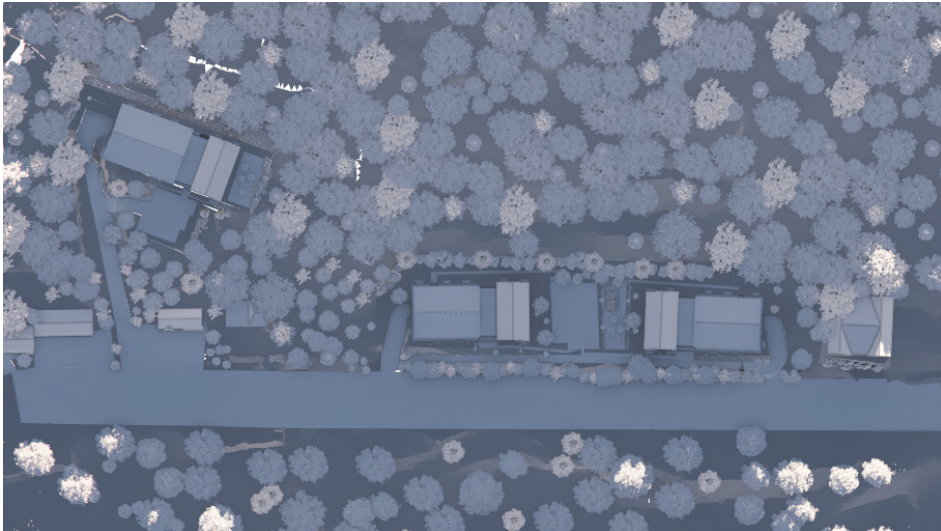
10H



12H



14H

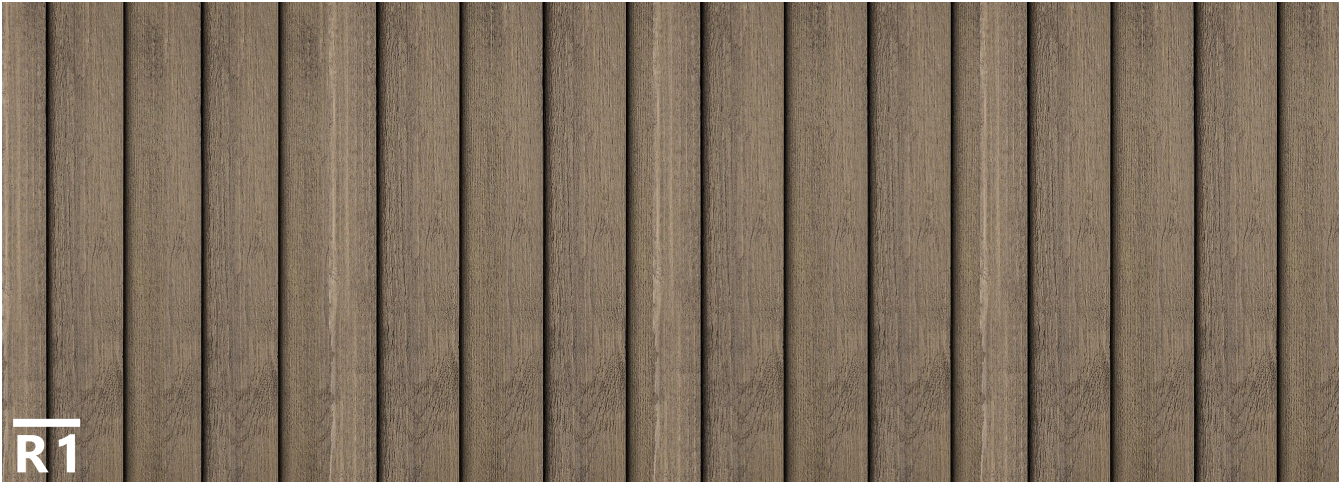


16H

MATÉRIAUX ET FABRIQUANTS

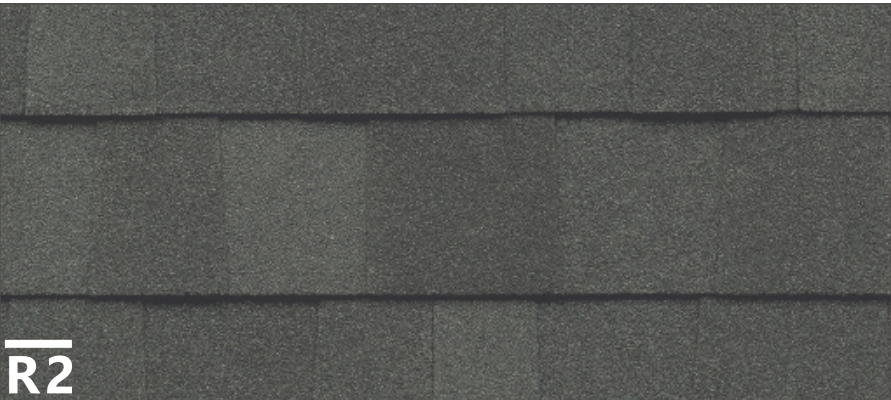
REVÊTEMENT DE BOIS D'INGÉNIERIE

CANEXEL - COLLECTION VSTYLE
COULEUR GRÈGE DES CHAMPS



REVÊTEMENT DE BARDEAU D'ASPHALTE

BP MYSTIQUE 42
COULEUR : GRIS ARDOISE



REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT

JAMES HARDIE - HARDIE PLANK & BATTEN
COULEUR : CHARBON

REVÊTEMENT DE PIERRE

IMPEX
DELANI, PIERRE NATURELLE



ACCESSOIRES

PORTES, FASCIAS, FENÊTRES, SOFFITE ET SOLINS
GRIS CHARCOAL



AXONOMÉTRIES

INTÉGRATION

INTÉGRATION ARCHITECTURALE AVEC
LES BÂTIMENTS DU SECTEUR

PHOTO INTÉGRATION

AVANT



APRÈS



PHOTO INTÉGRATION

AVANT



APRÈS



PERSPECTIVE GAUCHE



PERSPECTIVE DROITE





TERRASSE COMMUNE

RÉSUMÉ DES POINTS FORTS DU PROJET

- Sentiers pérennisés
- Conservation de la montagne et du paysage assurée
- Accessibilité routière via route 117, impact mineur sur la circulation
- Secteur central desservi par les réseaux
- Frais de parcs
- Accessibilité universelle aux logements (ascenseur, réponse aux besoins de la population vieillissante)
- Espaces de vie extérieurs privés et communs
- Architecture nordique et matériaux de qualité
- Stationnement intérieur pour moins de superficie imperméable au sol et d'impact visuel
- Réponse à la pénurie de logements dans le secteur
- Mixité des logements 1-2-3 chambres
- Vue imprenable sur les montagnes et la vallée

