

ÉTUDE D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

RÉSIDENCE POUR AÎNÉS VILLE DE SAINT-HYACINTHE



Dossier 310-21_2022-04-05

TABLE DES MATIÈRES



1 LE CONTEXTE URBAIN ET LE SITE

- 2.1 LE TISSU URBAIN ET LA DENSITÉ
- 2.2 LES ÉLÉMENTS D'IMPORTANCE VOISINS AU SITE

2 LE SITE ET LES INTENTIONS DU PROJET

3 LE PROJET

- 3.1 LE PLAN D'IMPLANTATION
- 3.2 LE VOLUME SUR LE SITE
- 3.3 LES INSPIRATIONS POUR LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
- 3.4 LE PROGRAMME ET LA VOLUMÉTRIE
- 3.5 COMPARAISON AVEC LES PROJETS ANTÉRIEURS

1 LE CONTEXTE URBAIN ET LE SITE

1.1 LE TISSU URBAIN ET LA DENSITÉ

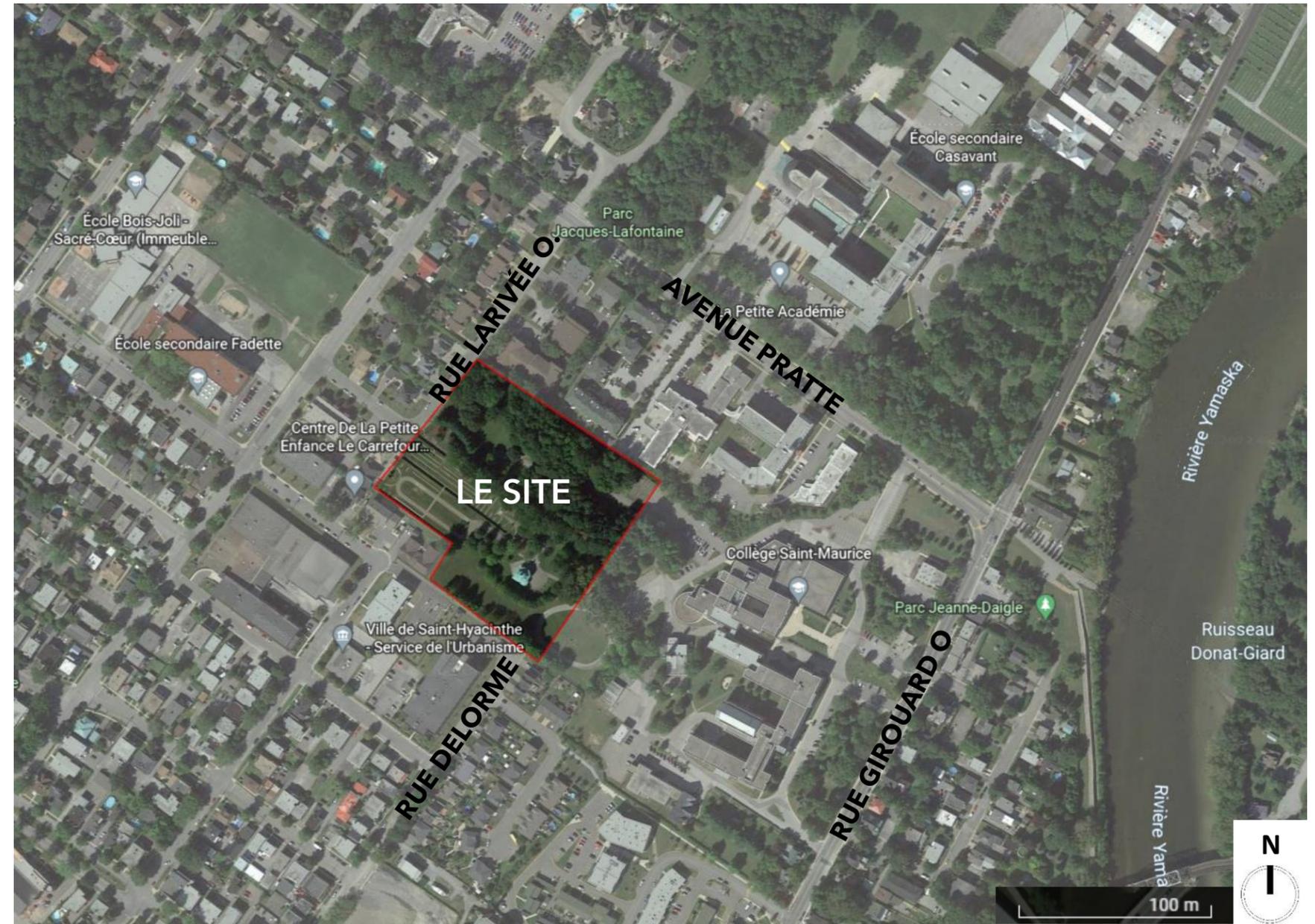
Le projet de nouvelle résidence pour aînés prend place sur un terrain d'environ 20 490 m² adjacent au collège Saint-Maurice. L'accès au bâtiment se fera principalement par la rue Delorme et un accès de service reliera l'ensemble à la rue Larivée Ouest.

Sur le site, on retrouve deux cimetières qui seront déménagés, mais aussi plusieurs éléments qui seront mis en valeur. D'abord, le site est composé d'une partie boisée au nord où notre priorité sera de conserver au maximum la végétation existante. Au sud, la chapelle existante sera conservée et intégrée de façon harmonieuse aux aménagements extérieurs.

CONTEXTE URBAIN

Pour ce projet, il est important de comprendre le tissu urbain environnant afin que le nouvel édifice s'intègre à son milieu.

- Rue Larivée Ouest : bâti résidentiel de faible densité (habitations unifamiliales)
- Rue Delorme : bâti résidentiel de faible et moyenne densité (habitations unifamiliales et logements multiples)
- Rue Girouard et Avenue Pratte : bâti institutionnel de grande densité (écoles, centre d'hébergement, etc.)



SITE - EMPLACEMENT DANS LA VILLE

1 LE CONTEXTE URBAIN ET LE SITE

1.2 LES ÉLÉMENTS D'IMPORTANCE VOISINS AU SITE



RUE LARIVÉE OUEST - Résidentiel faible densité

Source : Google Earth



RUE DELORME - Résidentiel faible et moyenne densité

Source : Google Earth



COLLÈGE SAINT-MAURICE (RUE GIROUARD OUEST) -
Institutionnel de grande densité

Source : Google Earth



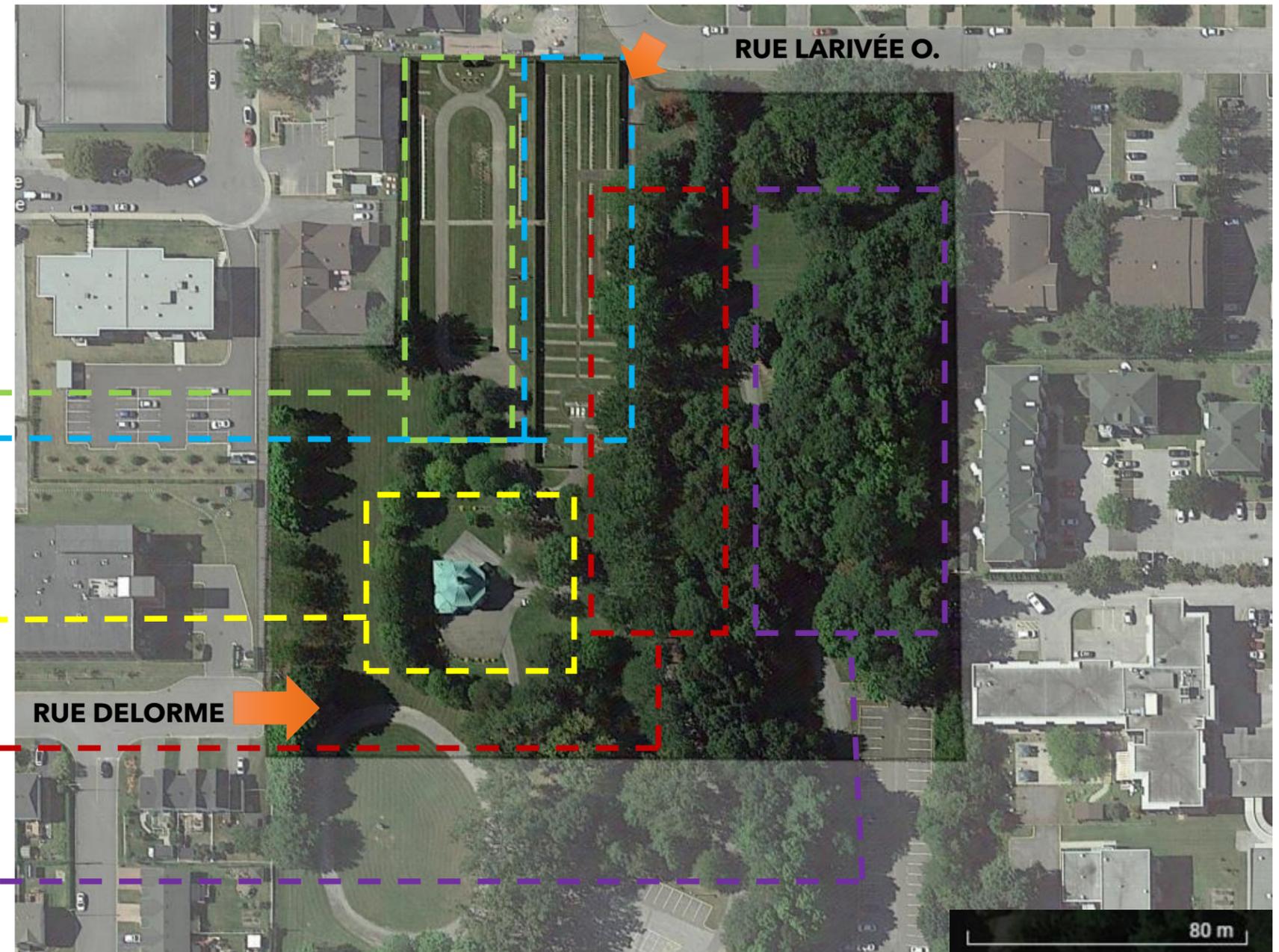
AVENUE PRATTE - Institutionnel de grande densité

Source : Google Earth

2 LE SITE ET LES INTENTIONS DU PROJET

Une attention particulière a été apportée au développement de l'ensemble du projet afin de d'obtenir une intégration la plus harmonieuse possible aux éléments existants d'importance :

- Deux nouveaux accès () seront aménagés. Ainsi, l'accès principal pour tous se fera par la rue Delorme. L'accès par la rue Larivée sera contrôlé afin de permettre le passage de véhicules d'urgence ;
- Les deux cimetières seront déménagés. Une partie sera convertie en stationnement de surface alors que l'autre partie deviendra un espace vert sur lequel de nouvelles plantations seront implantées pour créer un espace naturel de transition avec le voisinage ;
- La chapelle sera conservée et mise en valeur par de nouveaux aménagements paysagers ;
- Le bâtiment prend place en partie sur l'espace boisé au nord-est. Son implantation au sol devra minimiser la coupe de végétation existante ;
- Le bâtiment est ceinturé d'un boisé qui sert aussi de zone de transition avec le contexte urbain. Des chemins informels et ludiques y seront aménagés pour les résidents et visiteurs.



SITE - PARTI ARCHITECTURAL DES INTERVENTIONS



3 LE PROJET

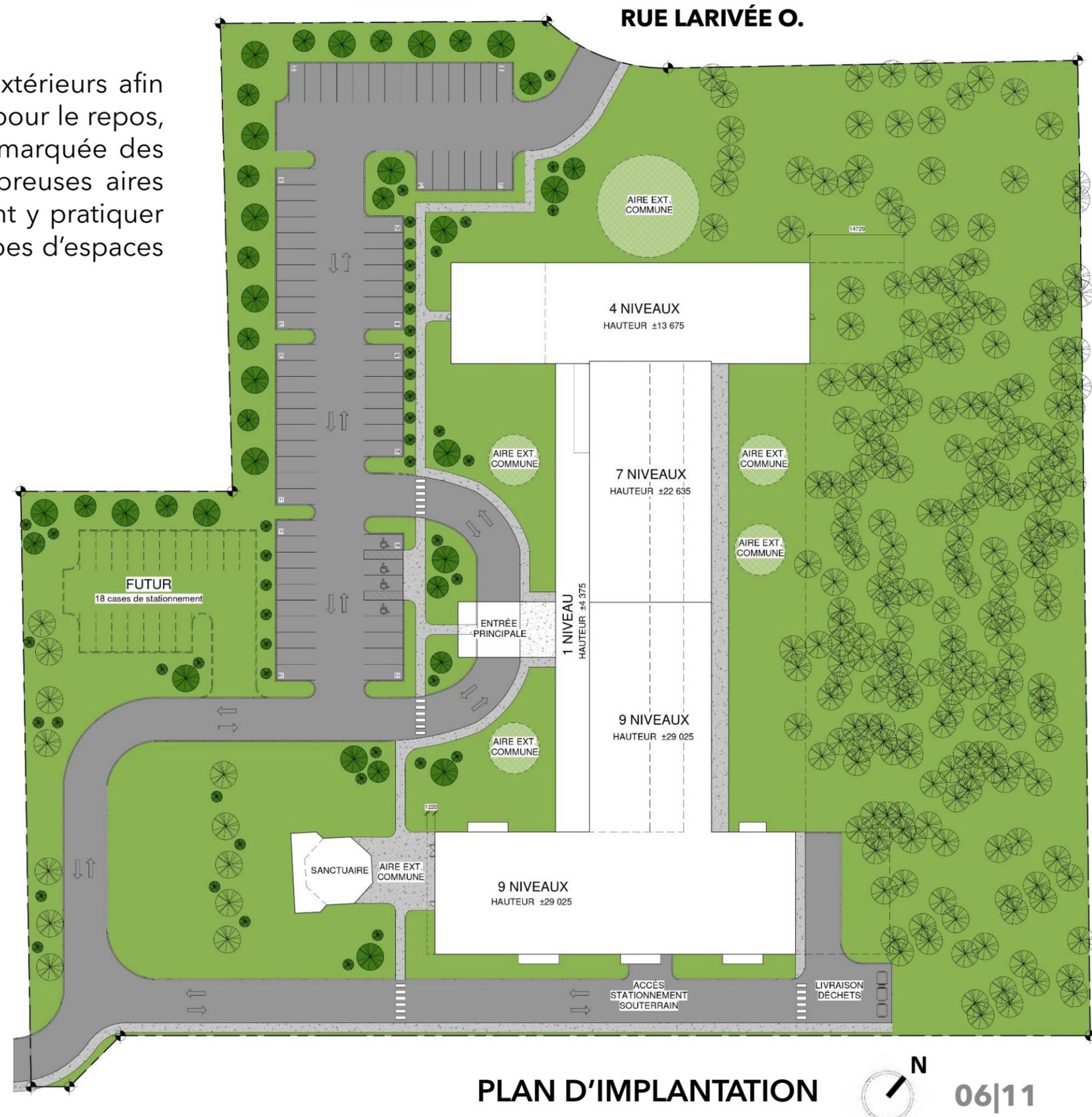
3.1 LE PLAN D'IMPLANTATION

Une attention particulière a été apportée aux aménagements extérieurs afin d'offrir aux occupants un environnement avec des espaces verts pour le repos, les jeux et l'animation. Cette approche amène une diminution marquée des surfaces non perméables tel que les stationnements. De nombreuses aires communes extérieures seront aménagés où les usagers pourront y pratiquer des activités diverses. Nous joignons des images illustrant les types d'espaces verts visés.

- Bâtiment avec une empreinte au sol de 3 565 m² ;
- Voie d'accès reliant la rue Larivée Ouest et la rue Delorme permettant le passage de véhicules d'urgence ;
- Plantation de nouveaux arbres à plusieurs endroits sur le terrain ;
- Stationnements de 72 cases à l'avant du bâtiment pour les résidents, visiteurs et employés. 18 cases supplémentaires pourront être ajoutés dans une deuxième phase ;
- Entrée principale protégée pour les résidents et visiteurs ;
- Espace de livraison de marchandise et récupération des déchets du côté nord : moins de circulation de véhicules lourds devant l'édifice.

LÉGENDE

	AIRE DE GAZONNEMENT		BULLE DE LIMITE DE LOT
	NOUVEAU TROTTOIR DE BÉTON		SENS DE CIRCULATION
	AIRE DE PAVAGE D'ASPHALTE		STATIONNEMENTS POUR PERSONNE À MOBILITÉ RÉDUITE
	AIRE COMMUNE EXTÉRIEURE PRÉVUE		SYMBOLE DE RÉFÉRENCE
	LIGNE DE LOT		
	EMPLACEMENT ANTÉRIEUR DU BÂTIMENT		
	ARBRES EXISTANTS		
	ARBRES NOUVEAUX		



PLAN D'IMPLANTATION

3 LE PROJET

3.2 LE VOLUME SUR LE SITE

La construction proposée priorisera le respect de la topographie existante tout en répondant aux besoins des usagers et au programme du projet. En effet, le 1^e niveau sera semi-enterré par rapport au niveau du sol de façon à suivre la pente naturelle du terrain et permettre l'accès au stationnement intérieur.

Le contexte urbain et la topographie ont influencé les variations des niveaux et l'implantation du projet afin de créer une volumétrie dynamique et attrayante.

- Nombre de niveaux par rapport au sol limité à 4 vers la rue Larivée pour s'harmoniser au contexte urbain de faible densité (habitations unifamiliales) ;
- Nombre de niveaux par rapport au sol à 7 au nord-est tenant compte d'un milieu moyen de densité urbaine
- Nombre de niveaux par rapport au sol à 9 du côté de la rue Delorme au sud-est considérant un contexte urbain composé de bâtiments institutionnels de grande densité.



PLAN D'IMPLANTATION - LE PROJET DANS SON CONTEXTE



3 LE PROJET

3.3 LES INSPIRATIONS POUR LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS



JARDINS EXTÉRIEURS POUR USAGERS



ESPACES DE JEUX EXTÉRIEURS



VÉGÉTALISATION DES AMÉNAGEMENTS



ESPACES DE DÉTENTE SEMI-COUVERTS

3 LE PROJET

3.4 LE PROGRAMME ET LA VOLUMÉTRIE

Selon nos analyses basées sur le code de construction du Québec en vigueur (CCQ 2015), le bâtiment est classé comme étant du groupe B3 (établissement de soins, incluant les résidences pour personnes âgées).

Le bâtiment d'une superficie brute d'environ 24 610 m² se répartit comme suit :

- 1 niveau de stationnement semi-souterrain d'une capacité de 70 véhicules et espaces techniques ;

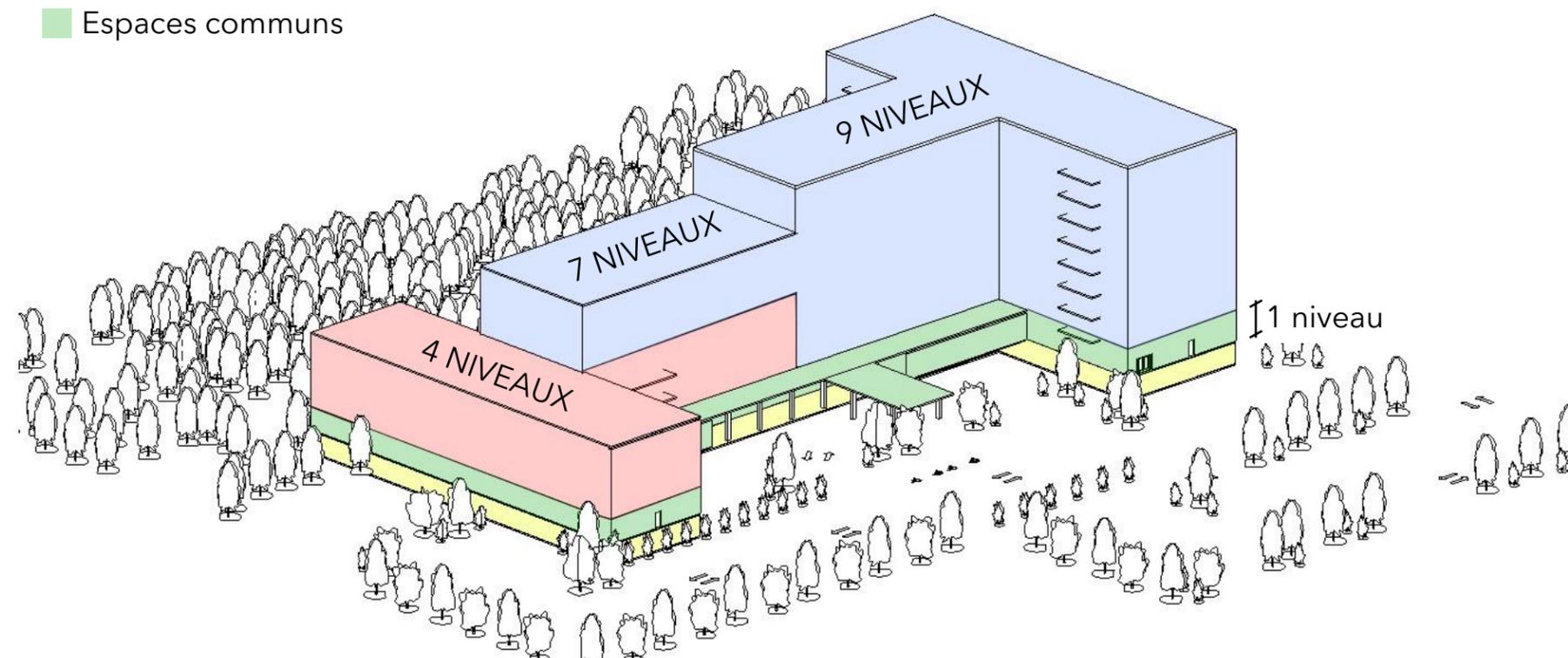
- 9 niveaux supérieurs se répartissant comme suit :

- Le 1^e niveau comportera des espaces communs pour la clientèle de la résidence incluant réception, salons divers, cuisine et salle à manger. Des espaces complémentaires à l'usage exclusif des utilisateurs tels que piscine, cinéma, salle de pratique de golf, pharmacie, salon de coiffure, salon d'esthétique et salle d'entraînement se retrouveront également au premier niveau.

- Les 8 autres niveaux totalisent 205 unités de chambres et de logements dont :

30 unités de chambre pour personnes non-autonomes ;
35 unités de chambres pour personnes semi-autonomes ;
102 unités de logements type 3 ½ pour retraités autonomes ;
38 unités de logements type 4 ½ pour retraités autonomes.

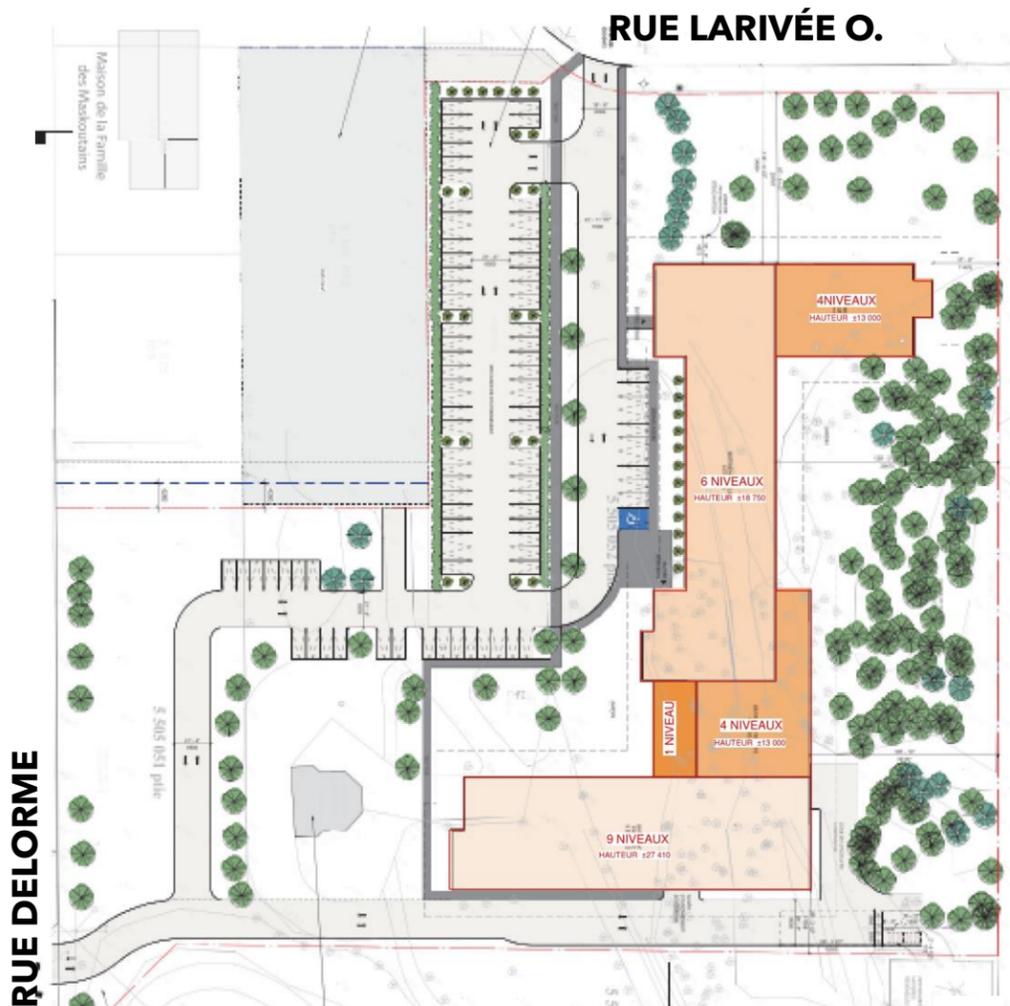
- Secteur soins
- Secteur autonome
- Stationnement souterrain
- Espaces communs



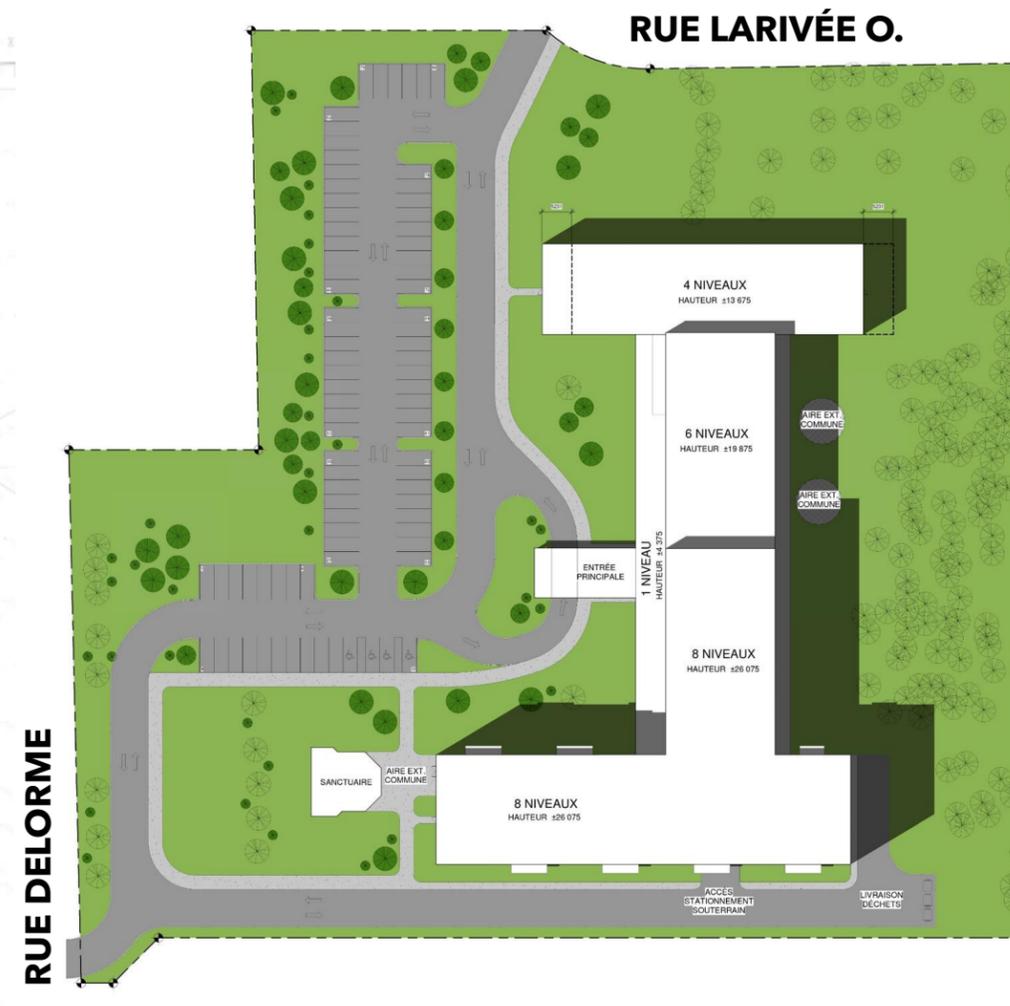
VOLUMÉTRIE PROPOSÉE

3 LE PROJET

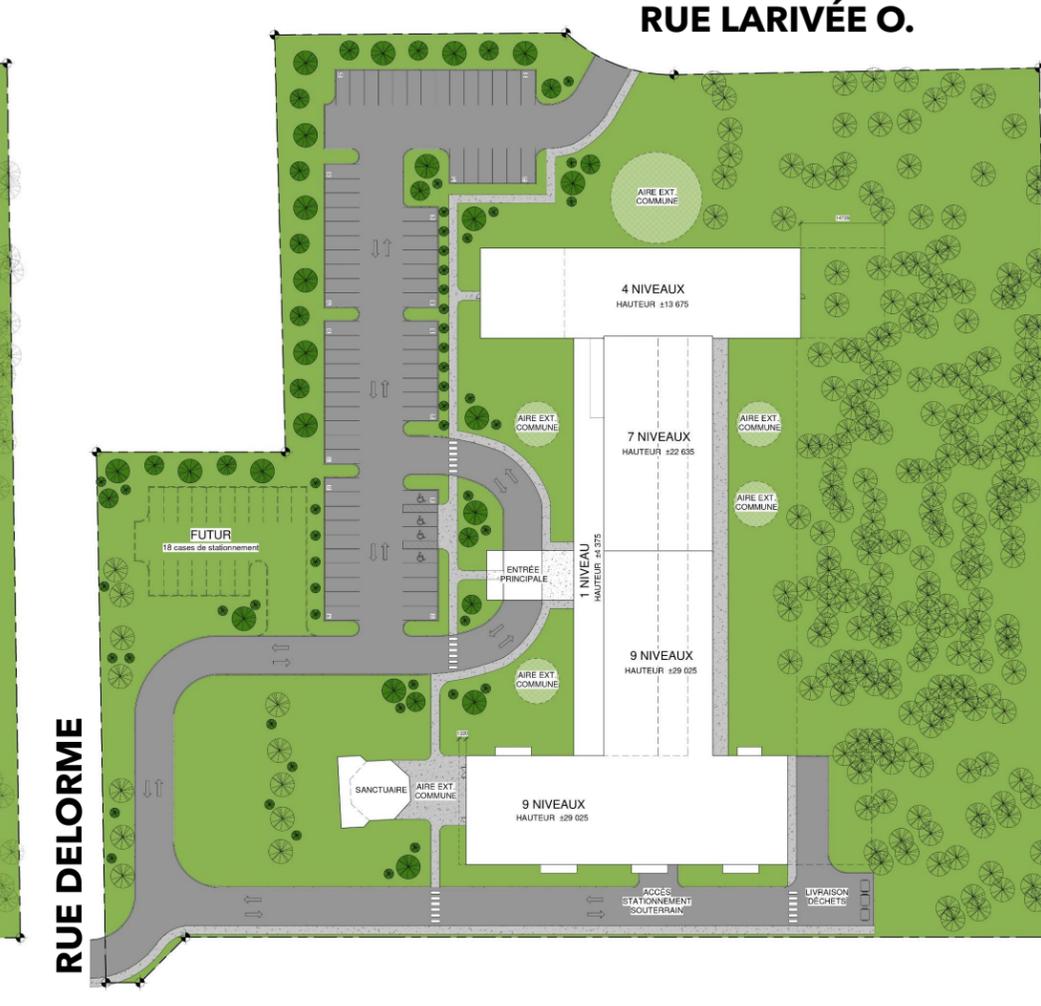
3.5 COMPARAISON AVEC LES PROJETS ANTÉRIEURS



PLAN D'IMPLANTATION
PROJET ANTÉRIEUR



PLAN D'IMPLANTATION
PROJET ANTÉRIEUR - IMPLANTATION
PREMIER CONCEPT (2022-03-18)



PLAN D'IMPLANTATION
PROJET ACTUEL - IMPLANTATION
CONCEPT ACTUALISÉ (2022-04-05)

Superficie du terrain : 20 490 m² (100%)

- Superficie asphaltage : 4 715 m² (23,0 %)
- Superficie trottoir : 1 090 m² (5,3 %)
- Superficie bâtiment : 3 610 m² (17,6 %)
- Superficie végétation : 11 075 m² (54,1 %)

Superficie du terrain : 20 490 m² (100%)

- Superficie asphaltage : 4 785 m² (23,4 %)
- Superficie trottoir : 1 315 m² (6,4 %)
- Superficie bâtiment : 3 870 m² (18,9 %)
- Superficie végétation : 10 520 m² (51,3 %)

Superficie du terrain : 20 490 m² (100%)

- Superficie asphaltage : 4 300 m² (21,0 %)
- Superficie trottoir : 1 070 m² (5,2 %)
- Superficie bâtiment : 3 565 m² (17,4 %)
- Superficie végétation : 11 555 m² (56,4 %)

3 LE PROJET

3.5 COMPARAISON AVEC LES PROJETS ANTÉRIEURS

Le concept proposé en date d'aujourd'hui se veut le résultat d'une recherche d'amélioration de son impact au milieu existant par rapport à nos premières esquisses présentées et également en comparaison avec un autre projet antérieur. Ainsi, Certaines caractéristiques ont été modifiées afin de bonifier les interventions et leurs impacts :

- Modification du positionnement de l'édifice : l'avancement du bâtiment du côté sud-ouest a contribué à la libération du boisé et à la diminution de la coupe de végétation existante ;
- Espace débarcadère couvert ajouté dans le projet actuel avec voie d'accès indépendante et terre-plein aménagé, améliorant du même coup l'accessibilité ;
- Espace technique (livraison et déchets) au nord-est dans les deux cas pour limiter la vue sur cet espace et la circulation lourde en façade principale ;
- Zone végétalisée ajoutée à l'ouest de l'emplacement du cimetière pour créer une transition naturelle avec les terrains voisins et une diminution de l'impact visuel des stationnements par la plantation d'arbres ;
- Nombre de niveaux similaire au projet antérieur (maximum à 9) ;
- Empreinte au sol légèrement inférieure au projet antérieur et diminution des surfaces imperméables. La différence entre le nombre d'unités total du concept actualisé et celui du projet antérieur s'explique par le fait que le projet antérieur était composé majoritairement de chambres. Dans notre cas, le projet est majoritairement composé de logements 3 ½.

