

Comité de travail sur un projet de RPA à Lorraine
Compte-rendu de la rencontre du 31 mai 2017



CONVERCITÉ
L'HUMAIN AU CŒUR
DU PROJET URBAIN

PRÉSENCES

Citoyens :

M. Marc Bergeron
M. Maurice Boisclair
M. Jacques Caron
Mme Ève De Lottinville
M. Jean-Pierre Picard
M. Denis Proulx
Mme Élise Vaillancourt
Mme Konstantina Vathis

Élus :

Mme Lynn Dionne
M. Jean Gagnon
Mme Kathleen Otis

Employés de la Ville :

Mme Stéphanie Bélisle
M. Christian Schryburt

Convercité :

M. Philippe Cossette
Mme Marianik Gagnon

STRUCTURE DE LA RENCONTRE

1. Retour sur le compte-rendu de la rencontre du 10 mai
2. Validation des consensus formulés
3. Questions de précisions sur certains paramètres
4. Varia
5. Prochaines étapes

1) Validation des consensus formulés autour du projet de RPA

Principes et objectifs de développement

Libellé original	Commentaires
Le site de la Place Lorraine convient à l'aménagement d'une RPA, malgré certains compromis.	Les participants précisent que le comité a travaillé sur ce site uniquement, car il s'agit du seul pour l'instant qui le potentiel d'accueillir un projet de RPA. Également, la proximité des services existants répond à une demande des aînés de Lorraine.
Le projet doit intégrer des principes du développement durable à différents niveaux.	Un participant mentionne que contrairement à un projet de condos, le promoteur d'une RPA construit et gère par la suite l'immeuble. Il est donc en mesure de profiter des économies réalisées grâce à l'implantation de technologies vertes. Ainsi, la ville serait en mesure d'imposer certains critères au niveau de l'architecture du bâtiment, surtout si cela réduit les frais d'exploitation.
Les citoyens de Lorraine ont pour la plupart été attirés par la tranquillité et la proximité de la nature, et cela doit se refléter dans le projet de RPA.	
Le projet de RPA doit offrir une alternative aux personnes âgées qui souhaitent demeurer à Lorraine et favoriser le renouvellement de la population de Lorraine.	
Le projet de RPA doit être ouvert et accessible à la communauté de Lorraine.	
L'équilibre doit être atteint entre la viabilité du projet,	Certains membres du comité mentionnent que la qualité

<p>l'abordabilité des logements et l'intégration harmonieuse du projet à la Ville de Lorraine.</p>	<p>architecturale qui est exigée par la ville ne doit pas compromettre l'abordabilité des logements.</p> <p>Dans un projet de RPA, les ressources humaines représentent une grande part des frais d'exploitation. Les services offerts auront donc une grande influence sur les prix des unités; davantage que l'architecture du bâtiment.</p> <p>Pour guider les éventuels développeurs de la RPA de Lorraine, il serait préférable de leur donner des principes et des objectifs que de leur imposer une série de contraintes. Les promoteurs ont de plus en plus l'habitude de devoir répondre aux exigences des municipalités. Par ailleurs, si le promoteur ne propose pas un projet de qualité, il est fort probable qu'il soit rejeté par la population. Ainsi, la qualité du projet est en quelque sorte une condition nécessaire à sa réalisation.</p>
	<p>La Ville devrait inciter le promoteur à favoriser les résidents de Lorraine lors de la mise en marché des unités.</p>

Caractéristiques du site

Libellé original	Commentaires
<p>La forêt adjacente est en moins bon état qu'elle n'y paraît. Un reboisement et des travaux d'aménagement paysager pourraient être considérés comme une opportunité intéressante.</p>	<p>Des opportunités de reboiser l'îlot sont offertes avec la coupe envisagée d'une partie du boisé.</p>
<p>L'arrière du centre d'achat est mal aménagé et pourrait être mieux dissimulé des résidences voisines.</p>	<p>L'arrière du centre commercial pourrait bénéficier de la plantation d'arbres de manière à constituer un écran visuel et sonore intéressant.</p>

Le niveau de décibels est élevé sur le site et augmente lorsqu'on s'approche de l'autoroute.	
L'offre de services et de commerces de proximité est intéressante à Place Lorraine.	

Implantation

Libellé original	Commentaires
La forêt près du chemin de Ronchamp est préservée au maximum et les aires de détente et de socialisation de la RPA sont aménagées à proximité de cette forêt de manière à ce que le bâtiment soit le plus éloigné possible des résidences sur Ronchamp.	<p>Pour les résidents du chemin de Ronchamp, la présence d'aires de loisirs près de leurs cours arrière est une mesure de mitigation intéressante.</p> <p>L'intimité des résidents du chemin de Ronchamp devra être protégée, notamment en réduisant au maximum le nombre de balcons et de fenêtres situés vis-à-vis les cours arrière.</p>
Un écran végétal est aménagé dans la côte entre le site et l'autoroute 640. Les arbres coupés sont remplacés.	Certains ont proposé que les aires communes soient face à l'autoroute. Il serait bien qu'on puisse y retrouver des logements, car certains résidents souhaiteront également avoir cette vue. Il faudra à cet endroit en particulier identifier les moyens de réduire le bruit. Certains participants sont d'avis que la présence d'un balcon privé sera recherchée par de nombreux résidents de la RPA.
Le terrain de la RPA est abondamment verdi.	
L'entrée donne accès à une place assez vaste, avec un débarcadère, du mobilier et des arbres. Des trottoirs de chaque côté bordent l'allée.	

La résidence est bien intégrée au réseau de sentiers piétonniers.	
Une grande terrasse et des aires de détente sont aménagées pour les résidents de la RPA.	Les aires communes extérieures devront être invitantes et intéressantes pour les résidents, car elles risquent d'être davantage utilisées que les balcons privés. Il faut aussi que la résidence offre plusieurs petits espaces communs, qui se prêtent à différents usages.

Architecture

Libellé original	Commentaires
La volumétrie du bâtiment est modulée de manière à éviter l'effet de masse, surtout à proximité des maisons du chemin de Ronchamp.	
L'architecture de la RPA assure son intégration au cadre bâti de Lorraine et au paysage.	Le bâtiment devra être bien intégré, harmonieux et ne pas être trop massif. On souhaite un bâtiment esthétique, différent des autres RPA; quelque chose de bon goût, qui a de la noblesse, avec une belle végétation. Quelque chose d'intemporel. Le centre commercial devra s'intégrer à ce qui sera fait.
L'architecture du bâtiment est harmonieuse, innovante et la RPA de Lorraine se distingue des autres RPA de la région métropolitaine de par sa qualité.	
Les matériaux de la RPA sont nobles, sa façade est vitrée et des toits verts ou toits-terrasses sont aménagés.	
Par son architecture et son aménagement, la RPA contribue à l'embellissement de la Place Lorraine.	

Les résidents se sentent à l'extérieur lorsqu'ils sont à l'intérieur, grâce à la fenestration abondante et à des murs végétaux.	
Les deux premiers étages sont conçus pour une appropriation à « l'échelle humaine ».	
	Afin de s'assurer que le projet réalisé soit de qualité, il pourrait être intéressant de lancer un concours d'architecture. La faisabilité de cette démarche devra être évaluée par la Ville de Lorraine.

Services

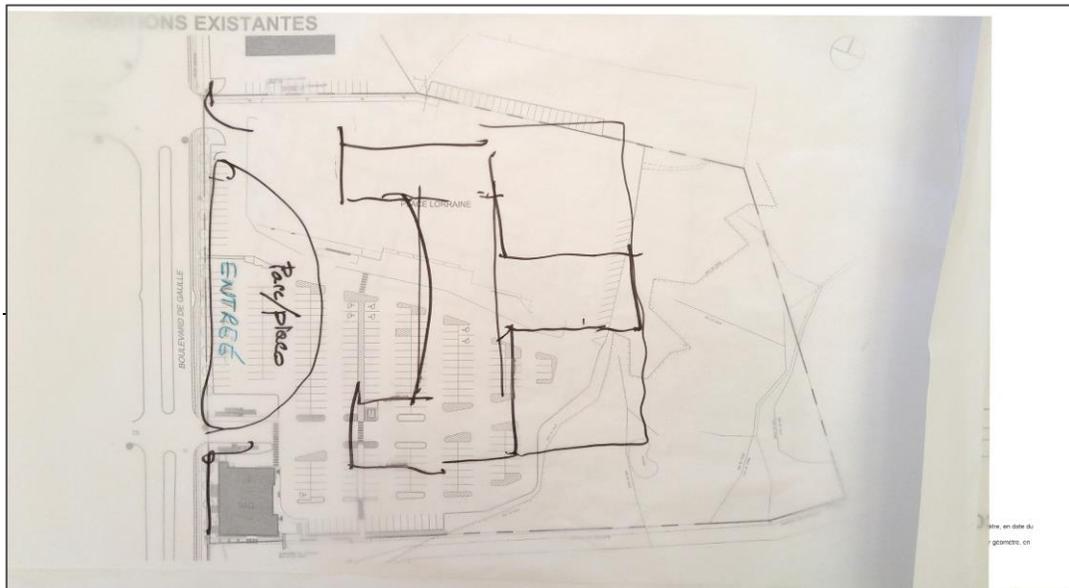
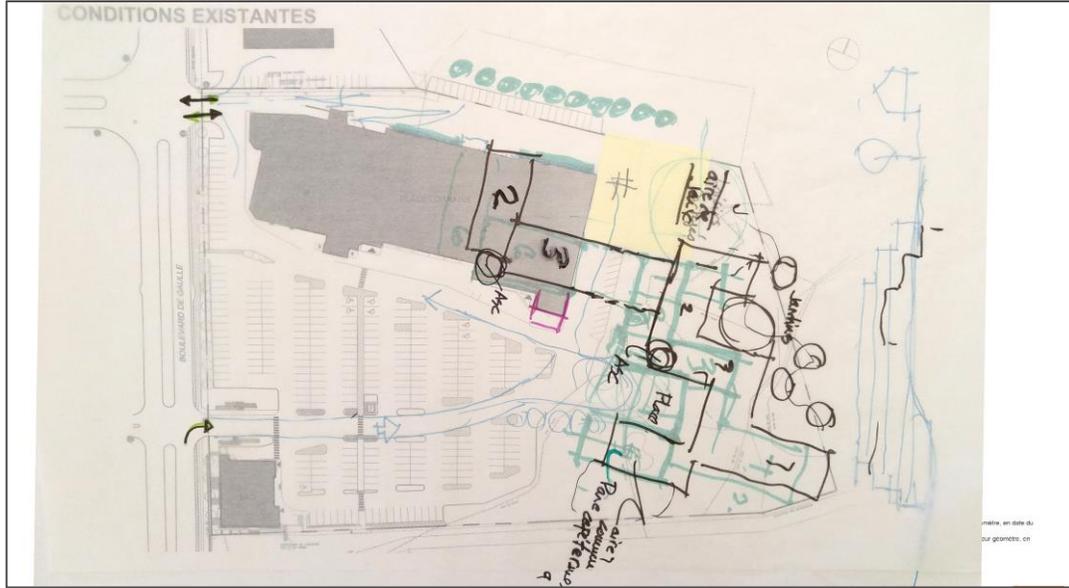
Libellé original	Commentaires
Les résidents de la RPA peuvent se rendre facilement et de manière sécuritaire aux commerces situés à proximité, autant que possible à l'abri des intempéries.	
Les commerces de Place Lorraine sont revitalisés par la présence de la RPA.	
Les services essentiels (épicerie, pharmacie, etc.) sont tous à proximité de la résidence.	
Les services de santé de la résidence sont situés près de l'accueil de la résidence.	
La résidence comprend une aile de soins, pour éviter que les couples aient à se séparer.	
Il y a un service de surveillance et d'accueil à l'entrée de la RPA.	
Des espaces sont prévus pour que les résidents qui le désirent puissent jardiner.	La présence de jardins extérieurs avec de petites aires de détente est jugée essentielle. L'aménagement jouera un rôle central dans

	l'amélioration du milieu de vie des résidents et pour favoriser une bonne cohabitation des résidents de la RPA et des autres résidents. On pourrait avoir en outre des toits-terrasses verts.
--	---

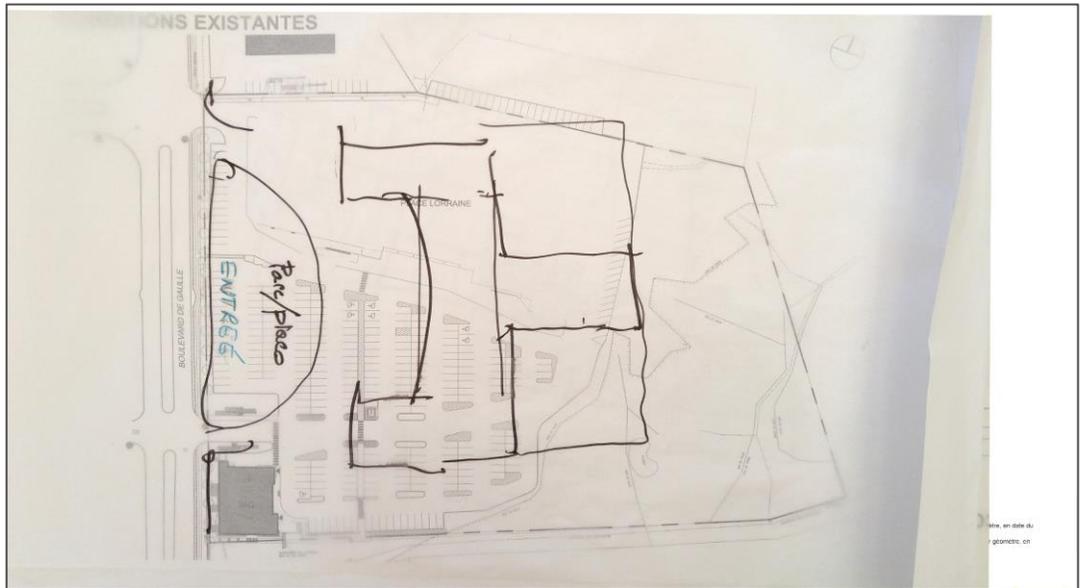
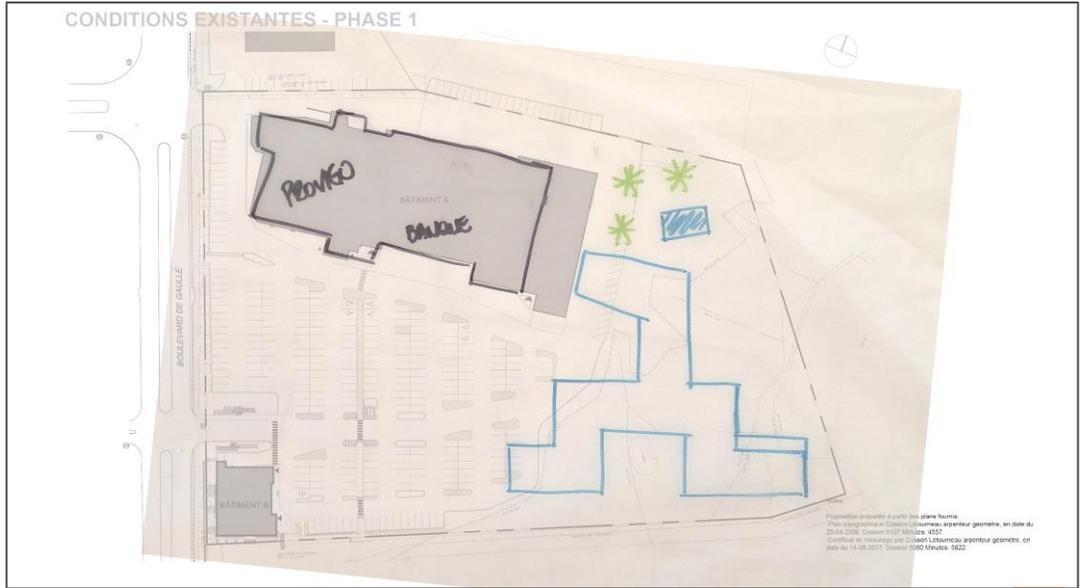
2) Validation de certains paramètres (implantation, hauteur, services)

Lors de la rencontre précédente, les membres du comité ont produit ces esquisses d'implantations :

Équipe 1

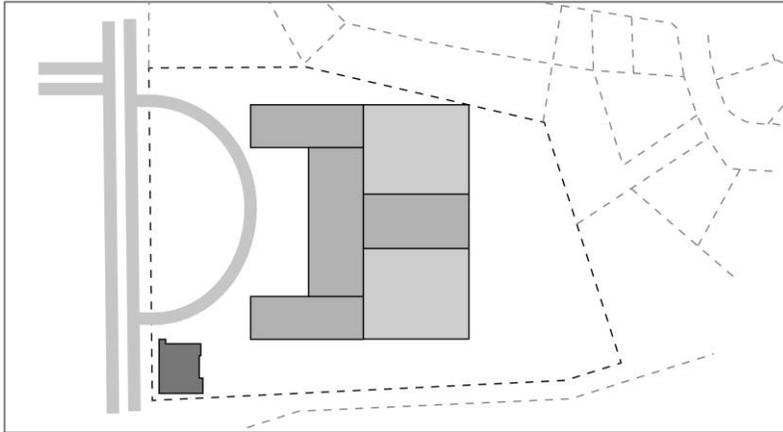


Équipe 2



Les membres du comité ont été invités à commenter deux scénarios d'implantation, qui ont été préparés à partir des esquisses élaborées lors de la dernière séance de travail.

Scénario A



Scénario B



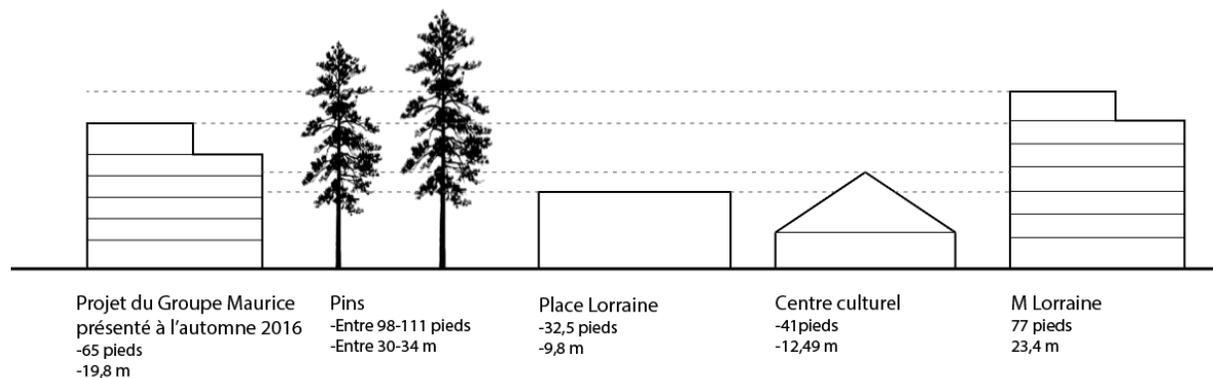
Le scénario B est celui qui semble le plus intéressant. On aimerait de plus une passerelle vitrée entre le centre d'achats et la bâtisse de la RPA. Cette option serait potentiellement plus intéressante pour First Capital, car elle n'implique pas la démolition de la bâtisse existante ni le déménagement des locataires actuels. Les membres du comité croient aussi que le scénario B a davantage de chance d'être accepté par la population, car il sera moins visible à partir du boulevard De Gaulle.

Pour arriver à la RPA, on souhaite une entrée clairement indiquée, marquée par des arbustes, des arbres, un pavage particulier, un éclairage spécial, etc., et un accès au poste d'accueil avec un débarcadère pour les voitures, le transport

adapté, etc. L'entrée actuelle vers la SAQ pourrait se prolonger vers la RPA.

Le scénario A offre aussi des avantages à certains niveau. Ainsi, la forêt serait moins affectée par le projet. On pourrait accéder à la RPA avec une belle entrée par le boulevard De Gaulle et le bâtiment serait plus éloigné du chemin de Ronchamps. Il faudrait toutefois accorder une attention particulière à la volumétrie afin d'éviter l'effet de masse.

La Ville de Lorraine devrait considérer un plan de plantation pour remplacer les arbres morts et en mauvais état. De plus, le corridor à l'arrière de la bâtisse actuelle, appartenant à la Ville, pourrait également bénéficier d'un tel plan.



En ce qui a trait à la hauteur de la bâtisse, il est difficile pour les participants de se prononcer sur une hauteur précise, mais un croquis préliminaire, présentant la volumétrie et l'implantation, aiderait ceux-ci à émettre des recommandations à ce sujet.

Pour ce qui est des services qui seront offerts à la RPA, les participants ont souligné qu'il est nécessaire que des salles multifonctionnelles soient aménagées et qu'elles servent à la fois pour les réceptions, les cours, le cinéma ou le recueillement par exemple. Il faut aussi que les résidents soient incités à sortir de la RPA et que la programmation des activités leur permette de profiter des services de la ville, comme les activités organisées par le club Lorr« Aînés ».

3) Prochaines étapes

La Ville fera appel à un professionnel de l'architecture et de l'urbanisme qui a participé aux rencontres du comité, en l'occurrence M. Denis Proulx, afin d'illustrer le projet proposé en termes d'implantation et de volumétrie, avant de faire la présentation des résultats des travaux du comité aux comités Famille et Aînés ainsi qu'au CCU.

Prochaine rencontre du comité : septembre 2017 en remplacement du 5 juin 2017
(date à confirmer)