ACDF
ARCHITECTURE



LA SOURCE MAPLEWOOD

À l’attention des membres du Comité consultatif d’urbanisme et du comité d’urbanisme de l’arrondissement d’Outremont
Copie conforme à ; la mairesse

Objet : Projet La Source Maplewood — fondements et cohérence de la proposition architecturale

Mesdames, Messieurs,

À titre d’architectes du projet La Source Maplewood, développé pour le promoteur Groupe Moser, nous souhaitons exposer les convictions et les choix qui fondent la proposition soumise à votre appréciation. Nous sommes convaincus que ce projet constitue une réponse juste, exigeante et responsable à la requalification de cette propriété du Haut-Outremont. Nous sollicitons votre appui sur la base de ses qualités architecturales, paysagères et résidentielles, ainsi que des mesures concrètes prises pour assurer sa relation avec le voisinage.

Notre démarche repose sur une analyse minutieuse du site et de son environnement immédiat, mais également sur une réflexion plus large : que devons-nous construire dans le Haut-Outremont en 2026? Quelles valeurs un nouveau projet doit-il porter dans un milieu aussi privilégié? À nos yeux, la qualité d’un tel cadre de vie appelle une responsabilité accrue dans l’utilisation du sol, la préservation du paysage et la mise en commun des ressources.

Cette réflexion s’inscrit dans le contexte de la requalification des propriétés religieuses, dont plusieurs terrains affectés au culte devront trouver une nouvelle vocation. Certaines propriétés pourront accueillir des équipements publics; d’autres se prêtent à une occupation résidentielle. C’est cette vocation que nous avons retenue pour la propriété des Sœurs de l’Immaculée-Conception, sur la rue Maplewood, en cherchant à lui donner une forme cohérente avec son milieu et avec les enjeux de notre époque.

Notre connaissance d’Outremont est à la fois personnelle et professionnelle. J’y ai habité durant ma jeunesse, notre équipe y a réalisé plusieurs projets et ACDF y a établi ses bureaux depuis plusieurs années. Cet attachement nourrit notre volonté de contribuer avec rigueur à l’évolution de l’arrondissement.

Le Haut-Outremont présente un éventail remarquable de maisons construites à différentes époques. Beaucoup expriment avec assurance les sensibilités, les courants architecturaux et les aspirations du moment où elles ont été conçues. Cette diversité fait partie de la richesse du quartier. Sa cohérence tient largement à un élément constant : la forte présence des arbres et du paysage végétal. L’intégration d’un nouveau projet doit donc se mesurer à sa capacité de prolonger cette qualité, tout en apportant une **architecture représentative de son époque**.

Nous avons ainsi établi, dès le départ, que la proportion du site consacrée au couvert végétal devait dépasser celle qui résulterait des possibilités d’implantation et de pavage permises par le zonage des maisons avoisinantes. Cette priorité a guidé l’organisation du projet, ses marges de recul et sa relation avec la rue.

Un effort collectif
Le modèle de la maison unifamiliale a rapidement été écarté, car il ne nous apparaissait pas comme une réponse appropriée au contexte actuel, où la **mutualisation des ressources** et la compacité doivent guider nos façons de construire et d’habiter. Nous avons donc fait le choix résolu d’un projet multirésidentiel de 20 logements, fondé sur le partage des espaces, des équipements et des services. La compacité est un principe qui nous est particulièrement cher et que nous considérons désormais comme une exigence fondamentale d’une architecture responsable. En réduisant le ratio entre la superficie de l’enveloppe extérieure et la superficie habitée, cette approche permet de limiter les besoins en chauffage et en climatisation, ainsi que les ressources nécessaires à la construction, à l’entretien et au renouvellement des composantes du bâtiment. Elle traduit notre conviction qu’un milieu aussi privilégié doit lui aussi participer à **l’effort collectif** pour mieux utiliser les ressources et réduire notre empreinte. Le projet prévoit par ailleurs plus de deux cases de stationnement par logement, une capacité destinée à répondre aux besoins des résidents et à limiter la pression sur le stationnement dans les rues du secteur.

Des choix architecturaux guidés par le paysage et le voisinage
Ces convictions ont guidé l’élaboration de principes précis d’implantation et de composition : préserver la présence dominante du végétal, articuler les volumes à l’échelle des maisons voisines et proposer une architecture contemporaine en dialogue avec le caractère du quartier. Ces principes ont été affinés au fil du développement du projet et des échanges avec les résidents du secteur. Leurs préoccupations ont donné lieu à des ajustements concrets qui ont renforcé la qualité de l’insertion et la relation avec les propriétés avoisinantes. La proposition présentée dans le document joint est le fruit de cette démarche rigoureuse, dont les principaux choix sont exposés ci-dessous.

Une présence végétale affirmée sur Maplewood
Le bâtiment est implanté en retrait important de la rue Maplewood afin de maintenir une forte présence végétale au premier plan et de réduire les risques que les travaux d’excavation pourraient faire peser sur les arbres de l’emprise publique. Les niveaux souterrains sont situés à une forte distance des arbres de la rue. Ce recul traduit concrètement la place accordée au paysage dans notre démarche.

Une volumétrie attentive à l’échelle du voisinage
La fragmentation du bâtiment interrompt la longueur du plan de façade sur Maplewood et établit des proportions davantage apparentées à celles des maisons voisines. Une légère rotation du volume à proximité du ruisseau accentue cette articulation, souligne la présence du cours d’eau et de la petite placette/halte que nous souhaitons y aménager. Elle fait également écho aux implantations variées des maisons de ce tronçon, dont les alignements sur rue ne sont pas uniformes.

La hauteur du projet a été soigneusement définie pour s’inscrire dans l’échelle du cadre bâti environnant et établir un rapport harmonieux avec les maisons voisines. La modulation des hauteurs, combinée à la fragmentation des volumes et au profil des toitures, contribue à une présence mesurée et à une intégration cohérente dans le paysage de la rue.

Nous proposons une architecture contemporaine dont le vocabulaire comporte des références classiques : fenêtres cintrées, encadrements des ouvertures, balcons Juliette, brique texturée et toitures en pente revêtues d’ardoise. Ces éléments établissent des liens avec les maisons du quartier et composent une expression propre au projet. Notre ambition est celle d’une élégance silencieuse, portée par des proportions soignées et une matérialité pérenne.

Les toitures en pente sur Maplewood remplissent aussi une fonction concrète : elles permettent de dissimuler les équipements mécaniques et le volume de l’ascenseur aux regards depuis les étages supérieurs des maisons situées de l’autre côté de la rue. Leur géométrie contribue ainsi autant à la qualité de l’architecture qu’à celle des vues offertes au voisinage.

Une attention soutenue aux propriétés de Springgrove
L’interface avec les cours arrière des propriétés de la rue Springgrove a fait l’objet d’un travail particulièrement attentif. Le bâtiment hors sol respecte un recul de huit mètres, accompagné d’une bande de six mètres en pleine terre. Cette disposition vise à conserver les arbres et les arbustes à proximité de la limite de propriété et à maintenir une séparation végétale substantielle.

À la suite de la première rencontre avec les résidents, une unité orientée vers l’ouest a été supprimée et le coin nord-ouest du bâtiment a été reculé davantage par rapport à la limite nord de la propriété. Ces modifications ont entraîné le retrait de trois logements et permis d’éliminer les situations de vis-à-vis entre les balcons et les cours arrière voisines. L’accès véhiculaire initialement prévue le long de cette ligne de lot a été déplacée permettant ainsi d’éviter les nuisances liées aux mouvements de véhicules, au bruit et aux phares. L’orientation des balcons a également été étudiée pour limiter les vues plongeantes sur les cours et les nuisances sonores potentielles. Enfin, la géométrie de la toiture de la partie avant, sur Maplewood, a été retravaillée pour favoriser la pénétration de la lumière vers ces cours. Les études d’ombrages permettent d’apprécier les faibles impacts du projet.

Une composition qui accompagne le ruisseau et la topographie
Du côté du ruisseau, l’abaissement du volume d’angle, le traitement en comble habité avec lucarne et le recul additionnel au coin nord-est créent un effet de descente qui accompagne la topographie. Cette composition établit une transition plus sensible avec le paysage et une relation volumétrique mieux ajustée à la maison située de l’autre côté du cours d’eau.

Les espaces communs sont aménagés dans la partie basse du site, face au ruisseau. Cette situation privilégiée bénéficie à l’ensemble des résidents. Elle donne une expression tangible à la volonté de partage qui sous-tend le projet et fait du rapport au paysage une qualité collective.

Une contribution à l’évolution du Haut-Outremont
Le projet La Source Maplewood propose une façon d’habiter qui répond notamment aux besoins de personnes du voisinage souhaitant quitter une maison devenue trop grande ou trop exigeante à entretenir, tout en conservant leur ancrage dans le quartier. Le projet associe cette possibilité à une utilisation plus compacte du sol, à des espaces partagés et à une attention soutenue aux arbres, aux vues et aux propriétés voisines.

Une conviction personnelle et une démarche à reconnaître
Je souhaite également ajouter une note personnelle. Nous réalisons des projets partout au Canada, très souvent sur des sites sensibles qui exigent des réponses architecturales de grande qualité. Cette expérience me permet d’affirmer avec conviction

que La Source Maplewood se distingue par la qualité de son articulation volumétrique, le soin de sa signature architecturale et la précision de sa relation avec le milieu. Il s'agit d'un projet singulier, conçu pour ce site et à la hauteur des exigences de son environnement.

La qualité de la démarche du promoteur mérite elle aussi d'être soulignée. Groupe Moser a rencontré les citoyens du secteur à plusieurs reprises et organisé deux rencontres d'information pour présenter le projet, échanger avec eux et leur permettre d'exprimer leurs craintes. Malgré des échanges parfois marqués par un manque de civisme regrettable de la part des citoyens, le promoteur a maintenu le dialogue et traduit plusieurs préoccupations en bonifications concrètes. Nous saluons la maturité de cette approche et sa volonté de faire évoluer le projet.

Ces changements sont substantiels : le nombre de logements est passé de 24 à 20; la marge latérale à l'ouest a été augmentée de six à huit mètres; l'allée véhiculaire a été déplacée et certaines parties du bâtiment ont été abaissées. Ces ajustements touchent directement les enjeux soulevés par les voisins, notamment la proximité du bâtiment, la circulation et la perception de son volume.

La main a donc été tendue au voisinage et le projet a été sensiblement amélioré. Pourtant, une opposition demeure, exprimée notamment par le refus de voir des copropriétés sur Maplewood. Je comprends les réticences que peut susciter un projet contigu à sa propriété. Je considère toutefois qu'une opposition de principe à cette forme d'habitation ne constitue pas, en elle-même, une appréciation des qualités du projet ni de ses effets réels sur le milieu.

Un bâtiment de trois étages, un plan de façade fragmenté, une signature architecturale soignée, un nombre modeste de logements, tous de grande dimension et comportant trois chambres, des marges de recul substantielles et plus de deux cases de stationnement par logement : ces caractéristiques appellent une évaluation attentive et proportionnée. À la lumière de ces choix et des bonifications apportées, je vois peu d'éléments propres à cette proposition qui justifieraient une opposition aussi catégorique à sa réalisation.

Nous reconnaissons pleinement la légitimité des préoccupations que suscite l'évolution d'un milieu établi. Notre responsabilité d'architectes est de leur apporter des réponses concrètes et proportionnées, tout en portant une vision pour l'avenir du site. Celle des instances appelées à se prononcer est, à nos yeux, d'évaluer la proposition sur la base de ses qualités et de sa relation effective avec le voisinage, en donnant tout leur poids aux efforts de dialogue et aux améliorations réalisées.

Nous estimons que l'évaluation de ce projet doit tenir compte de la cohérence de l'ensemble et des bénéfices de ces choix. La présence de plusieurs logements sur cette propriété est compatible, selon nous, avec le caractère du Haut-Outremont lorsque leur implantation, leur échelle et leur architecture sont conçues avec cette rigueur. La qualité de l'intégration se juge dans ces relations concrètes avec le milieu.

Nous défendons donc avec conviction la proposition qui vous est présentée. Elle incarne des valeurs actuelles de **mutualisation des ressources et de vie collective**, tout en prolongeant des qualités profondément associées à Outremont : la présence du végétal, le soin apporté à l'architecture et la pérennité des matériaux. Nous vous demandons de lui accorder un avis favorable et de soutenir une évolution du site à la hauteur de ces exigences.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, nos salutations distinguées.



Maxime-Alexis Frappier
Président et associé directeur
ACDF Architecture

Pièce jointe : Document de présentation du projet La Source Maplewood

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION 5

MOT DU PROMOTEUR 6
PRÉSENTATION DE LA FIRME ACDF 7
PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR GROUPE MOSER 8
MOTIF DE LA DEMANDE DE MODIFICATION D'USAGE 9
APPROCHE STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT 10

MISE EN CONTEXTE 12

PLAN D'URBANISME ET DE ZONAGE 13
CONTEXTE URBAIN ET DE MOBILITÉ 14
PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 15
CONTEXTE IMMÉDIAT 16
CONTEXTE EXISTANT 17

PRÉMISSES DE CONCEPTION 18

ZONAGE 19
CONTEXTE HISTORIQUE 24
CONFORMITÉ RÈGLEMENTAIRE 25
JUSTIFICATION DES NON-CONFORMITÉS RÈGLEMENTAIRES 29
DÉMOLITION 30
APPROCHE CONCEPTUELLE ET PARTI ARCHITECTURALE 34
AXES ET PRÉMISSES DE DESIGN 37
SCHÉMAS CONCEPTUELS 38
IMPLANTATION - ANCIENNE PROPOSITION 41

ESQUISSE ARCHITECTURALE 42

IMPLANTATION 43
INSERTION URBAINE 44
PERSEPTIVES 47
PLANS DES NIVEAUX 54
AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS 61
ÉLÉVATION ET COUPES 64
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT 70
MATÉRIALITÉ 72
STATISTIQUES 74

PAYSAGE 75

CONDITIONS EXISTANTES 76
CONDITIONS EXISTANTES ET IMPLANTATION PROPOSÉE 77
ÉLÉMENT CLÉ DE L'ÉTUDE RÉGLEMENTAIRE 78
CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER 79
L'AVANT-COUR 81
LA COUR ARRIÈRE 82
LA COUR DU RUISSEAU 83
LA PALETTE VÉGÉTALE 89
JARDIN DE RESSOURCEMENT 91
PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT - BASSIN D'EAU 93
HAIE NATURELLE 99

CONCLUSION 103

LA SOURCE MAPLEWOOD : UN PROJET RÉSIDENTIEL DE QUALITÉ 104

ANNEXES 105

A - NOTE TECHNIQUE : ANALYSE DES DÉPLACEMENTS
B - CALENDRIER DE RÉALISATION DE PROJET
C - GESTION DE CHANTIER ET MITIGATION DES NUISANCES

INTRODUCTION

MOT DU PROMOTEUR

Je suis Florent Moser, citoyen d'Outremont depuis ma plus tendre enfance. J'y ai grandi, et aujourd'hui j'y élève mes quatre enfants, dans cette ville exceptionnelle à laquelle je suis profondément attaché.

Fort de plus de 25 ans d'expérience en développement et en construction immobilière, je pratique un métier qui me passionne et qui me permet de créer des milieux de vie où il fait bon vivre.

Pour moi, développer un projet immobilier ressemble à résoudre une fonction mathématique complexe : une multitude de variables à comprendre, analyser et ajuster pour parvenir à un résultat harmonieux, respectueux de la collectivité et porteur pour les générations à venir.

Le 831 Rockland - 2013
Maisons Outremont - 2019
La Chapelle - 2025

Aujourd'hui, à 47 ans, mon parcours peut être apprécié à travers trois projets majeurs que j'ai eu le privilège de réaliser à Outremont :

Pour chacun de ces trois projets, j'ai été animé par la même volonté, la même passion et le même désir de créer des logements harmonieux dans ma ville. Développer en densifiant doucement et intelligemment des espaces existants est pour moi un privilège. Je suis profondément fier d'avoir contribué à la collectivité et d'avoir offert à plus de 175 ménages, dont de nombreuses familles, la possibilité de s'établir dans un quartier complet et accueillant.

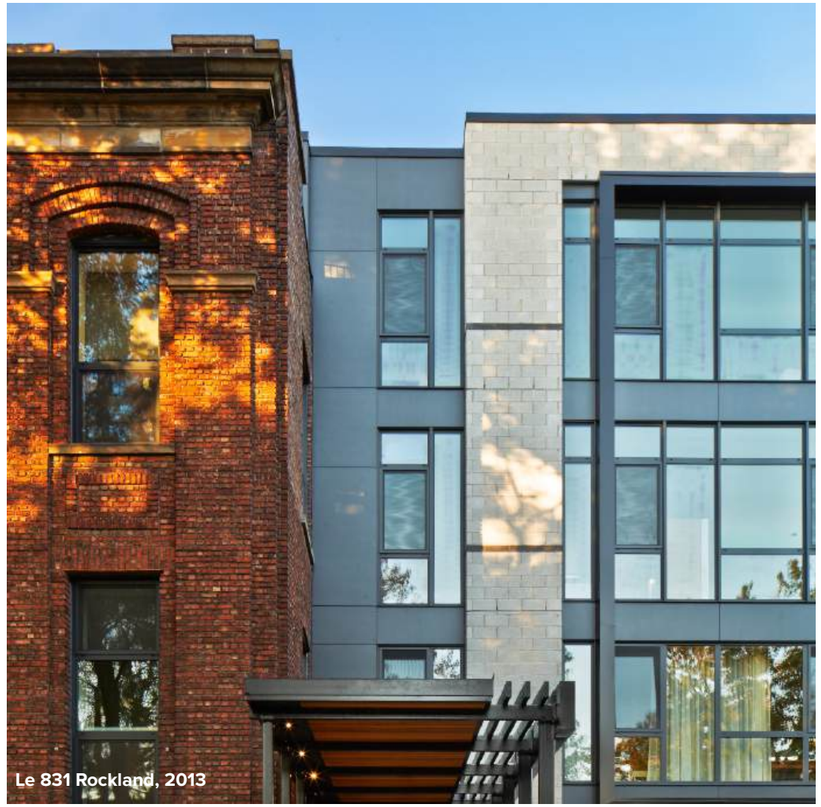
En tant que développeur, je crois que mon apport le plus écologique est de miser sur une densification douce dans des milieux de vie déjà établis, au sein d'une ville mature et bien consolidée. Pour moi, il est préférable d'amener les humains vers la ville plutôt que d'étirer la ville vers eux, ce qui ne ferait qu'accentuer l'étalement urbain. Chaque projet est unique et demande un investissement important. Mon souhait est de poursuivre mon engagement envers le développement de ma ville et de proposer à Outremont un projet remarquable sur les trois terrains de la rue Maplewood, correspondant aux lots 4 736 392, 5 331 976 et 5 331 975.

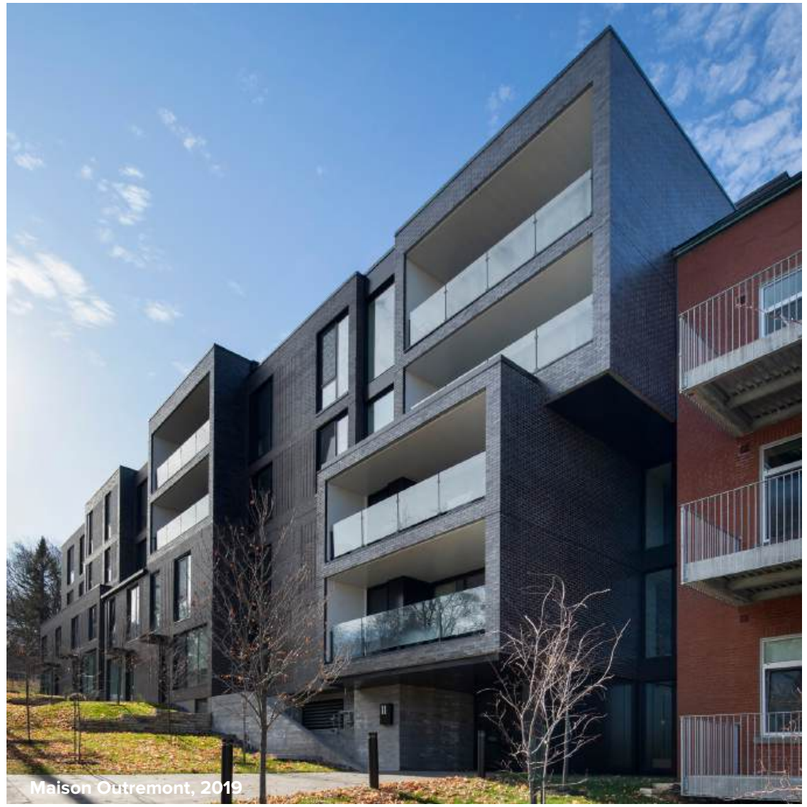
C'est dans cette continuité que je vous présente avec les architectes ACDF La Source Maplewood. Un projet résidentiel multifamilial adapté et cohérent, conçu de manière sensible et rassembleuse, qui redonne au ruisseau Provost une place centrale dans l'aménagement.

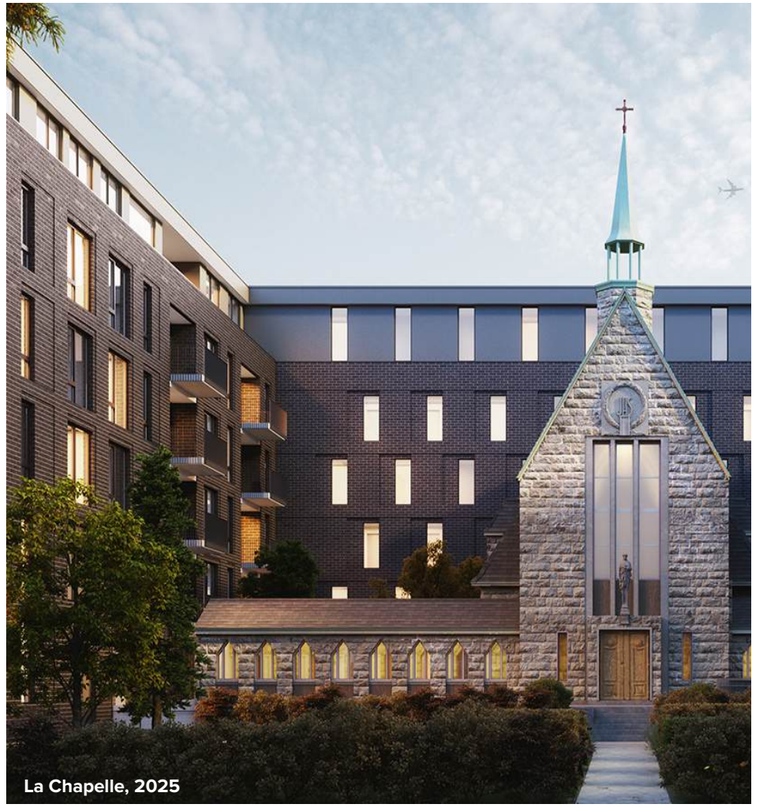
Après plusieurs mois de travail concerté avec les architectes et la Ville, nous avons développé une proposition architecturale qui s'intègre efficacement à son environnement. Elle respecte les paramètres du cadre bâti tel que la hauteur, la densification et les marges tout en mettant de l'avant une approche de densification urbaine douce et maîtrisée.

Vous trouverez dans ce document une présentation de l'équipe, de la stratégie d'intégration, des principes de densification douce et de la vision architecturale ayant mené à cette esquisse préliminaire du projet.

Florent Moser


Le 831 Rockland, 2013


Maison Outremont, 2019


La Chapelle, 2025

PRÉSENTATION DE LA FIRME ACDF

À PROPOS DE ACDF

Propulsée par son énergie créative et la solidité de ses années d'expertise, ACDF crée des espaces qui conjuguent le pragmatisme nord-américain à une certaine flamboyance européenne. Chaque projet est conçu comme une réponse attentive aux objectifs et aux contraintes du mandat, visant à révéler le plein potentiel du site et de son environnement bâti. Empruntant un langage à la fois clair et audacieux, ACDF privilégie des gestes architecturaux expressifs qui traduisent avec justesse les lignes directrices de la conception. Fondée à Montréal en 2006, ACDF a rapidement été reconnue comme l'une des firmes les plus prometteuses du pays, remportant la Médaille du Gouverneur général du Canada dès 2010, suivie du Prix du jeune architecte de l'année décerné par l'Institut royal d'architecture du Canada (IRAC) en 2013. Depuis, la firme a accumulé plus de 60 prix et distinctions, dont la première place au classement Architizer des meilleures firmes canadiennes en 2022. ACDF a récemment publié sa première monographie, éditée par la réputée maison d'édition FRAME basée à Amsterdam, retraçant l'évolution de sa pratique et de sa pensée architecturale à travers une sélection de projets emblématiques réalisés au Canada et à l'international.

Avec plus de 100 employés, l'équipe d'ACDF met à profit la souplesse de sa structure pour s'adapter à une grande variété d'échelles et de typologies, du résidentiel au commercial, du culturel au public, jusqu'aux projets institutionnels et hôteliers d'envergure internationale. Cette agilité nourrit un processus de recherche et de découverte continue, où chaque mandat devient un terrain d'exploration permettant de repousser les limites du possible tout en respectant les contraintes budgétaires et techniques.

L'architecture d'ACDF est guidée par une approche profondément centrée sur l'humain, qui met l'accent sur l'expérience des usagers tout en préservant la rigueur conceptuelle et la cohérence fonctionnelle nécessaires à la réussite de projets complexes. Chaque bâtiment est conçu comme un récit architectural, sensible à son contexte, à son programme et aux aspirations de ses occupants. Cette démarche humaniste donne naissance à une architecture vivante, ancrée dans la réalité du lieu, mais tournée vers l'avenir.

COMPRÉHENSION DU SECTEUR

La compréhension fine du secteur constitue l'un des principaux atouts de l'équipe d'ACDF dans le cadre de ce mandat. Les bureaux de l'agence sont situés au 6250, rue Hutchison, à Outremont et deux des associés principaux de l'agence ont grandi à Outremont. Cette relation de longue date avec le quartier nourrit une connaissance intime de ses dynamiques urbaines, de son évolution, de son tissu bâti et des sensibilités propres à la communauté. Cette compréhension du milieu s'appuie également sur une expérience concrète et approfondie acquise à travers la réalisation de nombreux projets résidentiels d'envergure dans le secteur immédiat. ACDF a notamment réalisé le projet Condos Maisons Outremont, situé sur le site adjacent à celui faisant l'objet du présent mandat, ce qui procure à l'équipe une connaissance particulièrement précise des enjeux liés au contexte urbain, réglementaire et constructif du secteur.

L'agence a également conçu plusieurs autres projets majeurs à Outremont et dans les environs immédiats, dont les projets primés Vivre 1 et Vivre 2, le projet Durocher actuellement en construction, ainsi que le projet Beaubien–Durocher présentement en développement. À cela s'ajoutent des réalisations telles que La Chapelle Outremont ainsi que plusieurs interventions de planification et de requalification urbaine dans le secteur Beaumont et à Ville de Mont-Royal.

Cette présence soutenue sur le territoire a permis à ACDF de développer une compréhension approfondie des enjeux liés à la densification, à l'intégration architecturale, à la qualité des espaces publics et à l'évolution des milieux de vie dans ce secteur stratégique de Montréal. Elle permet également à l'équipe d'aborder le projet avec une sensibilité particulière envers l'identité d'Outremont, son échelle, ses transitions urbaines et les attentes élevées associées à la qualité architecturale du quartier.


Maison Outremont


Maison Outremont


Vivre 1, Outremont


La chapelle, Outremont

Tour Hornby, Vancouver


Vivre 1, Outremont


Vivre 2, Outremont


Vivre 2, Outremont


La Chapelle, Outremont

PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR GROUPE MOSER

À PROPOS DE NOUS

Après plus de vingt ans à la tête de Demonfort, j'ai fondé en 2025 le Groupe Moser. L'objectif n'était pas de tourner la page, mais d'aller plus loin. Réunir sous un même toit la création, la construction et la gestion, afin d'assumer pleinement de bout en bout la responsabilité de chaque projet que je signe.

Le Groupe Moser est une structure au service d'une vision : celle d'un promoteur constructeur sensible, déterminé à développer en harmonie avec l'environnement, les citoyens et la ville, pour créer des projets qui marqueront leur époque.

À Outremont, le quartier de mon enfance, celui où j'élève mes enfants, où j'ai établi mes bureaux et où j'habite, j'ai démontré qu'il est possible de densifier avec intelligence et sensibilité, sans trahir l'identité des lieux.

Le 831 Rockland, Maisons Outremont et La Chapelle en sont la preuve la plus éloquente. Ces trois projets, salués par l'arrondissement et adoptés par leurs résidents, sont devenus des références dans le paysage résidentiel outremontais. Ils dépasseront largement ma vie humaine pour devenir des legs durables, humains, environnementaux et architecturaux pour la société.

Cette sensibilité à l'échelle humaine, je l'exprime aussi hors de la ville. À Cap à l'Aigle, dans les hauteurs de Charlevoix, mon projet Teracea, un ensemble de plus de trente chalets d'architectes surplombant le fleuve, témoigne de mon souci de développer des espaces résidentiels intimes, en symbiose avec leur environnement naturel.

C'est cette même exigence que je souhaite mettre au service du Groupe Moser aujourd'hui, avec le projet La source Maplewood : intégrer le plus harmonieusement possible à son environnement un nouveau projet d'habitation multifamilial pour Outremont.

MOSER


Le 831 Rockland, 2013


Maison Outremont, 2019


La Chapelle, 2025

MOTIF DE LA DEMANDE DE MODIFICATION D'USAGE

BRÈVE DESCRIPTION DU PROJET PARTICULIER

Propriétaires des lieux depuis plus de 120 ans, les Sœurs Missionnaires de l'Immaculée-Conception (MIC) souhaitent aujourd'hui la réalisation d'un projet d'habitation multifamiliale sur leur propriété. Elles m'accordent leur entière confiance pour exécuter ce projet porteur de sens, permettant ainsi de donner une deuxième vie à leur terrain au bénéfice de la communauté d'Outremont.

Cette demande vise l'unification de trois lots distincts sur l'avenue Maplewood afin de réaliser un bâtiment de 20 logements familiaux, en parfaite concordance avec le Plan d'urbanisme et de mobilité (PUM) de la Ville de Montréal.

Le projet repose sur les motifs directeurs suivants :

- **Requalification d'un usage obsolète** : Le site transitionne d'une vocation de culte et religieuse vers un usage résidentiel, répondant directement à la forte demande de logements dans l'arrondissement à travers le recyclage d'un grand terrain institutionnel.

- **Densification douce et cohérente :** L'unification des trois lots permet de concevoir un projet d'ensemble intégré à échelle humaine. Cette approche optimise l'utilisation du sol sans dénaturer le gabarit du secteur, respectant la vision de densification douce du PUM.

- **Typologie axée sur la rétention des familles :** L'offre résidentielle met l'accent sur de grands logements, incluant des unités de 3 chambres conçues sur mesure pour retenir les familles à Outremont, près des écoles du secteur.

- **Verdissement, biodiversité et mise en valeur du ruisseau Provost** : Bien que l'implantation requière la coupe de certains arbres, le projet s'engage fermement dans la transition écologique en replantant un nombre supérieur d'arbres et de végétaux. Le choix d'un stationnement entièrement souterrain libère le sol naturel, maximise la création d'espaces verts et intègre au cœur de son aménagement paysager la mise en valeur historique et écologique du ruisseau Provost.

- **Renouvellement du cadre bâti :** Le projet prévoit le remplacement de deux propriétés existantes qui ne présentent aucune valeur patrimoniale ni d'intérêt architectural. Le nouveau bâtiment proposera une architecture contemporaine sobre et noble, respectant les critères rigoureux du PIIA de l'arrondissement.

En résumé, ce projet assure la pérennité du site légué par les Sœurs MIC en transformant un espace institutionnel privé en un milieu de vie verdoyant, durable et accueillant pour les familles d'Outremont.





APPROCHE STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

UN PEU D'HISTOIRE

Au début du 20e siècles les Sœurs MIC remportent la mise aux enchères d'un grand terrain de plus de 5 arpents à flanc de montagne coupé d'un ruisseau. Ce terrain est délimité au nord par la Côte Sainte-Catherine et au sud par la rue Maplewood. Après 100 ans de vie sur cette grande parcelle, elles ont vendu une portion de ce terrain à Demonfort qui, sous la gouverne de Florent Moser, a réalisé avec ACDF le projet connu sous le nom de Maisons Outremont. Ce projet a permis de créer 65 logements de qualité à proximité de tous les services. Ce projet a été un succès à Outremont.

Les 3 lots sur Maplewood sont la fraction restante de la parcelle que les Sœurs MIC possèdent depuis près de 100 ans. Après la réussite de Maisons Outremont, les Sœurs MIC ont choisi de vendre les lots de Maplewood à Florent Moser le développeur derrière le projet Maisons Outremont.

LES DÉFIS

Tout comme le projet de Maisons Outremont, le projet de Maplewood amène des contraintes similaires:

- **INTÉGRER UN PROJET MULTIFAMILIAL DANS UNE ZONE UNIFAMILIALE**
- **DÉMOLIR DES BÂTIMENTS EXISTANTS**
- **REMETTRE EN VALEUR LE RUISSEAU PROVOST**



APPROCHE STRATÉGIQUE DE DÉVELOPPEMENT

LA VISION

Le projet vise à développer une **architecture résidentielle multifamiliale** d'exception qui, tout en **augmentant légèrement la densité du secteur**, s'intègre de manière fine au tissu existant et participe à renouveler la lecture architecturale de Maplewood.

L'objectif est de créer un projet qui saura non seulement répondre aux exigences réglementaires et urbaines, mais également devenir une référence qualitative et durable pour le quartier, un projet qui pourra être perçu, à terme, comme un patrimoine contemporain permettent de répondre à notre vison qui est d'**augmenter l'offre de logement sur l'île de Montréal** tout en **respectant l'environnement**.

« UN PROJET MULTIFAMILIAL CONÇU COMME UNE SÉRIE DE RÉSIDENCES D'EXCEPTION, INTÉGRÉES AVEC FINESSE AU PAYSAGE EXISTANT, ET APPELÉ À DEVENIR LE PATRIMOINE DE DEMAIN. »

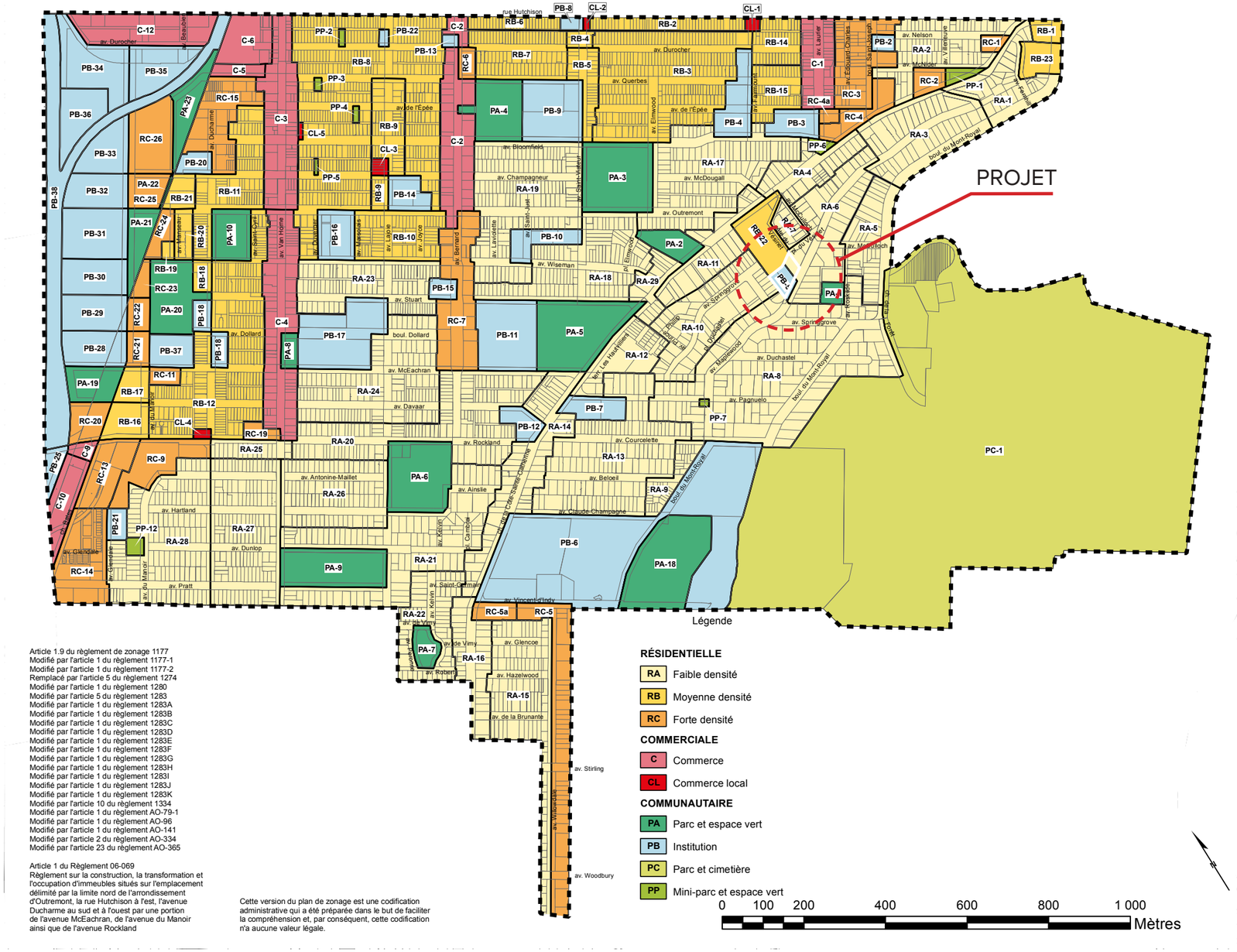
LES OBJECTIFS

Pour ce faire, nous allons :

- Développer une volumétrie qui évoque la typologie unifamiliale en façade sur Maplewood
- Fragmenter le projet en volumes distincts afin de recréer l'échelle domestique du quartier
- Positionner une volumétrie d'apparence plus dense vers l'arrière du site
- Assurer une transition progressive entre les zones unifamiliales et multifamiliale
- Utiliser la pente naturelle du terrain comme outil d'intégration volumétrique
- Conserver la bande riveraine et créer un corridor vert et bleu structurant
- Maximiser les percées visuelles vers le ruisseau
- Maximiser la conservation des arbres existants et replanter au moins un nombre équivalent d'arbres à ceux qui doivent être retirés. Respecter la hauteur, les gabarits et la couverture végétale du voisinage
- Concevoir des unités spacieuses, bénéficiant de lumière naturelle abondante
- Maximiser les vues, notamment vers le ruisseau et les espaces verts
- Intégrer les stationnements en souterrain afin de limiter l'impact visuel
- Assurer une gestion efficace des flux et des accès
- Reproduire les logiques d'espacement et de perception des bâtiments existants
- Aligner le projet avec les orientations du PUM en matière de densification



MISE EN CONTEXTE



Article 1.9 du règlement de zonage 1177
Modifié par l'article 1 du règlement 1177-1
Modifié par l'article 1 du règlement 1177-2
Remplacé par l'article 5 du règlement 1274
Modifié par l'article 1 du règlement 1280
Modifié par l'article 5 du règlement 1283
Modifié par l'article 1 du règlement 1283A
Modifié par l'article 1 du règlement 1283B
Modifié par l'article 1 du règlement 1283C
Modifié par l'article 1 du règlement 1283D
Modifié par l'article 1 du règlement 1283E
Modifié par l'article 1 du règlement 1283F
Modifié par l'article 1 du règlement 1283G
Modifié par l'article 1 du règlement 1283H
Modifié par l'article 1 du règlement 1283I
Modifié par l'article 1 du règlement 1283J
Modifié par l'article 1 du règlement 1283K
Modifié par l'article 10 du règlement 1334
Modifié par l'article 1 du règlement AO-79-1
Modifié par l'article 1 du règlement AO-96
Modifié par l'article 1 du règlement AO-141
Modifié par l'article 2 du règlement AO-334
Modifié par l'article 23 du règlement AO-365

Article 1 du Règlement 06-069
Règlement sur la construction, la transformation et l'occupation d'immeubles situés sur l'emplacement délimité par la limite nord de l'arrondissement d'Outremont, la rue Hutchison à l'est, l'avenue Ducharme au sud et à l'ouest par une portion de l'avenue McEachran, de l'avenue du Manoir ainsi que de l'avenue Rockland

Cette version du plan de zonage est une codification administrative qui a été préparée dans le but de faciliter la compréhension et, par conséquent, cette codification n'a aucune valeur légale.



CONTEXTE URBAIN ET MOBILITÉ

LOCALISATION

Le projet Maplewood bénéficie d'un emplacement stratégique offrant un accès privilégié aux principaux modes de transport actifs et collectifs. Situé à proximité immédiate d'un réseau cyclable structurant, il permet des déplacements sécuritaires et efficaces à vélo vers les pôles urbains environnants.

Cette accessibilité est renforcée par la présence du métro et du REM à distance de marche, ainsi que par l'offre de transport en commun déjà bien implantée dans le secteur, facilitant les déplacements quotidiens sans recours systématique à l'automobile.

Dans ce contexte, le projet s'inscrit dans une logique de mobilité durable, où la diversification des modes de déplacement contribue à limiter la génération de trafic automobile.

Les analyses en cours et les caractéristiques du site démontrent qu'un développement de 20 unités ne représente pas une pression significative sur le réseau routier local, particulièrement dans un quartier déjà bien desservi et structuré. (voir annexe A)

La présence de l'artère structurante Côte-Sainte-Catherine à proximité immédiate permet de canaliser efficacement les flux de circulation à l'échelle du secteur, contribuant à limiter toute pression sur le réseau de rues locales et à assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement urbain

Ainsi, Maplewood s'affirme comme un projet qui favorise des habitudes de mobilité contemporaines, en phase avec les objectifs urbains de réduction des déplacements motorisés, tout en offrant une qualité de vie élevée à ses résidents. Une étude de circulation a été commandé à la firme Stantec qui pourra démontrer l'impact quasi nul de l'apport de 20 unités sur la rue Maplewood.

- **Zone Commerciale**
- M - **Station Métro**
- R - **Station REM**
- **Réseau d'autobus STM**
- **Piste Cyclable**
- **École/Université**



Vue aérienne depuis le sud est



Vue aérienne depuis l'ouest

LE PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ (PUM)

Le premier constat est que le principal voisin du projet est un développement réalisé il y a moins de dix ans, pour lequel la municipalité et les citoyens ont donné leur approbation afin de transformer un zonage "Culte et religieux" en zonage résidentiel multifamilial.

Cette décision témoigne clairement d'une volonté politique et citoyenne de densifier doucement le territoire, dans le respect du cadre bâti et de l'identité du quartier.

Le Plan d'urbanisme de Montréal (PUM) s'inscrit dans cette même logique : développer la ville de manière intelligente, en favorisant une densification structurée et responsable. Le principe est avant tout écologique : limiter l'étalement urbain, réduire les gaz à effet de serre et encourager l'utilisation optimale des infrastructures existantes.

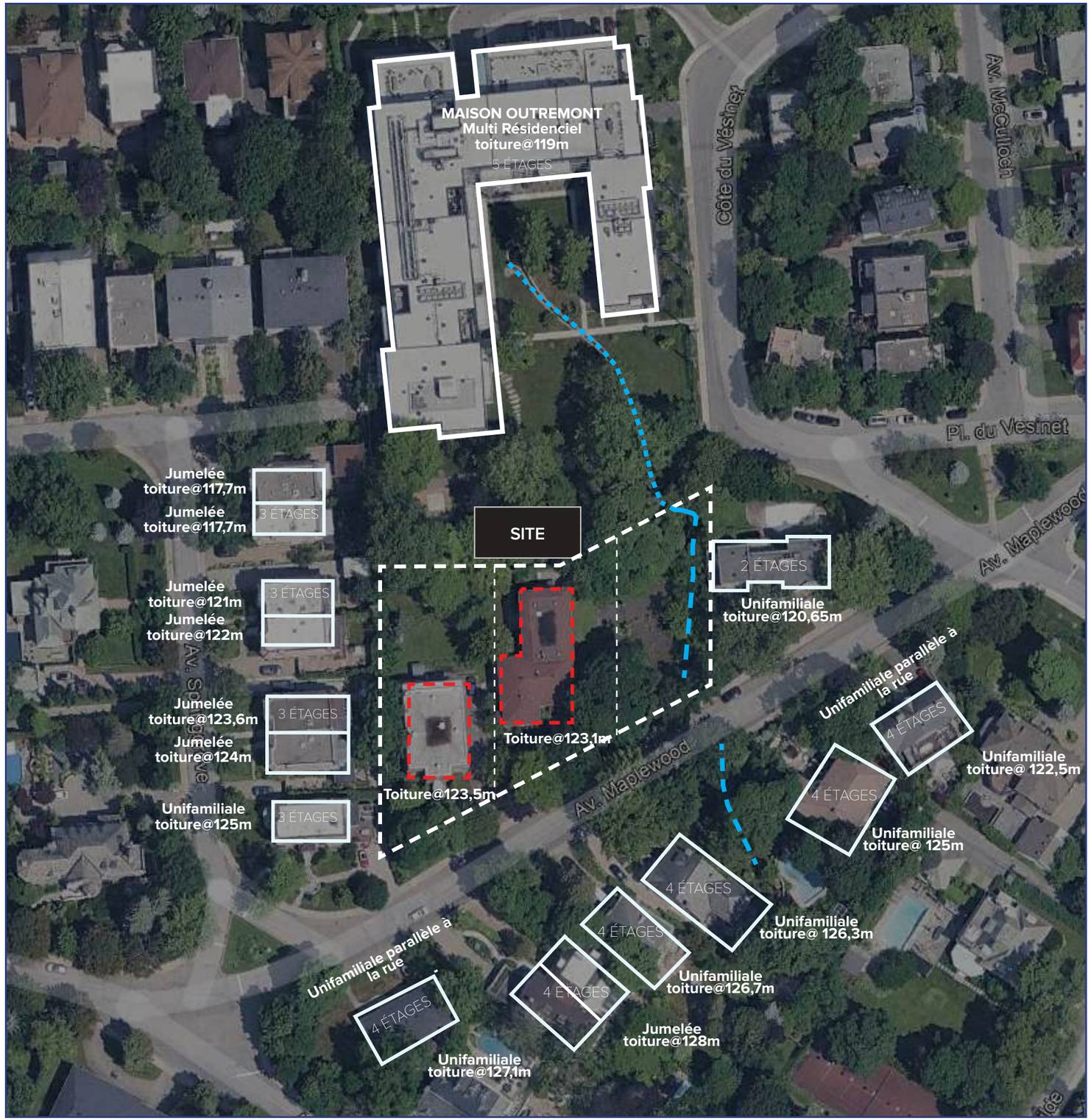
Pour répondre à cette vision, il est essentiel de densifier les zones déjà développées, dans des quartiers complets où les services sont en place :

- infrastructures municipales
- commerces de proximité
- écoles
- parcs
- réseaux de transport collectif

C'est précisément le cas du secteur Maplewood.

La Ville de Montréal et l'arrondissement d'Outremont envoient depuis plusieurs années un message clair : créer des logements dans des zones déjà développées, afin de permettre à des familles de profiter pleinement des infrastructures mises en place depuis des décennies.

Le REM, situé à moins de 10 minutes de marche du 125 Maplewood, est l'exemple le plus récent de cet investissement massif en mobilité collective. Il illustre parfaitement la volonté de la Ville d'offrir davantage de services pour attirer davantage de résidents dans des secteurs déjà bien desservis.



CONTEXTE EXISTANT

LES ENVIRONS

Le premier principe fondamental du développement résidentiel consiste à intégrer son projet de la manière la plus harmonieuse possible dans son environnement. L'objectif n'est pas de s'imposer, mais de se fondre dans le paysage, de donner l'impression que le bâtiment a toujours fait partie du lieu, et ainsi de favoriser l'acceptabilité sociale. Pour y parvenir, il est essentiel d'être attentif au voisinage :

Nord

- Portion arrière du terrain.
- Le principal voisin est le projet Maisons Outremont, un développement résidentiel multifamilial.
- Zonage : résidentiel multifamilial de moyenne densité.
- Projet récent de 65 condominiums, complété en 2019.

Sud

- Portion avant du terrain, donnant sur la rue Maplewood, de l'autre côté de la chaussée.
- Présence de maisons unifamiliales jumelés et isolés de gabarit généreux.
- Hauteur typique : 3 à 4 étages, soit environ 10 à 15 mètres.
- Hauteur géodésique moyenne : 126 mètres.

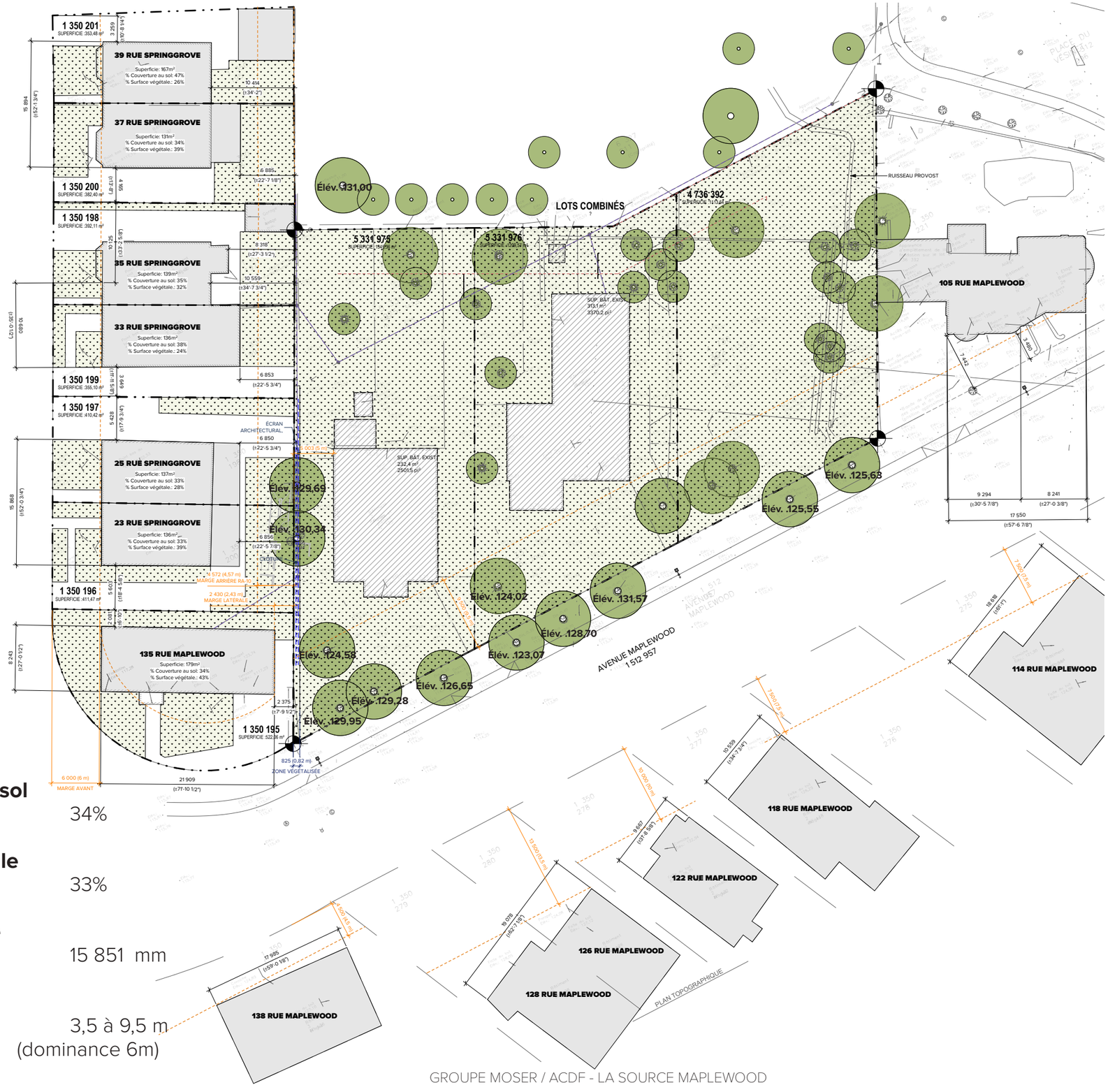
Est

- Voisin immédiat : une maison unifamiliale.
- Grande propriété occupant le coin Maplewood / Vésinet.
- Bâtiment de 2 étages, hauteur géodésique d'environ 121 mètres.
- Terrain en remblai du côté de Vésinet.
- Hauteur perçue : environ 16 mètres par rapport à Vésinet et 11 mètres par rapport à Maplewood.

Ouest

- Sur Maplewood : une grande maison unifamiliale de 3 étages, hauteur géodésique d'environ 125 mètres.
- Sur Springgrove : six maisons jumelées de 3 étages, formant un ensemble résidentiel homogène.

CONTEXTE EXISTANT



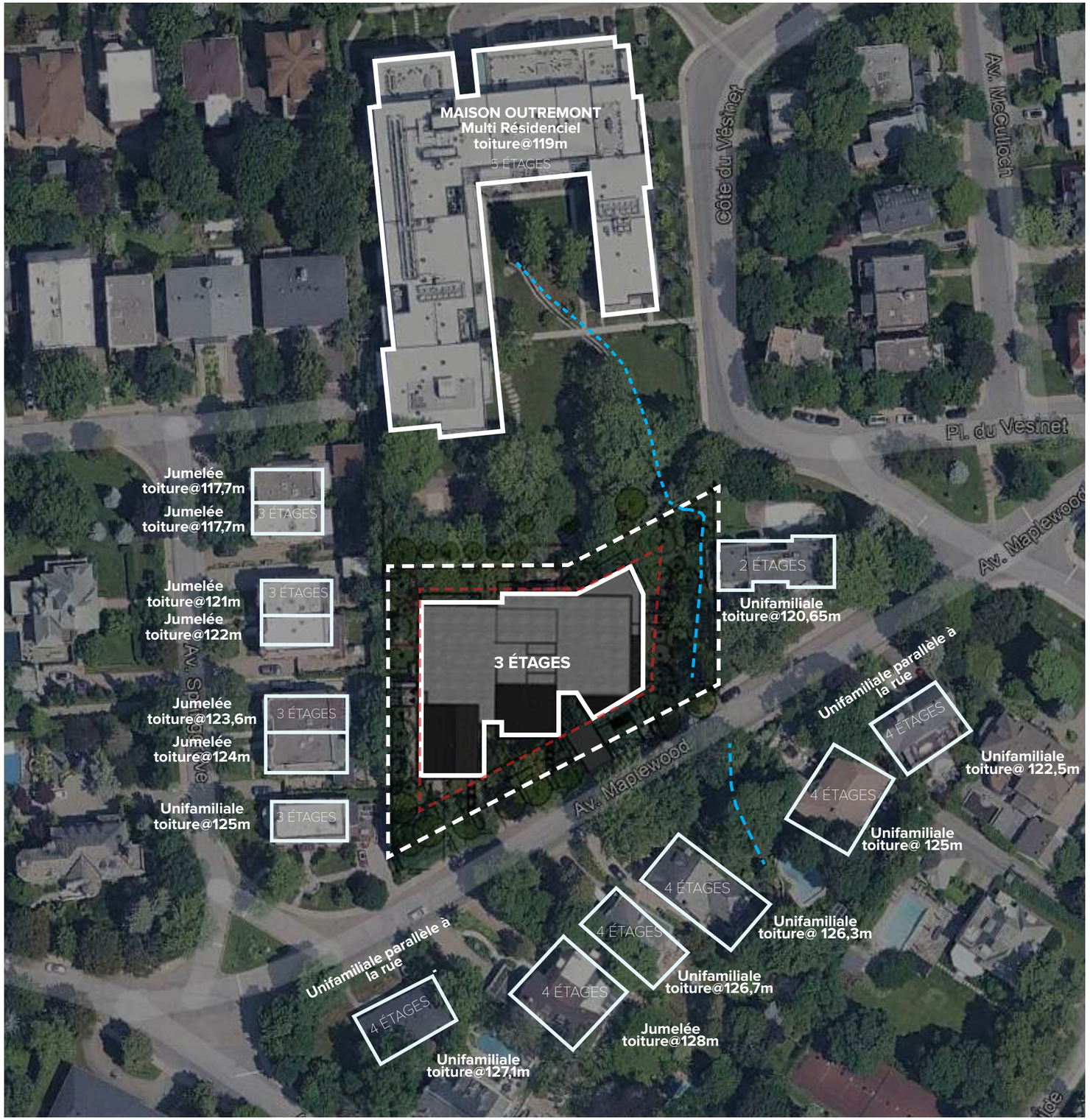
Couverture moyenne au sol
Contexte 34%

Surface moyenne végétale
Contexte 33%

Largeur moyenne façade
Contexte 15 851 mm

Marge avant
Contexte 3,5 à 9,5 m
(dominance 6m)

PRÉMISSES DE CONCEPTION



LE ZONAGE

Le projet Maplewood regroupe trois lots, dont deux se trouvent dans la zone PB5 et un dans la zone RA6. L'usage de la zone PB5 est destiné au culte et au religieux, tandis que la zone RA6 est réservée à l'habitation.

L'objectif du projet est de regrouper ces trois lots situés sur Maplewood en un seul lot afin de créer une zone d'habitation multifamiliale.

Pour bien intégrer le futur projet immobilier dans son environnement, il est essentiel d'orienter et de diriger la conception vers un zonage similaire à celui qui existe actuellement. Mis à part le projet Maisons Outremont, finalisé en 2019, les maisons du voisinage ont été construites au 20e siècle. À cette époque, le zonage était très différent de celui que nous connaissons aujourd'hui.

Plusieurs des maisons construites dans le voisinage font aujourd'hui partie du patrimoine bâti, mais ne respectent pas le zonage actuel, plus particulièrement la hauteur des bâtiments, les marges, ainsi que les portes de garage en façade.

HAUTEUR

En ce qui concerne le projet Maisons Outremont, la Ville et le voisinage ont accepté et établi un zonage permettant un bâtiment de 7 étages en façade sur Côte Sainte Catherine et, à l'arrière — en raison de la pente du terrain — de 4 à 5 étages. La hauteur de ce bâtiment multifamilial varie ainsi de 10 à 25 mètres.

Le zonage actuel de la zone RA6 permet aujourd'hui de construire un minimum et un maximum de 2 étages, pour une hauteur maximale de 10 mètres. De son côté, le zonage actuel de la zone PB5 permet de construire des bâtiments de 1 à 3 étages, sans limite explicite de hauteur. Dans cette zone, ce sont les marges latérales, équivalentes à une demi fois la hauteur du bâtiment, qui dictent indirectement la hauteur minimale possible.

Le zonage est donc un outil d'intégration d'un projet, mais le patrimoine bâti joue aussi un rôle important, surtout dans un contexte de PPCMOI. Fait à noter : les maisons avoisinantes, particulièrement celles situées en face du projet, comptent généralement 3 à 4 étages, pour une hauteur variant entre 12 et 15 mètres.

En tenant compte des zonages des trois terrains et du cadre bâti environnant, voici les principes de travail que nous avons établis pour le nombre d'étages et la hauteur en mètres du projet. Il est essentiel de considérer le projet dans son ensemble et de tenir compte de la topographie du terrain, qui descend d'environ 5 mètres depuis la rue Maplewood jusqu'à l'arrière, adjacent au projet Maisons Outremont.

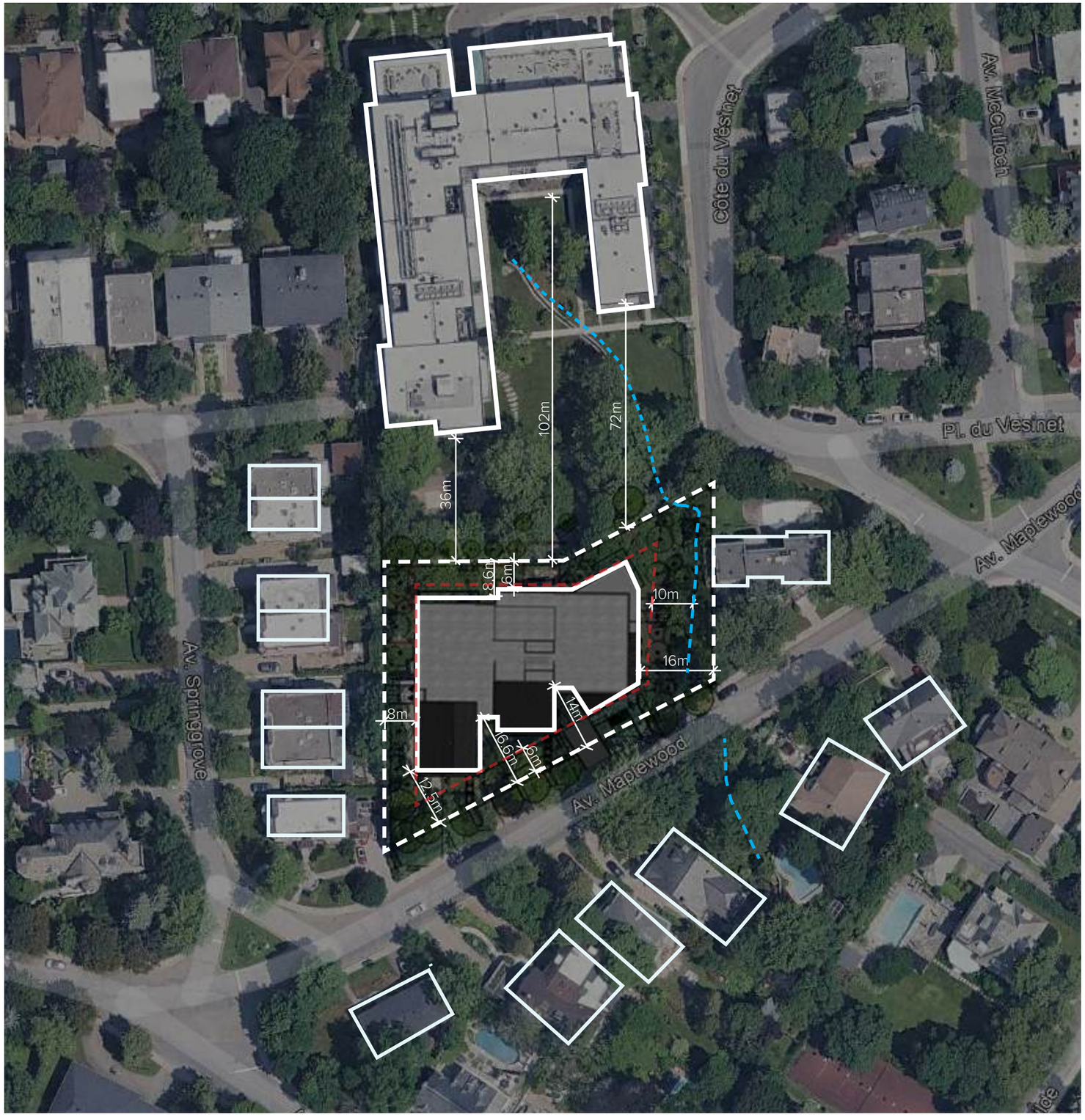
Étages et hauteurs en mètres :

Façade avant sur Maplewood

- 3 étages
- 9 à 13 mètres (en fonction du point haut ou point bas de la toiture)

Façade arrière sur Maisons Outremont

- 4 à 5 étages
- 13 à 16 mètres (en fonction du point haut ou point bas de la toiture et de la topographie)



MARGES LATÉRALES, AVANT ET ARRIÈRE

La hauteur d'un bâtiment doit toujours être réfléchie en relation avec les marges qui l'entourent et qui assurent sa transition avec le voisinage.

Le zonage de la zone PB5 recommande des marges latérales et arrière équivalentes à la moitié de la hauteur du bâtiment. De son côté, le zonage RA6 fixe des marges précises : 2,47 mètres pour les marges latérales et 4,57 mètres pour la marge arrière.

Notre objectif demeure le même : intégrer le nouveau bâtiment à l'intérieur de ce qui est et a été jugé acceptable pour les terrains avoisinants.

Marge à l'Est

Fait à noter, l'extrémité Est du terrain est traversée par le ruisseau Provost. Le ministère de l'Environnement a établi qu'il fallait respecter une bande riveraine de 10 mètres. Cette bande riveraine crée donc une marge latérale du côté est variant entre 15 et 20 mètres. Cette contrainte devient également un atout pour la transition avec la maison unifamiliale située au coin des rues Vésinet et Maplewood. Cette distance est 6 à 8 fois plus grande que la marge latérale minimale de 2,47 mètres prévue par le zonage RA6.

Dans cette optique, et compte tenu de cette marge latérale particulièrement généreuse, il apparaît naturel de densifier en hauteur et d'offrir au nouveau bâtiment une hauteur de 16,6 mètres pour 4 étages, ce qui correspond à un ratio d'environ un pour un, soit 100 % au dessus du minimum proposé par le zonage PB5.

Marge au Nord

À l'arrière du projet, et en tenant compte du magnifique boisé qui a été conservé pour le projet Maisons Outremont, nous estimons qu'une marge arrière de 6 mètres, soit supérieure à celle proposée dans le zonage RA6, est amplement suffisante. La distance entre le nouveau bâtiment et Maisons Outremont varie ainsi de 30 mètres à 100 mètres.

Marge à l'Ouest

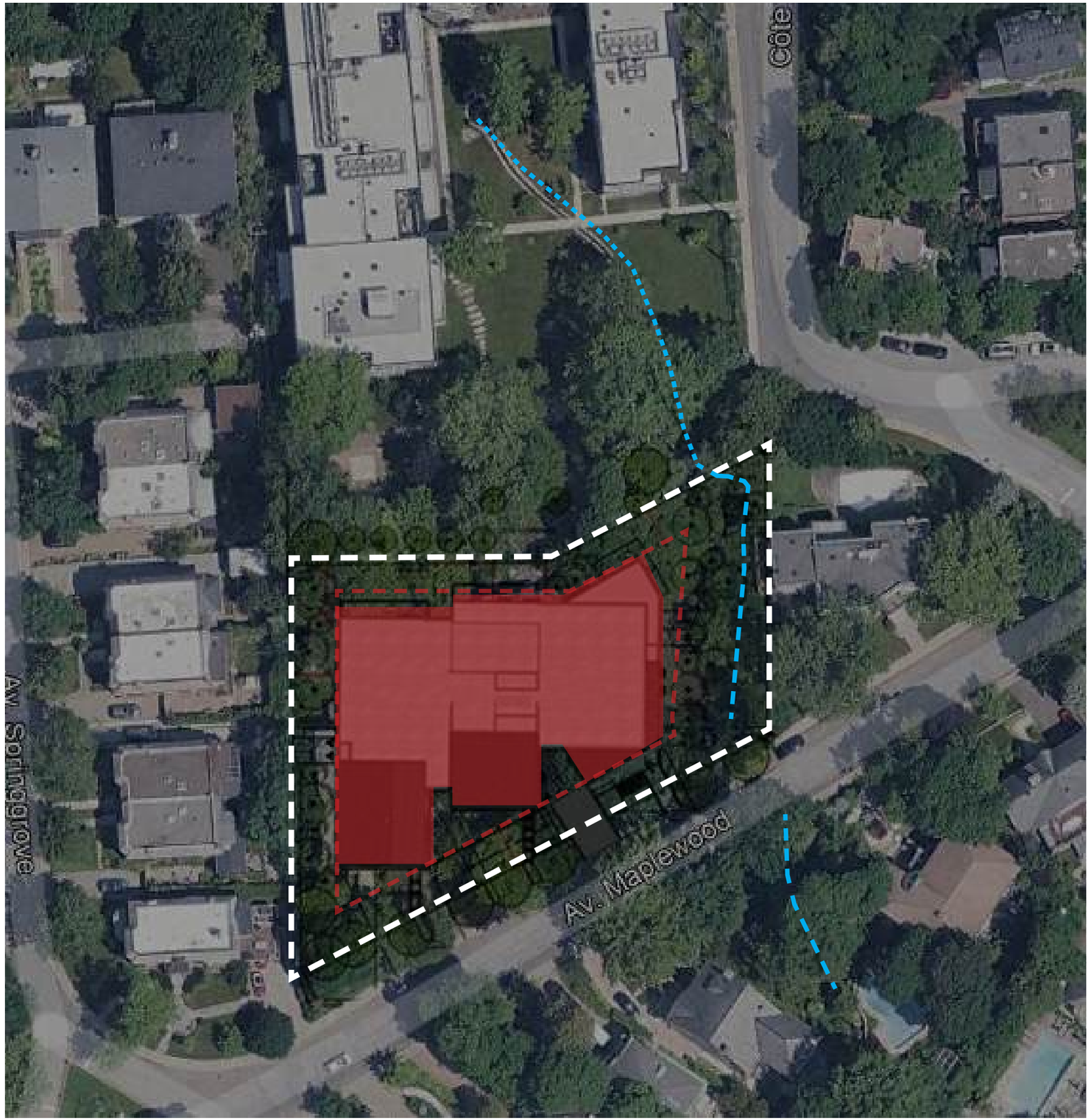
Du côté ouest, nous avons décidé d'établir une marge de 8 mètres. Actuellement, le bâtiment des Sœurs est situé à 5 mètres de sa limite de lot. Nous allons donc améliorer cette marge d'environ 3 mètres, renforçant ainsi la transition avec le voisinage.

Marge au Sud

En façade, nous proposons de reculer le bâtiment de 6 à 12 mètres par rapport à la limite de lot, afin de créer une large zone tampon végétalisée. Cette zone sera composée d'arbres matures, à l'image de ce que l'on retrouve sur la majorité des propriétés du haut Outremont.

ALIGNEMENT

Encore une fois, dans un souci d'intégration, nous avons positionné les trois volumes principaux avec des alignements qui reprennent ceux visibles sur la rue Maplewood en façade.



POURCENTAGE DE COUVERTURE AU SOL

Le zonage PB5 et RA10 propose un maximum de 40 % de couverture au sol, tandis que le zonage de la zone RA6 permet un maximum de 35 %. Afin de densifier doucement le secteur, nous estimons qu'une couverture au sol de 42% serait tout à fait justifiable, dans la mesure où elle ne réduit pas le minimum requis en matière de couverture végétale. De plus, le projet bénéficie à l'arrière d'un généreux boisé, à l'avant d'un véritable écran de verdure et côté Est d'un large oasis vert et bleu.

L'unification des trois lots en un seul, avec un seul bâtiment, permet également de réduire le nombre d'accès véhiculaires de trois à un seul, ce qui représente une économie significative de surface végétalisée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est un moyen de contrôler la densité d'un secteur. La zone RA6 propose un C.O.S. maximum de 1, tandis que la zone PB5 ne fixe aucune limite quant au C.O.S. Dans ces circonstances, il faut se référer à la couverture au sol et au nombre d'étages pour établir un C.O.S. applicable au terrain. On peut donc extrapoler qu'avec une couverture au sol de 40 % et 3 étages, on obtient un C.O.S. maximal d'environ 1,2.

En tenant compte des zonages actuels et de la volonté de densifier doucement le secteur, nous estimons qu'un C.O.S. de 1,14 est très raisonnable et demeure parfaitement respectueux du zonage en vigueur. Rapellons-nous que le projet Maisons Outremont juste au dessous bénéficie d'un C.O.S. de 1,55.



POURCENTAGE DE SURFACE VÉGÉTALE

Le pourcentage élevé de zones végétalisées du haut Outremont contribue largement à sa beauté. Nous souhaitons participer à cette richesse verte en réalisant un projet qui conservera une surface végétale d'au moins 40 %.

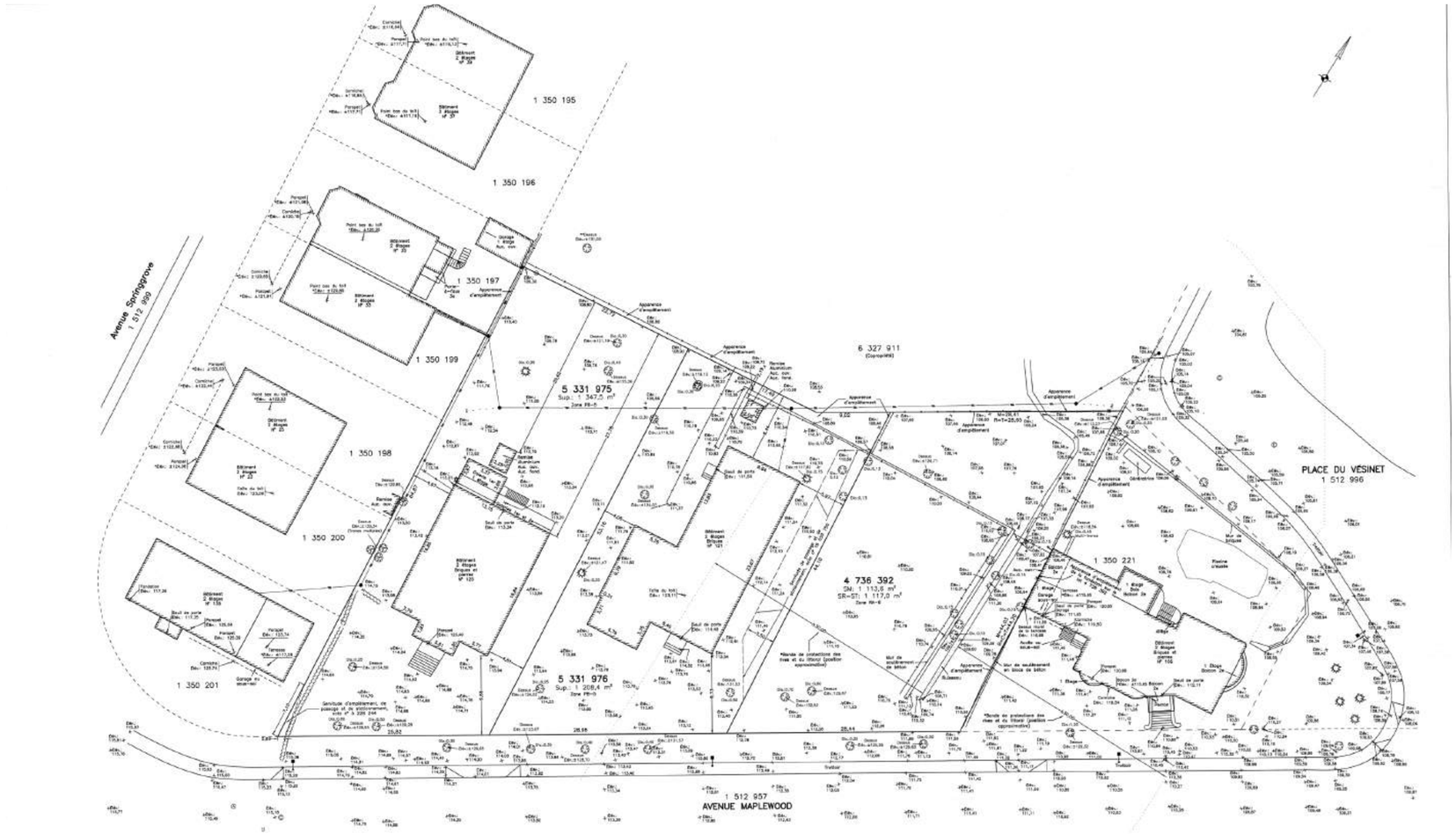
Le zonage actuel de la zone RA6 propose un minimum de 35 % de surface végétale, tandis que celui de la zone PB5 exige un minimum de 20 %.

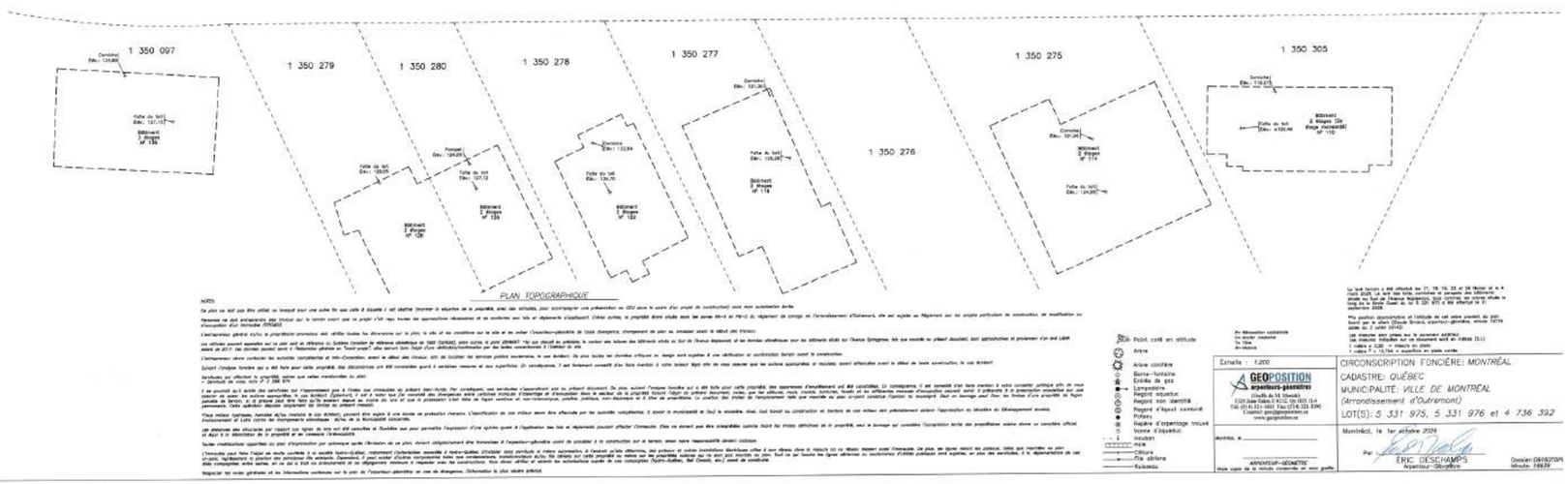
Ce choix de maintenir une surface végétale plus élevée que les minimums proposés par le zonage reflète la volonté écologique du promoteur. Cette approche se traduit par une densification douce, tout en préservant une généreuse proportion d'espaces verts.

Il faut également considérer que le **projet immobilier** est aussi un **projet de développement paysager**, qui permettra de redonner tout son lustre au ruisseau Provost et de recréer un oasis urbain favorable à la faune et à la flore. Le projet offre un % de couverture végétale de **50%.**

CONFORMITÉ À LA GRILLE DE ZONAGE - RÈGLEMENT DE ZONAGE DE L'ARRONDISSEMENT D'OUTREMONT 1177						
Zone	LA SOURCE MAPLEWOOD	PB-5	RA-6	RA-10	RB-22 MAISON OUTREMONT	CONFORMITÉ
Usage	Résidentiel - multifamiliale plus de 3	Institution-Culte et religieux	Résidentiel unifamiliale	Résidentiel unifamiliale	Résidentiel - multifamiliale plus de 3	Non conforme
MODE D'IMPLANTATION						
Mode d'implantation-Groupement	Isolé	s.o.	Isolé	Jumelé	Isolé	Conforme
Marge avant (art. 7.14.)	6m	9,1 m ou voir article 7.1.6.	9,1 m	6m		Conforme (note 3)
Marge latérale	8m	1/2 H	2,43	1.98	6	Conforme
Marge arrière	6m	1/2 H	4,572	4.572		Non conforme
C.O.S. (min - max)	1,14	1,2 (note 4)	0,2 @ 1	0,2 @ 1	1 @ 1,55	Conforme
% de couverture au sol (max)	42%	40%	35%	40%	40%	Non conforme
% de surface végétale (min)	50%	20%	35%	30%		Conforme
DIMENSION DES LOTS-TERRAIN						
Superficie minimale (m2)	3 670,10 m2	s.o.	464	s.o.		Conforme
Largeur frontal minimale	83,263 m	s.o.	15,24	s.o.		Conforme
BÂTIMENT						
Hauteur (mètres) (min. / max)	13,9m (note 1 et 5)	s.o.	10	9.5	15	Conforme (selon PB-5)
Hauteur (niveaux) (min. / max.)	3 étages (note 2)	1-3	2-2	2	5	Conforme (selon PB-5)
Largeur de façade min.	54,3m total (12,6 moyenne volumes)	s.o.	5,48	5,48		Conforme

Note 1: art. 13.7.5 : La hauteur en mètres d'un bâtiment est mesurée à la verticale à partir du niveau moyen du sol (...) à l'alignement de construction. Dans le cas d'un bâtiment comportant un toit en pente, à mansarde, la hauteur est calculée jusqu'au niveau moyen entre l'avant-toit et le faîte.
Note 2 : art. 13.7.7 :La hauteur en étages est le nombres d'étages, incluant le rez-de-chaussée, compris entre le plancher du rez-de-chaussée et le plafond de l'étage le plus élevé, excluant une construction hors toit.
Note 3 : Plusieurs zones de Maplewood permettent 6m de marge avant. Le voisin droit du site à l'étude, détient une marge de recule de marge de 3480mm. L'article 7.1.6. permet d'utiliser une moyenne des distances d'implantation des voisins construits pour établir la marge avant (135 Maplewood 6.6m + 105 Maplewood 3.48m /2 = 5m
Note 4: Calcul à partir du % d'occupation au sol x le nb. d'étage (40% x 3=1,2)
Note 5: Le niveau moyen du sol est calculé à l'alignement de constrcution (marge avant 6m.) sur le niveau naturelle existant du sol.





HISTORIQUE DE LOTISSEMENT

Le projet La Source Maplewood est situé sur trois lots distincts qui, depuis le début du 20e siècle, faisaient partie de la propriété des Sœurs MIC. À l'origine, ces trois lots étaient intégrés à une seule grande propriété, laquelle comprenait également le secteur aujourd'hui identifié à la zone RB-22.

En 2012, les Sœurs MIC ont subdivisé leur grande propriété afin d'en vendre une portion au promoteur immobilier Demonfort, qui y a réalisé le projet Maisons Outremont. Elles ont alors conservé trois lots donnant directement sur la rue Maplewood. À la même époque, un grave tremblement de terre a secoué Haïti. Sensibles aux besoins du pays dévasté, les Sœurs MIC ont vendu à un particulier l'un des trois lots situés sur Maplewood afin d'envoyer des fonds en Haïti.

Afin de regrouper à nouveau ces trois lots et d'y développer un projet immobilier cohérent, le Groupe Moser a racheté le lot comprenant le ruisseau à un particulier et s'est entendu avec les Sœurs MIC pour acquérir les deux autres lots.

C'est pourquoi, aujourd'hui, le projet La Source Maplewood regroupe trois lots distincts sur Maplewood : deux lots assujettis au zonage PB5, à vocation communautaire et religieuse, et un lot assujetti au zonage RA-6, à vocation résidentielle.

Le projet La Source Maplewood se situe donc à cheval sur deux zonages, soit PB5 et RA-6. Les trois lots concernés sont tous voisins de la zone RB-22, créée afin d'accueillir le projet d'habitation multifamiliale Maisons Outremont. En juxtaposition, 7 maisons voisines, situées sur la zone RA-10, partagent leur cour arrière avec le projet.

Nous avons donc travaillé à partir de ces quatre zonages existants pour établir le cadre réglementaire proposé pour le projet La Source. Cette démarche vise à assurer une intégration réglementaire cohérente du projet avec son voisinage immédiat.

Par ailleurs, comme le démontre la grille ci-dessous, le projet demeure conforme en grande partie à la réglementation applicable du règlement de zonage 1177 de l'arrondissement d'Outremont. Cette grille permet également d'identifier clairement les dérogations mineures nécessaires à la réalisation du projet.

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1177			
SUJETS TRAITÉS	**DISPOSITION RÈGLEMENTAIRE**	**PROPOSITION**	**CONFORMITÉ**
	Règlement 1177-20251027	**Projet**	
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS GÉNÉRALES			
4.5.1 Utilisation des sous-sols	Un sous-sol peut être parti d'un logement situé au premier étage, mais ne peut constituer un logement en lui-même.	Au sens de la réglementation, le sous-sol 1 est défini en tant que sous-sol. Toutefois, les logements situés sur cet étage sont complètement hors-sol.	**Non confome**
CHAPITRE 7 MARGES ET COURS			
7.1.6 Règle d'insertion	Un nouveau bâtiment adjacent à une construction existante peut calculer sa marge en utilisant la moyenne des distances d'implantation.	Le projet propose une marge avant de 6m. Marge voisin droit: 3m. Marge définie à la grille : 9m. (9+3)/2=6m	**Conforme**
7.4 Construction dans la marge avant	Toute surface non construite doit être végétalisée, sauf : perrons, escaliers emmurés (1,2m), fenêtres en baie, trottoirs et allées, clôture, haie, mur de soutènement, balcons ouverts ou marquises (1,8m)	En marge avant, toute la surface est végétalisée, exception faite des allées d'entrées privatives.	**Conforme**
7.5 Construction dans les marges latérales	Perrons, escaliers emmurés (1,2m), fenêtres en baie (2,4m x 60cm), clôture, haie, mur de soutènement, balcons autorisés.	La marge latérale droite est exempte de construction. Dans la marge latérale gauche, une allée d'accès à la voie publique est aménagée.	**Conforme**
7.6 Construction dans la marge arrière et sur les toits	cours latérales (balcons)	Des terrasses sont aménagées au niveau du sol dans la marge arrière. Celles-ci se trouvent à au moins 3m de la ligne de lot.	**Conforme**
7.9 Aménagement des espaces libres	Toute la surface libre doit être recouverte d'une couverture végétale.	Comme démontré sur l'implantation, la superficie végétale est maximisée.	**Conforme**

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1177			
SUJETS TRAITÉS	**DISPOSITION RÈGLEMENTAIRE**	**PROPOSITION**	**CONFORMITÉ**
	Règlement 1177-20251027	**Projet**	
7.11 Terrasses	Des terrasses sont permises dans les cours et la marge arrière. Elle doit être munie de garde-corps conforme (hauteur max. de 1,85m)	Le projet présente des terrasses dans la marge arrière.	Conforme
7.12.1 Pourcentage de couverture au sol	Rapport entre la superficie du bâtiment et celle du terrain (excluant saillie, terrasse, porte-à-faux.	Voir Tableau de conformité à la grille de zonage.	Non confome
7.12.1.4 Coefficient d'occupation au sol	Rapport entre la superficie de plancher du bâtiment et celle du terrain (excluant la superficie de plancher des étages sous le niveau du sol).	Voir Tableau de conformité à la grille de zonage.	Conforme
7.12.2 Pourcentage de surface végétale	Rapport entre les surfaces végétales d'un même terrain divisées par la superficie totale de ce terrain.	Voir Tableau de conformité à la grille de zonage.	Conforme
CHAPITRE 8 CLÔTURE, HAIES, MURS ET PLANTATIONS			
8.16 Murs de soutènement	Installé sur la propriété privée, à 0.6m de l'emprise de la rue.	n.a.	n.a.
8.17 Matériaux murs de soutènement	Pierre naturelle et brique.	n.a.	n.a.
8.18 Combinaison de murs et clôture	Hauteur de plus de 2m combinée (mur et garde-corps). Garde-corps ajourée à 80% min.	n.a.	n.a.
CHAPITRE 9 STATIONNEMENT			
9.2 Profondeur min. d'une case et allée	case : 5,5 m x 2,4 m allée : 5,5 m	Les cases font 5,5 m x 2,4 m et les allées de circulation sont toutes de 5,5 m et plus.	Conforme

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1177			
SUJETS TRAITÉS	**DISPOSITION RÈGLEMENTAIRE**	**PROPOSITION**	**CONFORMITÉ**
	Règlement 1177-20251027	**Projet**	
9.3 Accès aux cases de stationnement	Accessible de la voie publique. Les entrées de garage en contre-pente sont prohibées.	Le projet ne comprend pas d'entrée de garage en contre-pente, puisque le niveau du sol adjacent est au même niveau que le seuil de la porte de garage.	Conforme
9.4 Localisation de la porte de garage	Permis en façade principale seulement si la porte n'est pas sur le même plan.	La porte de garage est située en retrait de la façade principale.	Conforme
9.5 Nombre de cases requis	Deux cases par unité de logement.	Le projet présente 20 unités de logement et 44 cases de stationnement.	Conforme
9.10 Espace de stationnement de vélos	Requis pour 4 logements et +. Peut-être localisé dans les marges et à l'intérieur. 1 unité par 35 m2 de superficie de plancher, 200 max.	Le projet propose un aménagement de 119 espaces de vélos, incluant 7 espaces vélos extérieurs.	Conforme
9.10.7 Aménagement des aires de stat. vélos	Unité de 2 m x 0,4 m OU suspendu 1,2 m x 0,4 m	Le projet propose des cases de vélos de 2m x 0,4 m en position horizontale.	Conforme
CHAPITRE 13 APPARENCE EXTÉRIEURE DES BÂTIMENTS			
13.3.2 Matériaux autorisés pour le parement	Brique, pierre naturelle, acier, aluminium, cuivre, laiton, zinc, béton coulé (fondations), ardoise, verre, crépis	Le projet propose la brique d'argile comme matériau de parement principal sur les niveaux supérieurs. Les niveaux inférieurs seront finis en pierre naturelle.	Conforme
13.3.2.1 Nombre de matériaux	Maximum de 3 matériaux de parement.	En plus de la brique et de la pierre naturelle, certaines sections du bâtiment sont composées de verre.	Conforme
13.3.4 Matériaux autorisés pour le toit	Tuile d'ardoise, revêtement métallique.	La tuile d'ardoise est proposée comme revêtement de toiture.	Conforme
13.3.4 Matériaux autorisés pour les garde-corps	Acier corten, acier galvanisé, aluminium, bois, brique, fonte, fer forgé, maçonnerie, verre.	Le projet propose des garde-corps en acier.	Conforme

CONFORMITÉ AU RÈGLEMENT DE ZONAGE 1177			
SUJETS TRAITÉS	**DISPOSITION RÈGLEMENTAIRE**	**PROPOSITION**	**CONFORMITÉ**
	Règlement 1177-20251027	**Projet**	
13.7.5 Hauteur en mètres d'un bâtiment	Mesuré à la verticale à partir du niveau moyen du sol à la ligne d'implantation du plan principal de façade ou à l'alignement de construction.	Voir Tableau de conformité à la grille de zonage.	Conforme
13.7.5 Hauteur en nombre d'étages	Nombre d'étages entre le rez-de-chaussée et le plafond le plus haut, excluant les constructions hors toit.	Voir Tableau de conformité à la grille de zonage.	Conforme
13.10 Qualité des matériaux	Maçonnerie doit avoir une épaisseur min. de 40mm	La maçonnerie proposée a des dimensions standards et la profondeur sera supérieure à 40mm.	Conforme
CHAPITRE 17 GARDE-CORPS			
17.1.1 Hauteur de garde-corps	1,25m max.	La hauteur des garde-corps sera d'une hauteur règlementaire de 1070mm.	Conforme



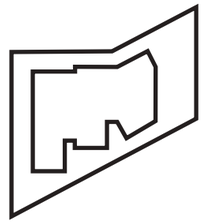
NON-CONFORMITÉ D'USAGE

La grille de zonage PB-5 autorise actuellement un usage culte et religieux, alors que le projet propose un **immeuble résidentiel multifamilial de 20 logements.** Bien que cette typologie diffère de l'usage prescrit, le projet s'inscrit dans **une approche de densification douce** visant à **optimiser l'utilisation du terrain tout en respectant le caractère résidentiel du secteur.**

L'intervention a été conçue de manière à assurer une **intégration harmonieuse dans son milieu d'insertion**. La volumétrie du bâtiment est fragmentée et articulée afin de reprendre les **principaux codes architecturaux associés aux habitations unifamiliales**. Cette stratégie permet de réduire la perception de l'échelle du projet et d'éviter l'apparence d'un immeuble multifamilial de grande taille.

Par ailleurs, le projet constitue une forme de densification résidentielle modérée qui **favorise une utilisation plus efficiente des infrastructures et des services existants**. Il contribue à diversifier l'offre résidentielle du quartier tout en maintenant une échelle bâtie compatible avec son environnement immédiat.

Ainsi, bien que l'usage multifamilial proposé ne soit pas prévu à la grille de zonage, la conception du projet vise expressément à préserver les qualités du milieu et à assurer une transition harmonieuse entre la nouvelle construction et le cadre bâti résidentiel existant. **Le projet respecte l'esprit résidentiel du secteur tout en participant aux objectifs contemporains de consolidation urbaine et de création de logements.**



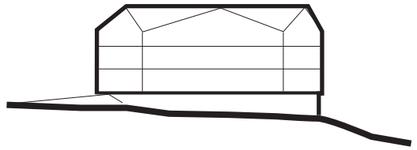
DÉPASSEMENT DE COUVERTURE AU SOL

Le projet propose un coefficient de couverture au sol de **42 %, alors que la grille de zonage prescrit un maximum de 40 %**. Le dépassement représente donc 2% de la superficie du terrain, soit un écart très limité qui demeure marginal au regard de l'ensemble du projet.

Cette légère augmentation de l'occupation au sol découle de **choix de conception visant à améliorer la qualité architecturale et fonctionnelle** du bâtiment, sans entraîner d'impact significatif sur le milieu environnant. Malgré ce dépassement mineur, **le projet maintient des espaces extérieurs de qualité**, assure une gestion adéquate des aménagements paysagers et préserve la présence de surfaces végétalisées sur le site.

L'écart de 1 % ne modifie pas de façon perceptible la relation entre le bâtiment et les propriétés voisines. L'implantation proposée favorise une organisation cohérente du projet **tout en respectant les marges prescrites et les autres paramètres réglementaires applicables.** Le traitement architectural et paysager contribue à une intégration harmonieuse du bâtiment dans son environnement. Le projet conserve un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres, préservant ainsi le caractère du secteur. **L'augmentation marginale de la couverture au sol permet d'optimiser l'aménagement des logements et d'améliorer la qualité globale du cadre bâti sans générer d'impacts négatifs significatifs.**

Compte tenu du caractère minime de la dérogation sollicitée, soit un dépassement de seulement 2%, ainsi que de l'absence d'incidences notables sur le voisinage ou sur la qualité du milieu de vie, la couverture au sol proposée de 42% s'inscrit dans l'esprit des objectifs d'aménagement du secteur et apparaît pleinement justifiable.



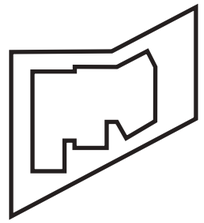
L'UTILISATION DES SOUS-SOL

Le projet prévoit l'aménagement de logements au niveau identifié comme sous-sol. Toutefois, en raison de la topographie naturelle du terrain en pente, ces unités bénéficient d'une implantation particulière qui les place entièrement hors sol.

Ainsi, bien que ce niveau soit techniquement désigné comme un sous-sol, **son expression architecturale et ses conditions d'occupation s'apparentent davantage à celles d'un rez-de-jardin** ou d'un niveau habitable hors sol. Par ailleurs, l'entrée principale du bâtiment est prévue à ce même niveau, ainsi l'expérience usagée pour les habitants de cet étage n'en sera pas affectée.

La pente naturelle du terrain permet un dégagement complet des logements par rapport au niveau du sol adjacent sur la portion nord. Les logements bénéficient d'un apport généreux en lumière naturelle grâce à des ouvertures de dimensions comparables à celles des étages supérieurs. Les espaces habitables disposent d'une relation directe avec l'extérieur, favorisant la qualité du cadre de vie des occupants. En effet, ces logements s'ouvrent directement sur le boisé implanté derrière le projet Maison Outremont.

Considérant la configuration en pente du terrain et le dégagement complet des logements par rapport au niveau du sol, la présence d'unités résidentielles à ce niveau apparaît justifiée et compatible avec les objectifs de qualité résidentielle et d'intégration urbaine du projet.



MARGE ARRIÈRE

Bien que la marge arrière proposée soit inférieure d'un mètre à la norme prescrite, **les objectifs sous-jacents à cette exigence sont pleinement atteints**.

La relation avec le lot arrière demeure caractérisée par **un important dégagement visuel et physique,** renforcé par la présence et l'aménagement d'une vaste zone boisée. Cette situation assure la préservation du **caractère végétal du site, limite les impacts de voisinage et maintient une transition douce entre les propriétés.**

Dans ce contexte, **la réduction marginale de la marge arrière n'altère ni la qualité du cadre bâti ni la perception des espaces ouverts** et permet en contrepartie une implantation mieux adaptée aux contraintes et aux caractéristiques particulières du terrain.



DÉMOLITION

DÉMOLITION DES BÂTIMENTS AUX 121 ET 125 MAPLEWOOD

Il peut sembler contre intuitif de démolir des bâtiments existants lorsqu'on cherche à répondre à des objectifs de développement durable. Pourtant, dans le cadre du projet La Source Maplewood, la démolition des bâtiments du 121 et du 125 Maplewood constitue une condition sine qua non pour permettre l'intégration réussie d'un projet d'habitation multifamilial cohérent, écologique et respectueux de son environnement.

Éléments existants qui ont guidé cette décision :

• **Absence de valeur patrimoniale reconnue.** Les études patrimoniales consultées ne démontrent aucun intérêt ou valeur particulière justifiant la conservation des bâtiments dans leur configuration actuelle.

• **Les Sœurs MIC, qui ont construit et occupé ces bâtiments, n'ont pas d'attachement à leur conservation.** Elles recommandent même leur démolition si cela permet un meilleur développement du site.

• **Les bâtiments actuels sont énergivores et inefficaces.** Leur bilan carbone, même après rénovation, serait nettement inférieur à celui d'un bâtiment neuf conçu selon les normes actuelles.

•**L'implantation actuelle est sous optimale.** Les bâtiments tournent le dos au ruisseau Provost, ne favorisent pas l'ensoleillement naturel et ne permettent pas une gestion adéquate des eaux pluviales.

• **Le site possède un potentiel de densification douce qui ne peut être atteint sans repartir sur une base saine.** Conserver les structures existantes limiterait fortement la capacité de créer un projet cohérent, harmonieux et adapté aux besoins actuels.

• **La démolition permet de libérer de l'espace au sol pour créer des espaces verts,** des sentiers, des zones de rencontre et une meilleure relation avec le ruisseau.

• **Les bâtiments existants ne répondent plus aux besoins contemporains en logement,** notamment en termes de typologies familiales, de luminosité, d'acoustique et de qualité de vie.

Justification de la démolition des bâtiments existants :

La démolition des deux bâtiments existants est justifiée par les importantes contraintes fonctionnelles, réglementaires et techniques associées à leur transformation en logements indépendants. La configuration actuelle des bâtiments ne se prête pas à une conversion résidentielle adéquate sans nécessiter des interventions majeures sur leur structure, leur organisation intérieure et leurs composantes existantes. Dans ce contexte, la rénovation lourde serait plus coûteuse que la reconstruction, tout en donnant un résultat inférieur en matière de performance, de durabilité et de qualité architecturale.

Accessibilité et organisation des espaces
La configuration actuelle des bâtiments présente plusieurs contraintes quant à l'aménagement de logements indépendants et à leur accessibilité. Les divisions intérieures, les circulations verticales, les ouvertures et la distribution générale des espaces ne correspondent pas à une organisation résidentielle efficace. Une transformation importante serait donc nécessaire afin de créer des logements fonctionnels, accessibles et conformes aux exigences applicables.

Exigences de sécurité et de protection incendie
La conversion des bâtiments à un usage résidentiel entraînerait également des exigences importantes en matière de sécurité incendie. Les issues, les séparations coupe-feu, les résistances au feu des composantes existantes ainsi que les parcours d'évacuation devraient être adaptés de façon substantielle. Ces interventions nécessiteraient des travaux importants sur les bâtiments existants et rendraient leur mise aux normes particulièrement complexe.

Stationnement et accès aux véhicules
La configuration des bâtiments ne permet pas d'intégrer efficacement les besoins liés au stationnement et à l'accès aux véhicules. L'absence de garage ou de stationnement intérieur adapté constitue une contrainte supplémentaire dans le cadre d'une conversion en logements. La création de sous-sols étant essentielle pour rendre le stationnement invisible, cette excavation complète est impossible à réaliser si les bâtiments actuels sont conservés. L'intégration de nouvelles infrastructures de stationnement nécessiterait donc des modifications importantes de la configuration existante.

Écologie et intégration au site
La reconstruction permettrait une meilleure intégration écologique du projet et une meilleure gestion des circulations et des accès, notamment pour les piétons, les vélos et les véhicules. Une construction neuve offre également la possibilité d'intégrer des technologies durables telles qu'une meilleure isolation, des matériaux bas carbone, une gestion des eaux et des toitures végétalisées, qui seraient impossibles à implanter dans les structures existantes.

La mise aux normes de bâtiments anciens représenterait par ailleurs un défi important. Les travaux requis seraient extrêmement lourds et coûteux, tout en étant peu compatibles avec les standards contemporains de performance énergétique, d'accessibilité et de durabilité. À l'inverse, une construction neuve permettrait d'intégrer ces objectifs dès la conception du projet.

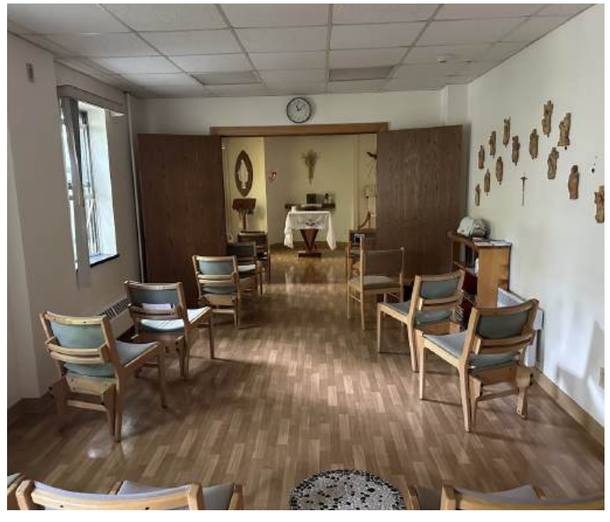
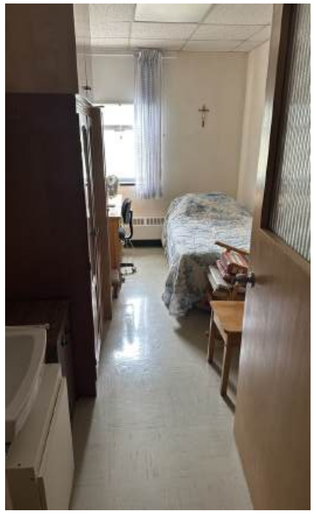
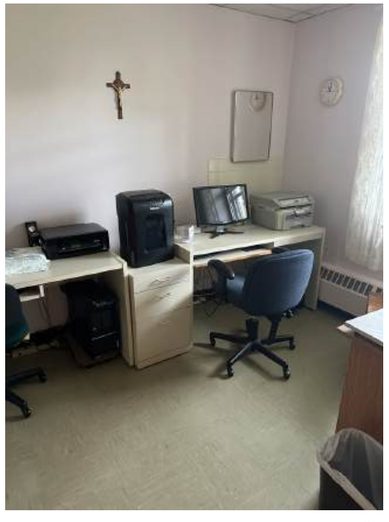
Conclusion
Les bâtiments à l'étude n'ont pas été conçu pour un usage résidentiel mais plutôt pour un usage institutionnel religieux. Leur conversion en habitation indépendante comporterait d'énormes enjeux de configuration, de protection contre les incendies, d'accessibilité, d'intégration au site et d'écologie. En somme, la démolition n'est pas un geste de rupture, mais un choix responsable, réfléchi et nécessaire pour permettre la création d'un projet résidentiel durable, harmonieux et pleinement intégré à son environnement naturel et urbain.

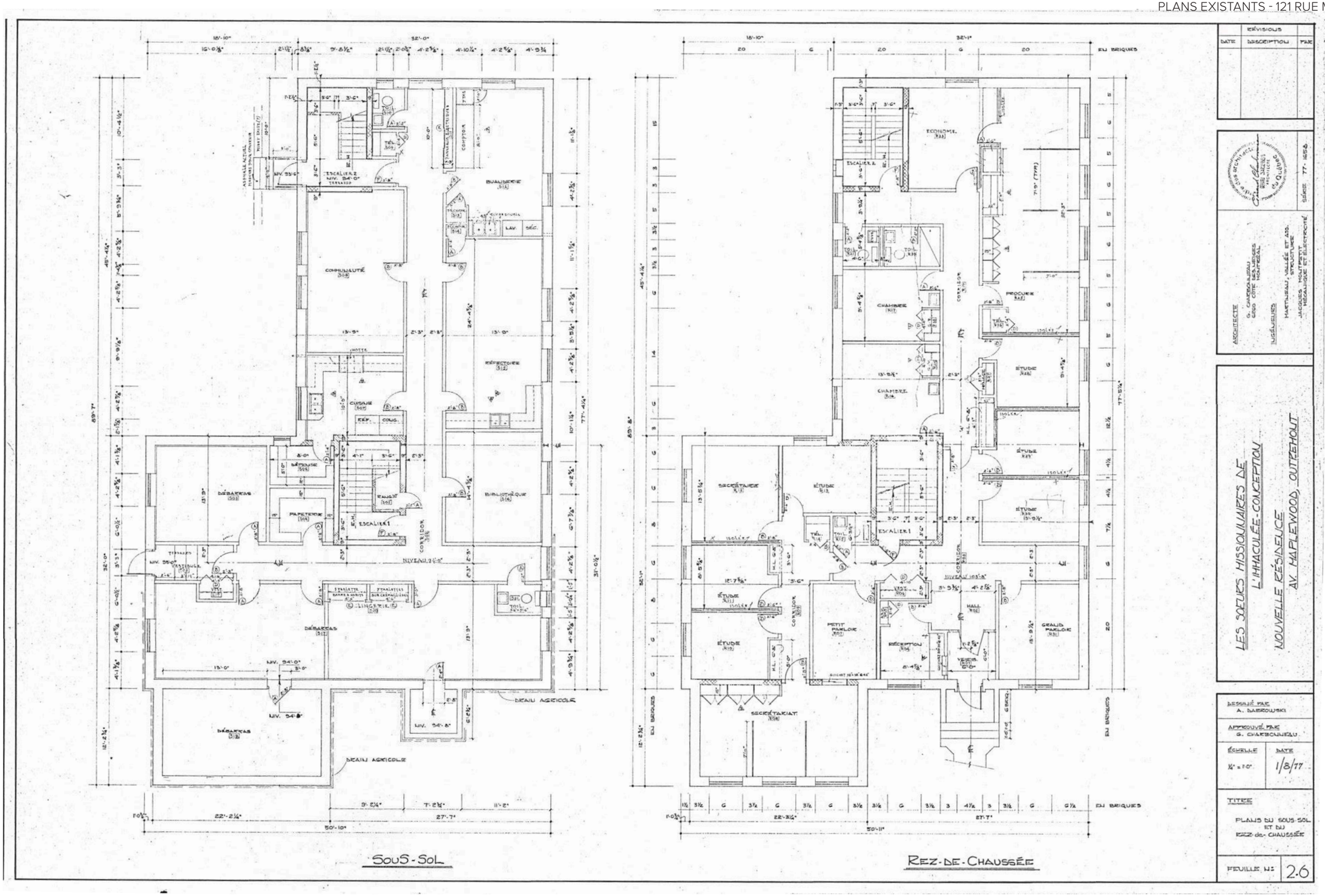


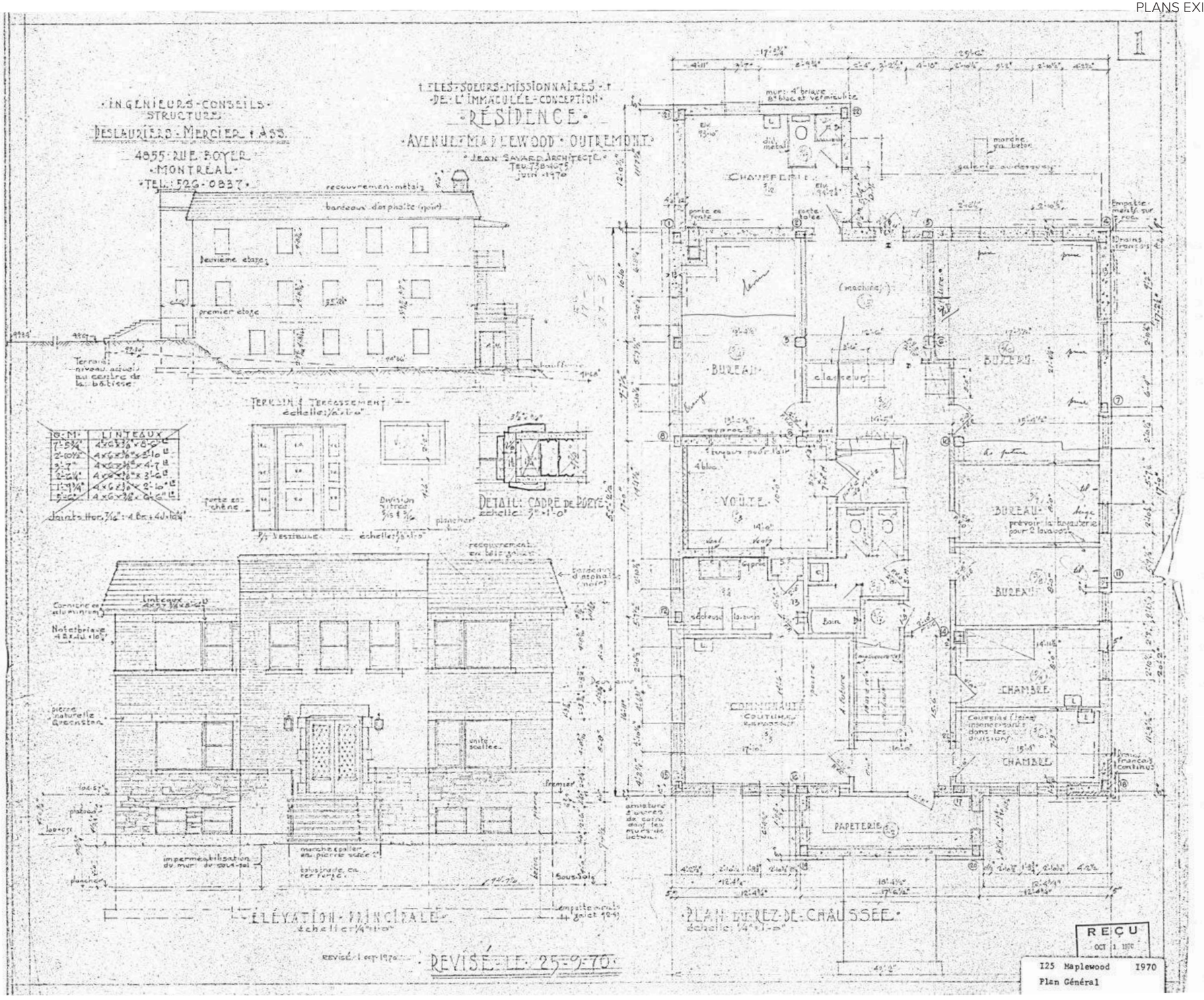







SOUS-SOL
REZ-DE-CHAUSSÉE
LES SOEURS HISSIONNAIRES DE L'IMMACULÉE-CONCEPTION
NOUVELLE RÉSIDENCE
AV. MAPLEWOOD, OUTREMONT
ARCHITECTE
G. CHARBONNEAU
CEGO CÔTE MONTMORENCY
INGÉNIEURS
MARTINEAU, VALLÉE ET ASS. STRUCTURE
JACQUES MOUTFOUT MÉCANIQUE ET ÉLECTRICITÉ
DESSINÉ PAR A. DABROWSKI
APPROUVÉ PAR G. CHARBONNEAU
ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"
DATE 1/8/77
TITRE PLANS DU SOUS SOL ET DU REZ-de-CHAUSSÉE
FEUILLE N: 2.6


INGÉNIEURS-CONSEILS
STRUCTURES
DESLAURIERS, MERCIER & ASS.
4855 RUE BOYER
MONTRÉAL
TÉL.: 526-0837
LES SOEURS MISSIONNAIRES DE L'IMMACULÉE-CONCEPTION
RÉSIDENCE
AVENUE MAPLEWOOD - OUTREMONT
JEAN SAVARD ARCHITECTE
Tél.: 738-4075
Juin 1970
ÉLÉVATION PRINCIPALE
échelle: 1/4"=1'-0"
DÉTAIL: CADRE DE PORTE
échelle: 3"=1'-0"
TERRAIN & TERRASSEMENT
échelle: 1/16"=1'-0"
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
échelle: 1/4"=1'-0"
REVISÉ LE 25-9-70
REÇU
OCT 1 1970
I25 Maplewood 1970
Plan Général

APPROCHE CONCEPTUELLE ET PARTI ARCHITECTURAL

Le chemin Maplewood est l'une des rues les plus nobles d'Outremont. Ses maisons, érigées pour la plupart dans la première moitié du XXe siècle, forment un catalogue architectural d'une remarquable cohérence : pierre grise taillée, brique rouge sombre, toitures à versants, portiques à colonnes, fenêtres en arc et voûtes en plein cintre qui rythment les façades avec une élégance sobre et affirmée. Ce vocabulaire architectural — hérité du néo-gothique, du néo-roman et des arts and crafts — confère à la rue un caractère unique, presque européen, que ses résidents chérissent profondément.

Afin d'assurer une intégration harmonieuse avec le contexte architectural, végétal et social existant, le projet adopte une approche de densification douce et soignée qui respecte le voisinage, le gabarit des maisons unifamiliales en place et les aspirations des résidents d'Outremont, actuels et futurs.

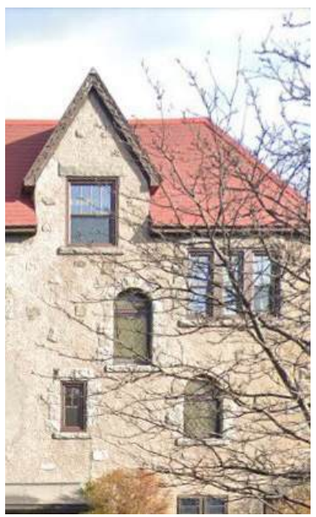
« C'EST DANS CET ÉQUILIBRE DÉLICAT, ENTRE MÉMOIRE ET MODERNITÉ, ENTRE INTÉGRATION ET AFFIRMATION, QUE RÉSIDE L'AMBITION ARCHITECTURALE DE LA SOURCE MAPLEWOOD.»



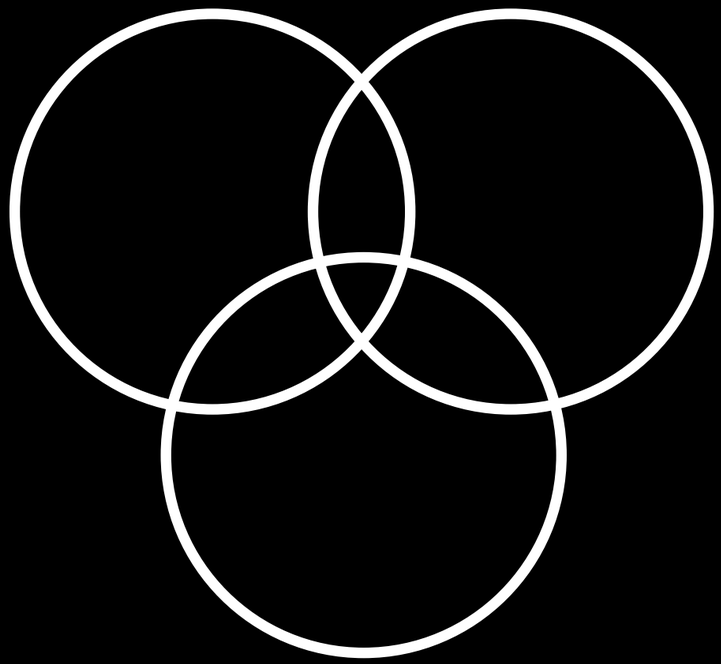






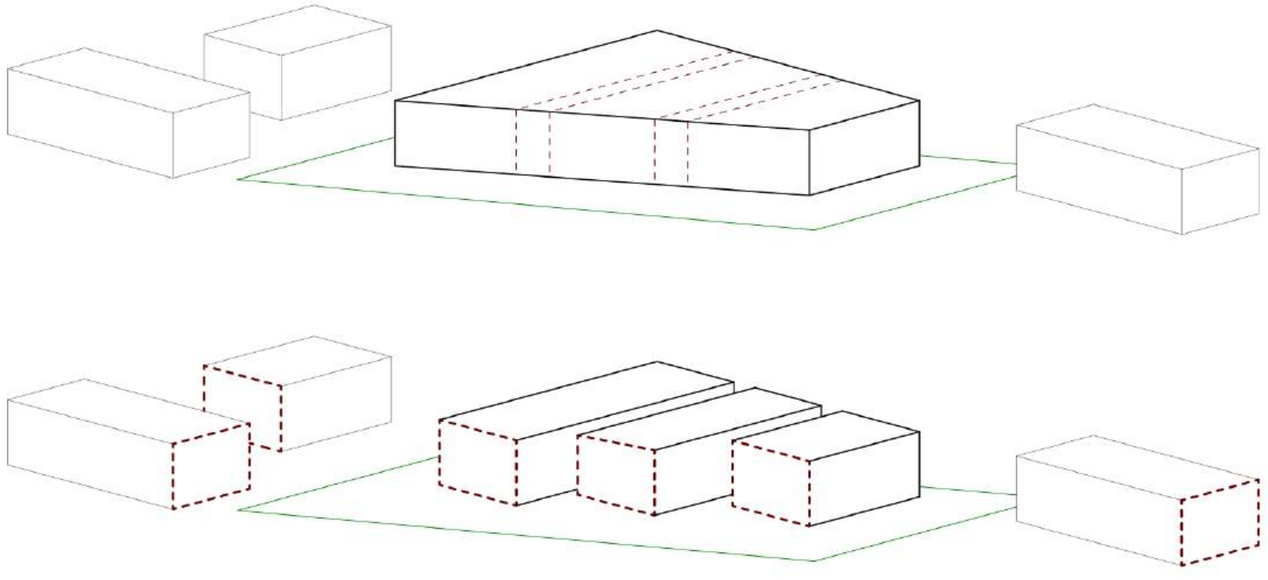


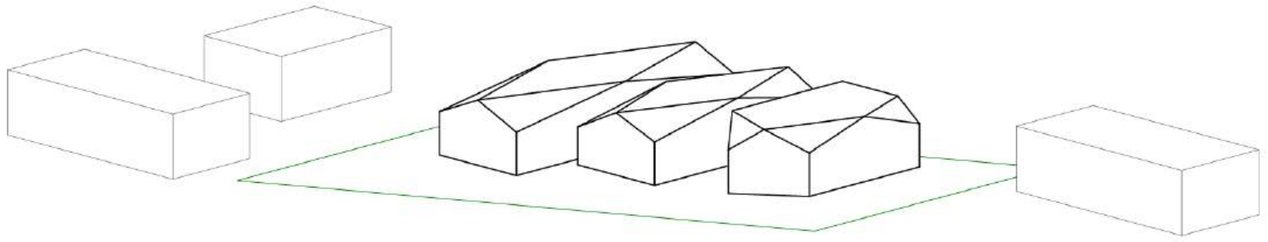




TRIPTYQUE

LES TROIS ÉLÉMENTS S’APPUIENT LES UNS SUR
LES AUTRES TOUT EN CONSERVANT CHACUN
LEUR PROPRE IDENTITÉ





DIVISER LA MASSE

Adoucir l’aspect imposant du bâtiment et augmenter la quantité de lumière naturelle dans les logements.

REFLÉTER LE CONTEXTE

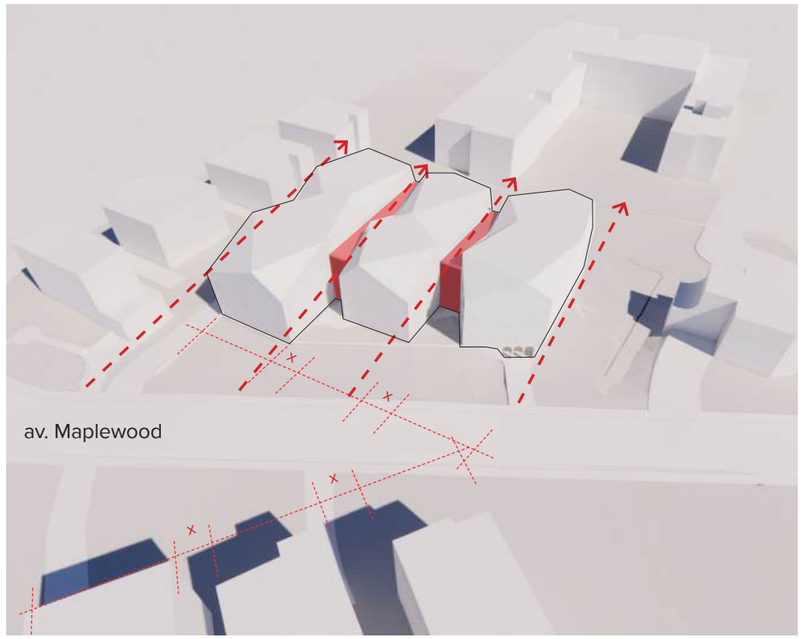
Établir un rapport avec l’échelle des maisons individuelles situées à proximité.

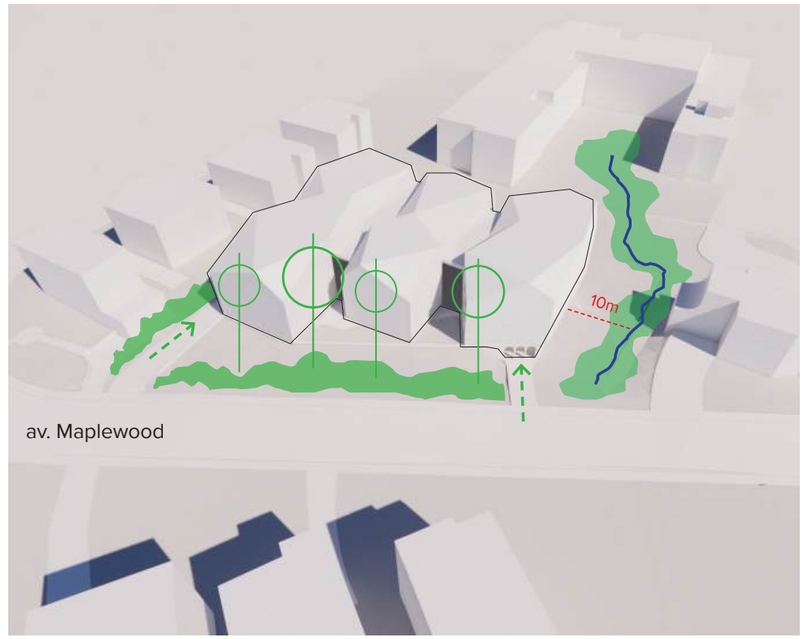
DÉFINIR LES VOLUMES

Utiliser les pignons, les matériaux et les types de fenêtres pour donner à chaque volume une identité propre.

AXES ET PRÉMISSES DE DESIGN







TRAIT D'UNION DE DENSIFICATION

Le projet assure une transition harmonieuse entre deux zonages de différente densité, faisant le lien entre l'immeuble multi résidentiel Maison Outremont, situé en contrebas, et les maisons unifamilliales sur l'avenue Maplewood, situées en amont.

Le projet respecte également la hauteur des bâtiments voisins sur Maplewood. La pente naturelle du terrain permet d'augmenter la densité à l'arrière.

POROSITÉ ET CONNECTEUR

Chaque maison du tryptique est reliée par un connecteur, traité comme une forme d'absence, qui permet au projet de fonctionner comme un tout. En procédant ainsi la conception du projet permet de préserver la vue vers le nord pour les résidents situés de l'autre côté de Maplewood, et permet d'éviter que le projet ne donne une impression de masse excessive ou de trop grande présence dans cette rue résidentielle. Les maisons du tryptique sont en relation directe avec les largeurs de maisons de l'autre côté de la rue et leurs espacements respectifs.

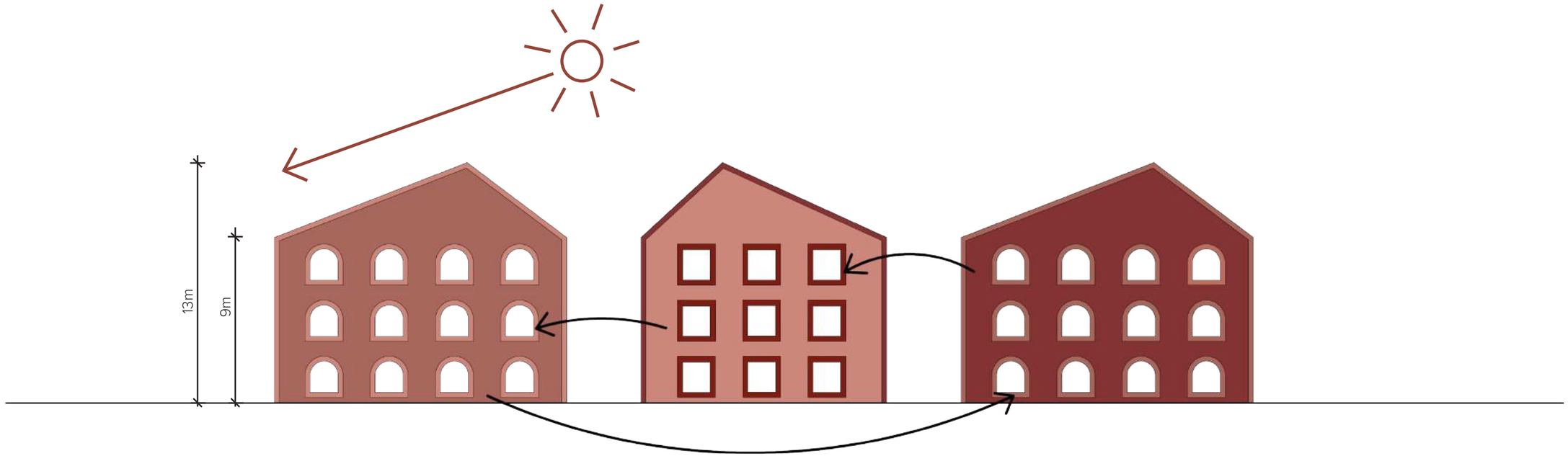
RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Grâce à la création d'une bande tampon de 10 mètres où la végétation naturelle sera mise en valeur, le ruisseau devient un élément central du site et permet d'établir un lien visuel avec la Maison Outremont et d'être célébré.

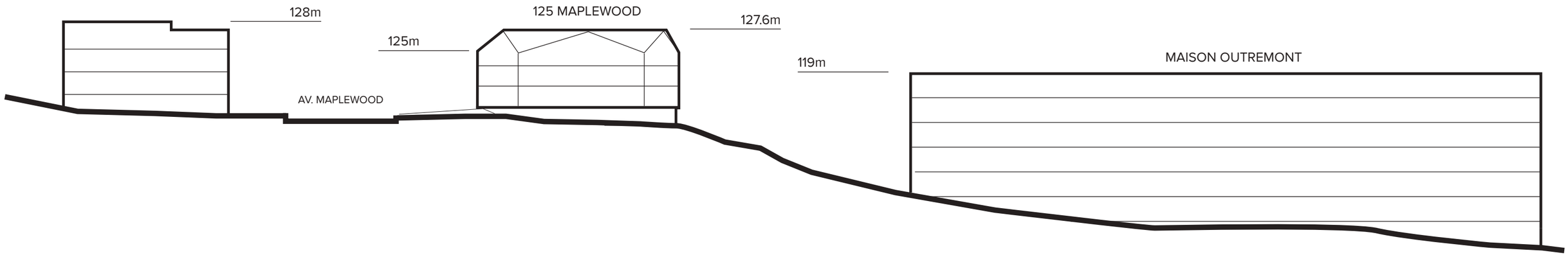
En suivant la topographie naturelle du site, l'angle sud-est devient le point d'entrée naturel du projet, où l'espace vert offrira intimité et tranquillité. De l'autre côté, l'entrée pour les voitures est bordée d'une bande de verdure qui fait office de séparation avec les voisins.

Les grands arbres existants le long de la façade avant sont conservés afin de préserver le caractère arboré de la rue.

SCHÉMAS CONCEPTUELS



SCHÉMAS CONCEPTUELS



SCHÉMAS CONCEPTUELS



AVENUE MAPLEWOOD

IMPLANTATION

ANCIENNE PROPOSITION

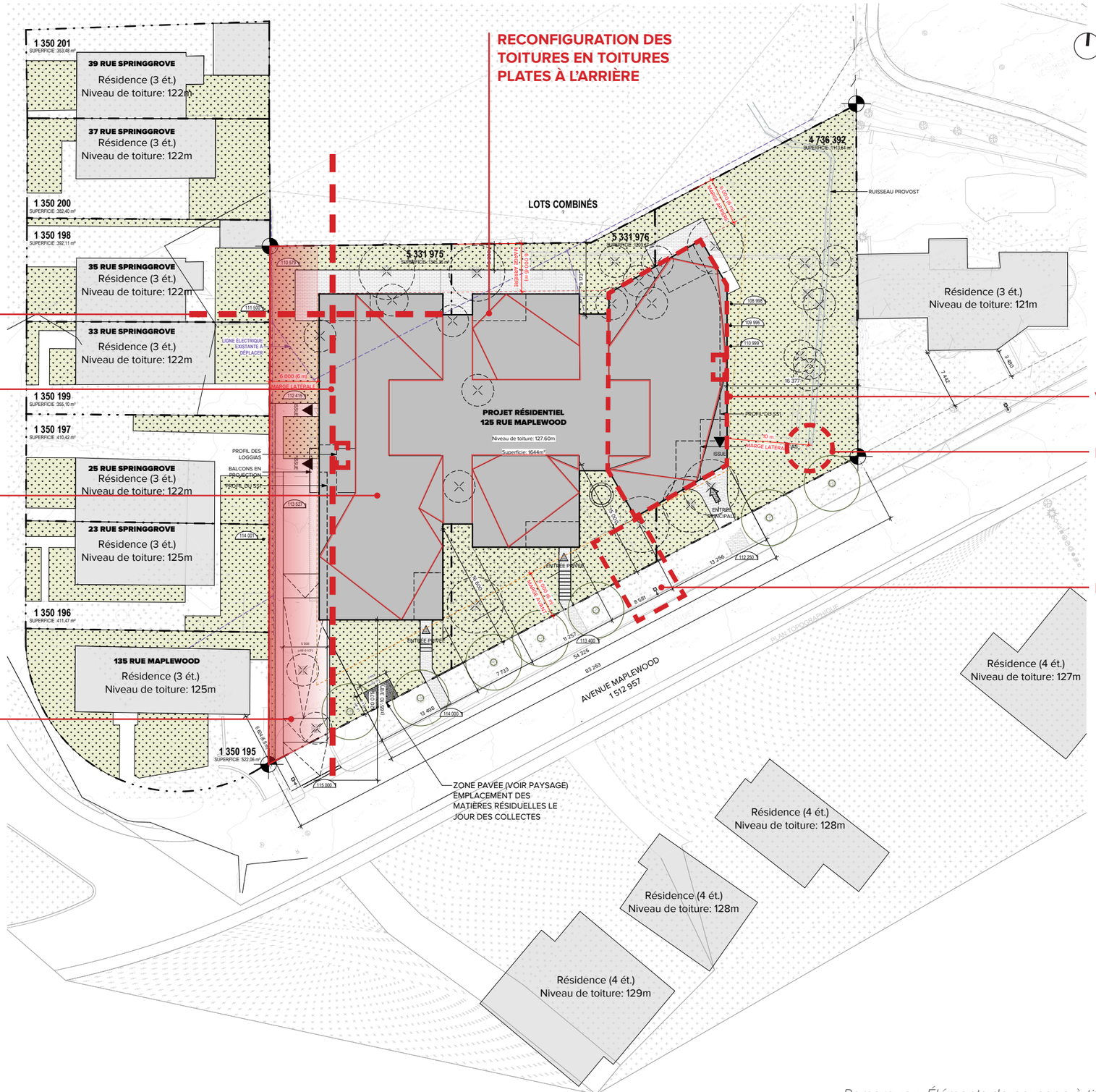
À la suite d'une rencontre avec les résidents de Springgrove et de Maplewood, certains principes du projet ont été revus afin de raffiner les rapports volumétriques, d'accroître la présence végétale sur le site et de renforcer l'intégration harmonieuse du projet dans son contexte.

AUGMENTATION DE LA MARGE ARRIÈRE À L'OUEST

AUGMENTATION DE LA MARGE LATÉRALE OUEST À 8M

RÉDUCTION DU NOMBRE TOTAL D'UNITÉS

RIDEAU VERT EN MARGE LATÉRALE OUEST



VOLUMÉTRIE ABAISSÉE ET FRANGMENTÉE

NOUVEAU PARC DE RESSOURCEMENT

ENTRÉE DE STATIONNEMENT DÉPLACÉE

DIMINUTION DU NOMBRE DE LOGEMENT
AMÉLIORATION DE LA COUVERTURE AU SOL
AMÉLIORATION DU C.O.S.
OFFRE DE 2 STATIONNEMENTS VISITEURS

ARBRES CONSERVÉS

ARBRES ABATTUS

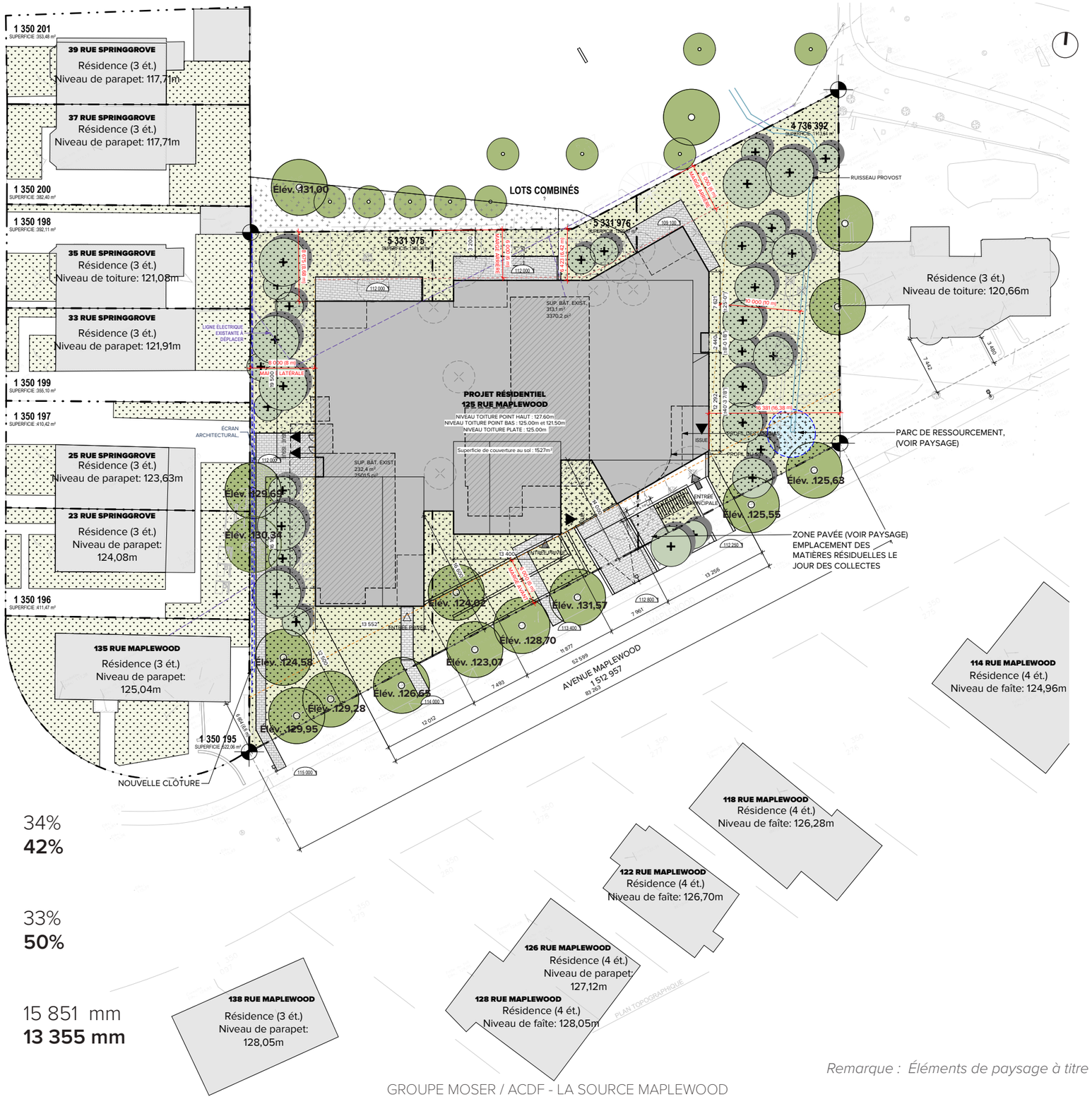
ESPACE VERT 1557,83 m²
42%

COUVERTURE AU SOL 1650 m²
45%

Remarque : Éléments de paysage à titre indicatif voir les plans de paysage pour référence.

ESQUISSE ARCHITECTURALE

IMPLANTATION



GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Principes généraux

- Le bâtiment est concu avec des espaces intérieur prévu pour l'entreposage des déchets, matières recyclables et compostables. Cet espace est accessible et à proximité de la rampe d'accès véhiculaire, afin de faciliter la gestion le jour de la collecte.
- Les contenants utilisés sont entreposés à l'intérieur du bâtiment jusqu'au jour de la collecte.
- Les contenants utilisés sont des bacs de 360L.

Données du projet

- 20 logements
- 8 bacs de recyclage
- 8 bacs de déchets

Couverture moyenne au sol
Contexte 34%
Proposition **42%**

Surface moyenne végétale
Contexte 33%
Proposition **50%**

Largeur moyenne façade
Contexte 15 851 mm
Proposition **13 355 mm**

ARBRES NOUVEAUX

ARBRES CONSERVÉS

ARBRES ABATTUS

ESPACE VERT 1840 m² 50%

COUVERTURE AU SOL 1527 m² 42%

Remarque : Éléments de paysage à titre indicatif voir les plans de paysage pour référence.



Représentation avec les arbres existants sur le terrain de la ville.

* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).



Représentation avec les arbres existants sur le terrain de la ville.

* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).



Représentation sans arbres existants sur le terrain de la ville.

* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).



Représentation avec les arbres existants sur le terrain de la ville.

* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).



Les entrées du projet reprennent un des gestes les plus nobles du répertoire architectural de Maplewood : le portique en voûte, héritage des grandes résidences néo-gothiques de la rue, qui offre à chaque maison un seuil à la fois protégé et souverain.

Les loggias constituent une mesure architecturale visant à limiter la pollution lumineuse, agissant comme une première peau du bâtiment. En formant une interface intermédiaire entre l'intérieur et l'espace public, elles permettent de filtrer et d'atténuer la diffusion de la lumière artificielle vers l'extérieur, tout en offrant une meilleure maîtrise des apports lumineux et du confort visuel des occupants.

En aménagement paysager, chaque volume du triptyque bénéficiera d'une entrée distincte et individualisée, renforçant l'impression de trois maisons autonomes plutôt que d'un seul immeuble collectif.

* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).

Représentation sans arbres existants sur le terrain de la ville.



Plutôt que de s’imposer à la topographie, le projet l’épouse : l’entrée principale suit la déclivité naturelle du site pour s’établir au niveau du ruisseau Provost, célébrant ainsi sa présence comme élément fondateur du milieu de vie. De plus, cette entrée de plain-pied avec le trottoir crée une entrée accessible pour les personnes à mobilité réduite.

* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).

Représentation sans arbres existants sur le terrain de la ville.



* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).

Représentation sans arbres existants sur le terrain de la ville.



* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).

Représentation avec les arbres existants sur le terrain de la ville.



* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).

Représentation sans arbres existants sur le terrain de la ville.

PERSPECTIVES
VUES D'INSERTIONS

Ces vues contextuelles illustrent le projet au sein de son environnement immédiat et permettent de situer son gabarit par rapport aux bâtiments adjacents. Elles démontrent la manière dont la proposition s'inscrit dans la trame bâtie existante et contribue à la cohérence du paysage urbain du secteur.



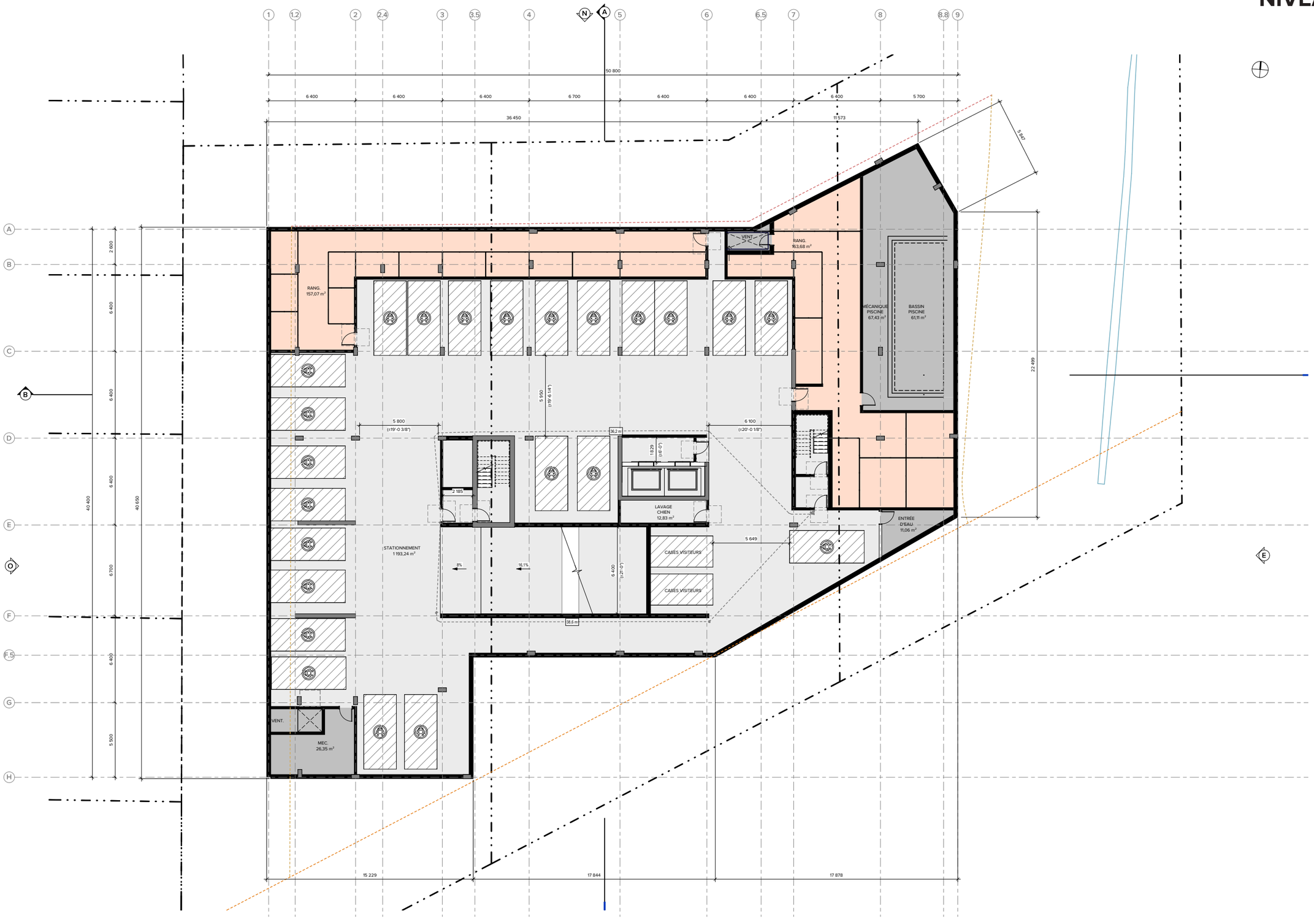




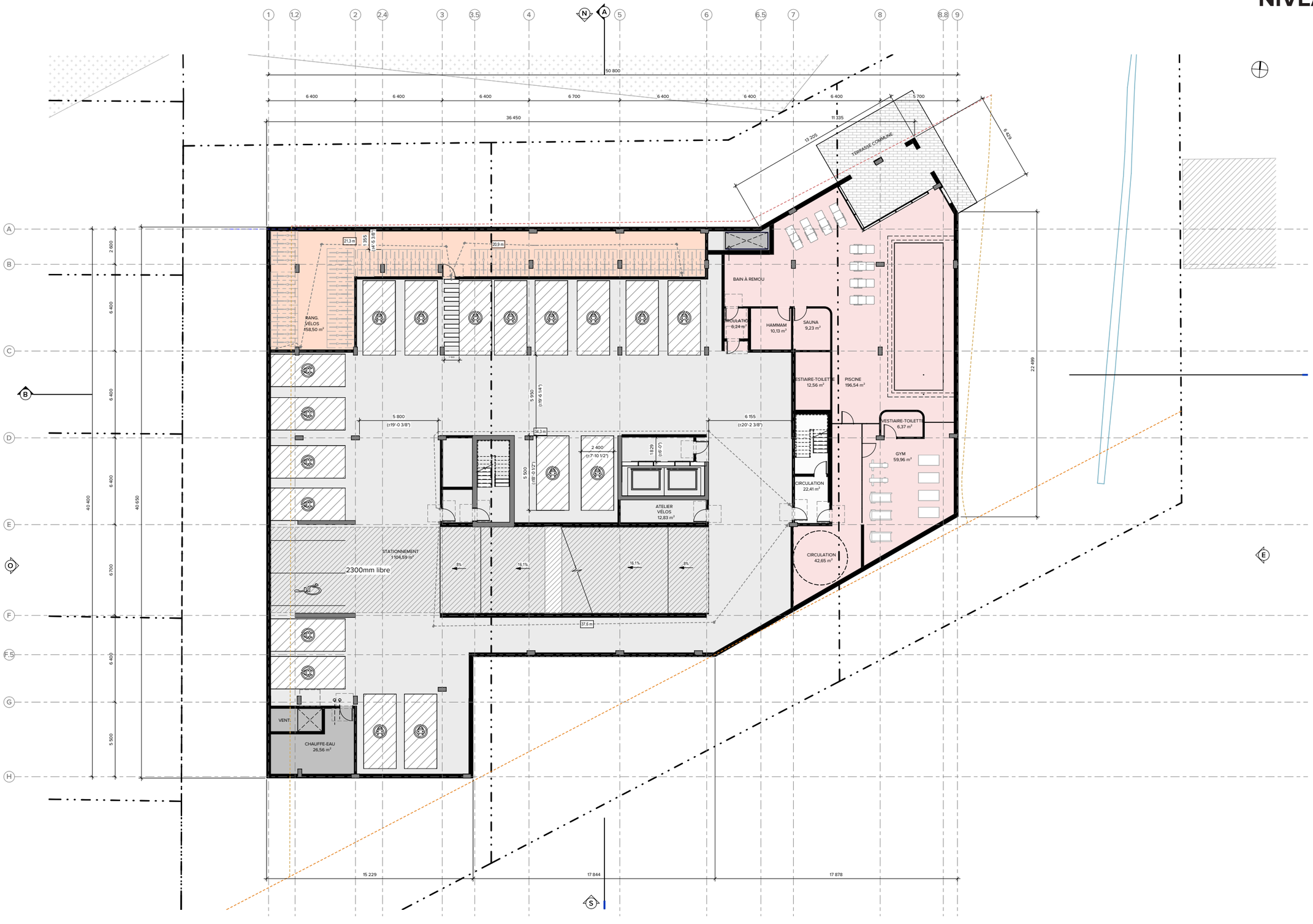


* Éléments de paysage sont montrés à titre indicatif seulement (voir section paysage).

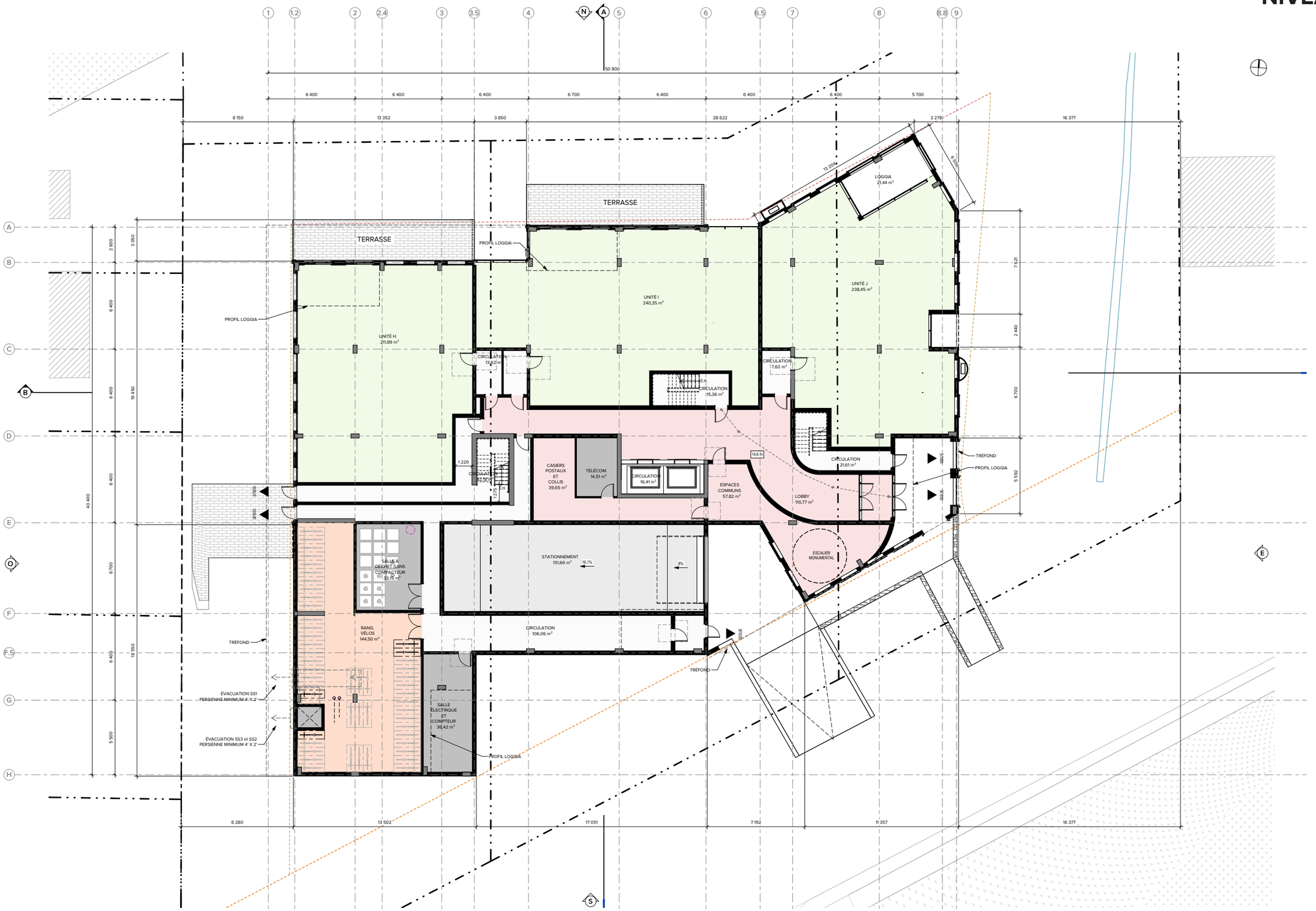
NIVEAU SS3


1
1.2
2
2.4
3
3.5
4
5
6
6.5
7
8
8.8
9
N
A
50 800
6 400
6 400
6 400
6 700
6 400
6 400
6 400
5 700
36 450
11 573
5 847
22 499
RANG.
157,07 m²
VENT.
RANG.
163,68 m²
MÉCANIQUE
PISCINE
67,43 m²
BASSIN
PISCINE
611 m²
5 950
(19'-6 1/4")
5 800
(19'-0 3/8")
36,2 m
6 100
(20'-0 1/8")
18 29
(60'-0")
2 185
LAVAGE
CHIEN
12,83 m²
ENTRÉE
D'EAU
11,06 m²
STATIONNEMENT
1 193,24 m²
8%
16,1%
6 400
(21'-0")
CASES VISITEURS
CASES VISITEURS
5 649
38,6 m
VENT.
MEC.
26,35 m²
2 600
6 400
6 400
40 400
6 400
40 650
6 700
6 400
5 500
A
B
C
D
E
F
F.5
G
H
15 229
17 844
17 878

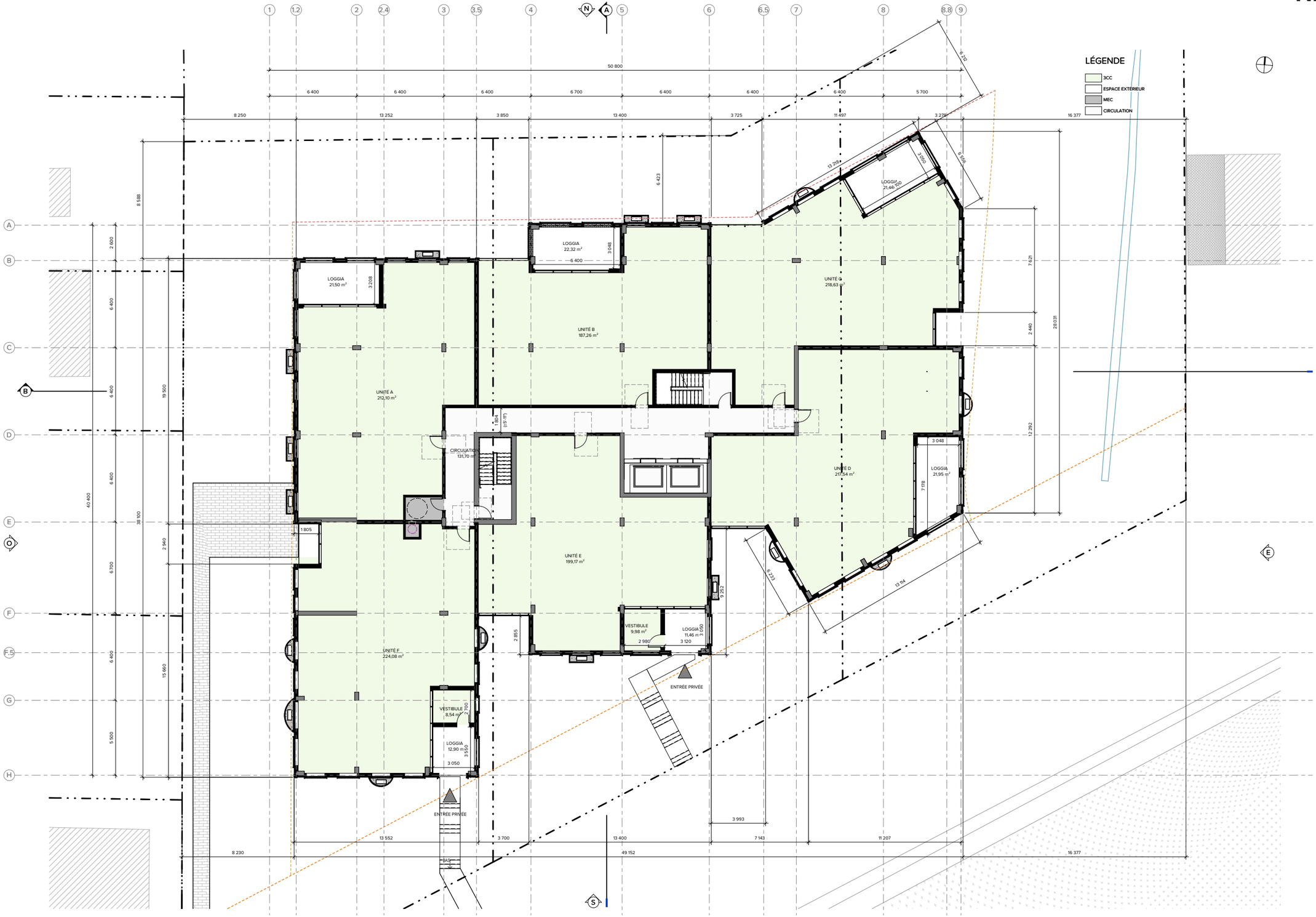
NIVEAU SS2


1
1.2
2
2.4
3
3.5
4
5
6
6.5
7
8
8.8
9
A
B
C
D
E
F
F.5
G
H
50 800
6 400
6 400
6 400
6 700
6 400
6 400
6 400
5 700
36 450
11 335
13 205
6 429
TERRASSE COMMUNE
21,3 m
1 355
(4'-5 3/8")
20,9 m
RANG. VÉLOS
158,50 m²
BAIN À REMOU
CIRCULATION
8,24 m²
HAMMAM
10,13 m²
SAUNA
9,23 m²
VESTIAIRE-TOILETTE
12,56 m²
PISCINE
196,54 m²
VESTIAIRE-TOILETTE
6,37 m²
GYM
59,96 m²
CIRCULATION
22,41 m²
CIRCULATION
42,65 m²
22 499
2 600
6 400
6 400
40 400
40 650
6 400
6 700
6 400
5 500
5 800
(±19'-0 3/8")
5 950
(±19'-6 1/4")
6 155
(±20'-2 3/8")
34,3 m
2 400
(±7'-10 1/2")
1 829
(±6'-0")
5 500
(±18'-0 1/2")
ATELIER VÉLOS
12,83 m²
STATIONNEMENT
1 104,59 m²
2300mm libre
8%
16,1%
16,1%
8%
37,6 m
VENT.
CHAUFFE-EAU
26,56 m²
15 229
17 844
17 878
N
S
O
E

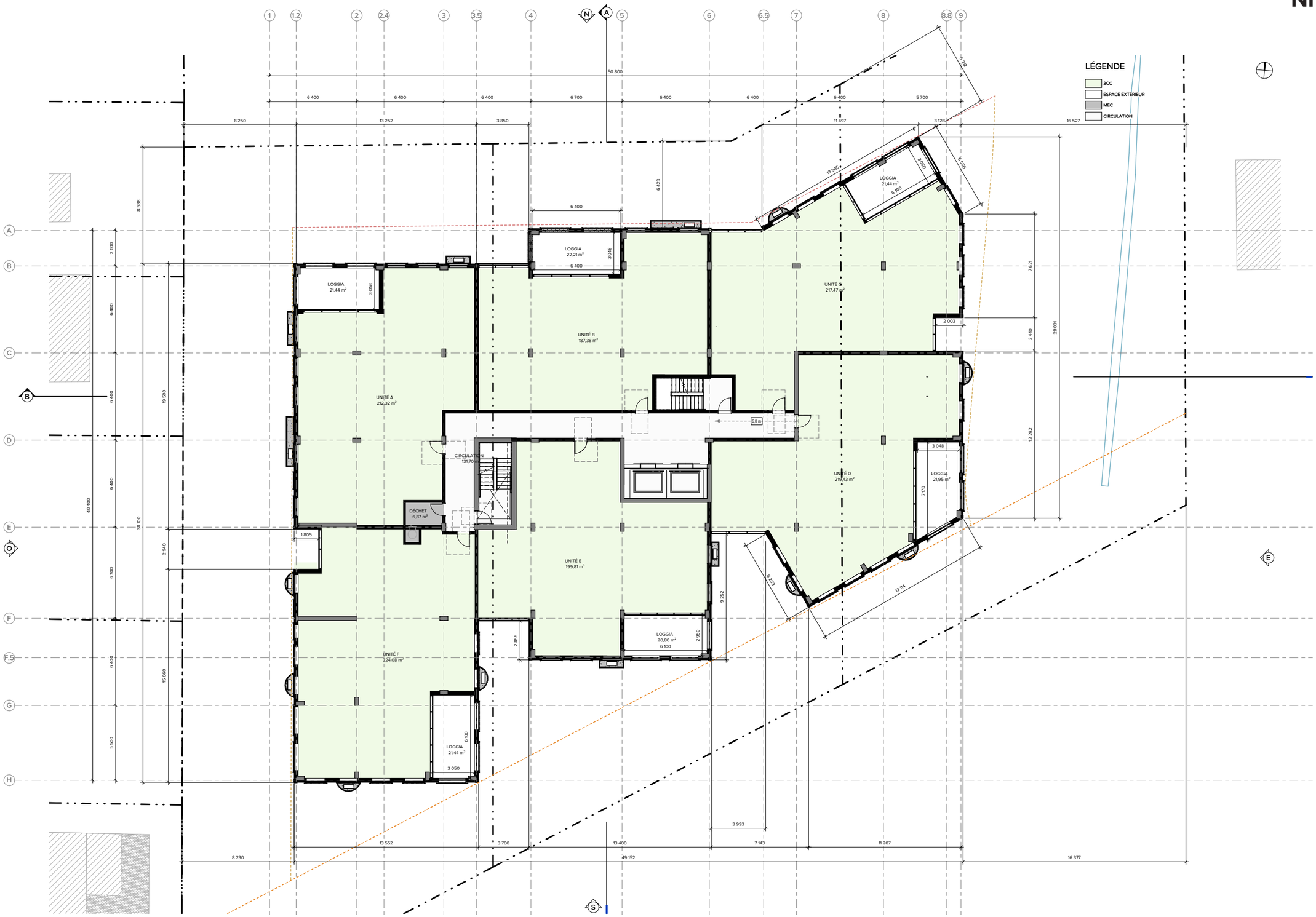
NIVEAU SS1


50 800
6 400
6 400
6 400
6 700
6 400
6 400
6 400
5 700
8 150
13 352
3 850
28 622
3 278
16 377
TERRASSE
TERRASSE
PROFIL LOGGIA
PROFIL LOGGIA
LOGGIA
21,44 m²
UNITÉ I
240,35 m²
UNITÉ H
211,89 m²
UNITÉ J
238,45 m²
CIRCULATION
13,62 m²
CIRCULATION
15,36 m²
CIRCULATION
7,62 m²
E.H.
CASIERS POSTAUX ET COLLIS
39,65 m²
TÉLÉCOM.
14,51 m²
CIRCULATION
16,41 m²
ESPACES COMMUNS
57,82 m²
LOBBY
110,77 m²
CIRCULATION
21,61 m²
ESCALIER MONUMENTAL
SALLE À DÉCHET SANS COMPACTEUR
33,15 m²
STATIONNEMENT
131,66 m²
16,1%
8%
CIRCULATION
106,06 m²
RANG. VÉLOS
144,50 m²
SALLE ÉLECTRIQUE ET COMPTEUR
36,42 m²
TRÉFOND
TRÉFOND
TRÉFOND
PROFIL LOGGIA
ÉVACUATION SS1
PERSIENNE MINIMUM 4' X 2'
ÉVACUATION SS3 et SS2
PERSIENNE MINIMUM 4' X 2'
ISSUE
ISSUE
ISSUE
ISSUE
14,6 h
1 220
1 375
2 600
3 650
6 400
19 450
40 400
6 400
6 700
6 400
18 500
5 500
7 624
2 440
6 700
5 592
8 280
13 502
17 051
7 192
11 357
16 377

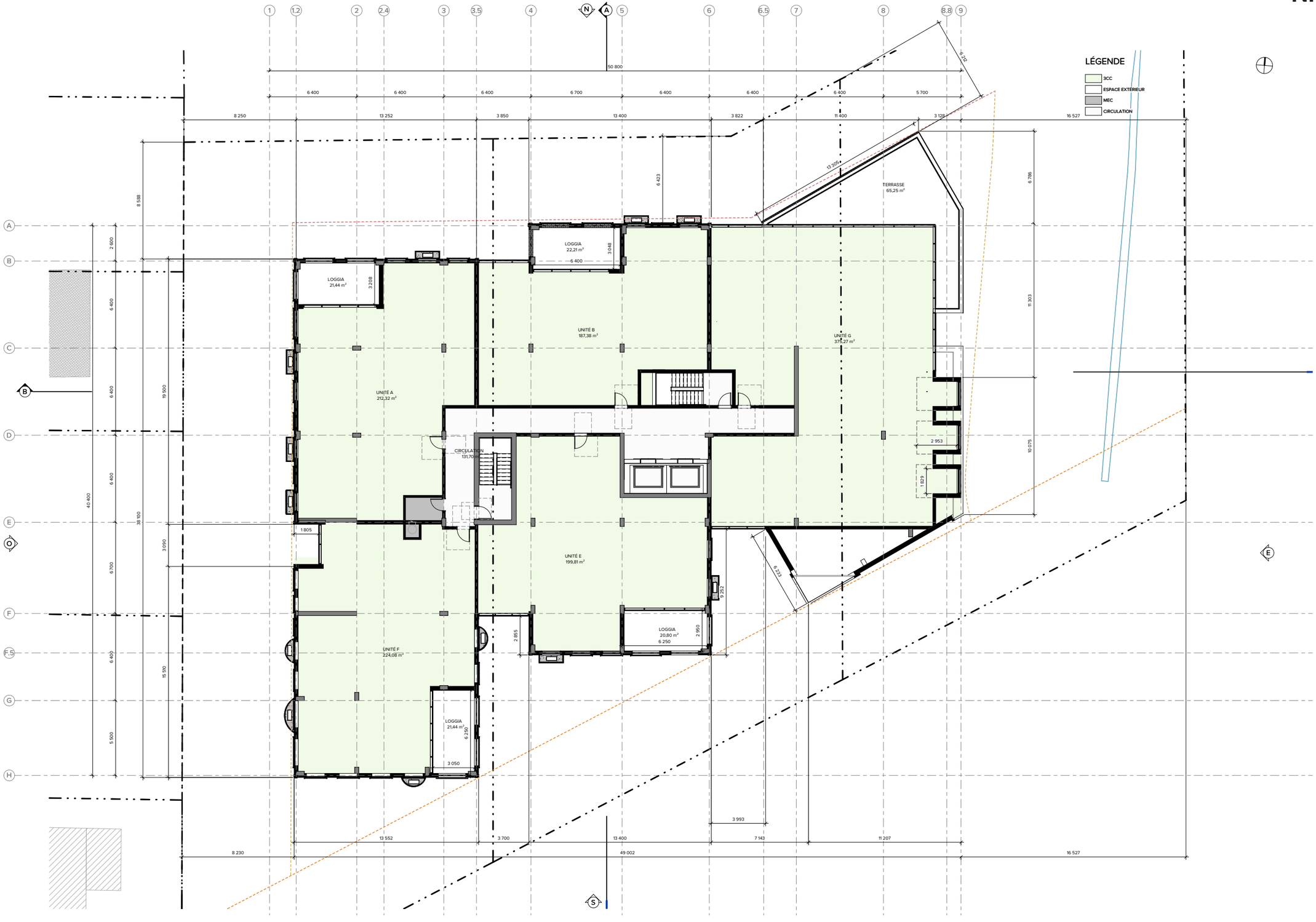
NIVEAU 1


LÉGENDE
3CC
ESPACE EXTÉRIEUR
MEC
CIRCULATION
UNITÉ A
212,10 m²
UNITÉ B
187,26 m²
UNITÉ C
218,63 m²
UNITÉ D
217,54 m²
UNITÉ E
199,17 m²
UNITÉ F
224,08 m²
LOGGIA
21,50 m²
LOGGIA
22,32 m²
LOGGIA
21,46 m²
LOGGIA
21,95 m²
LOGGIA
12,90 m²
LOGGIA
11,46 m²
VESTIBULE
8,54 m²
VESTIBULE
9,98 m²
CIRCULATION
131,70 m²
ENTRÉE PRIVÉE
ENTRÉE PRIVÉE
BAS
50 800
16 377
40 400
38 100
28 031
19 900
15 660
8 588

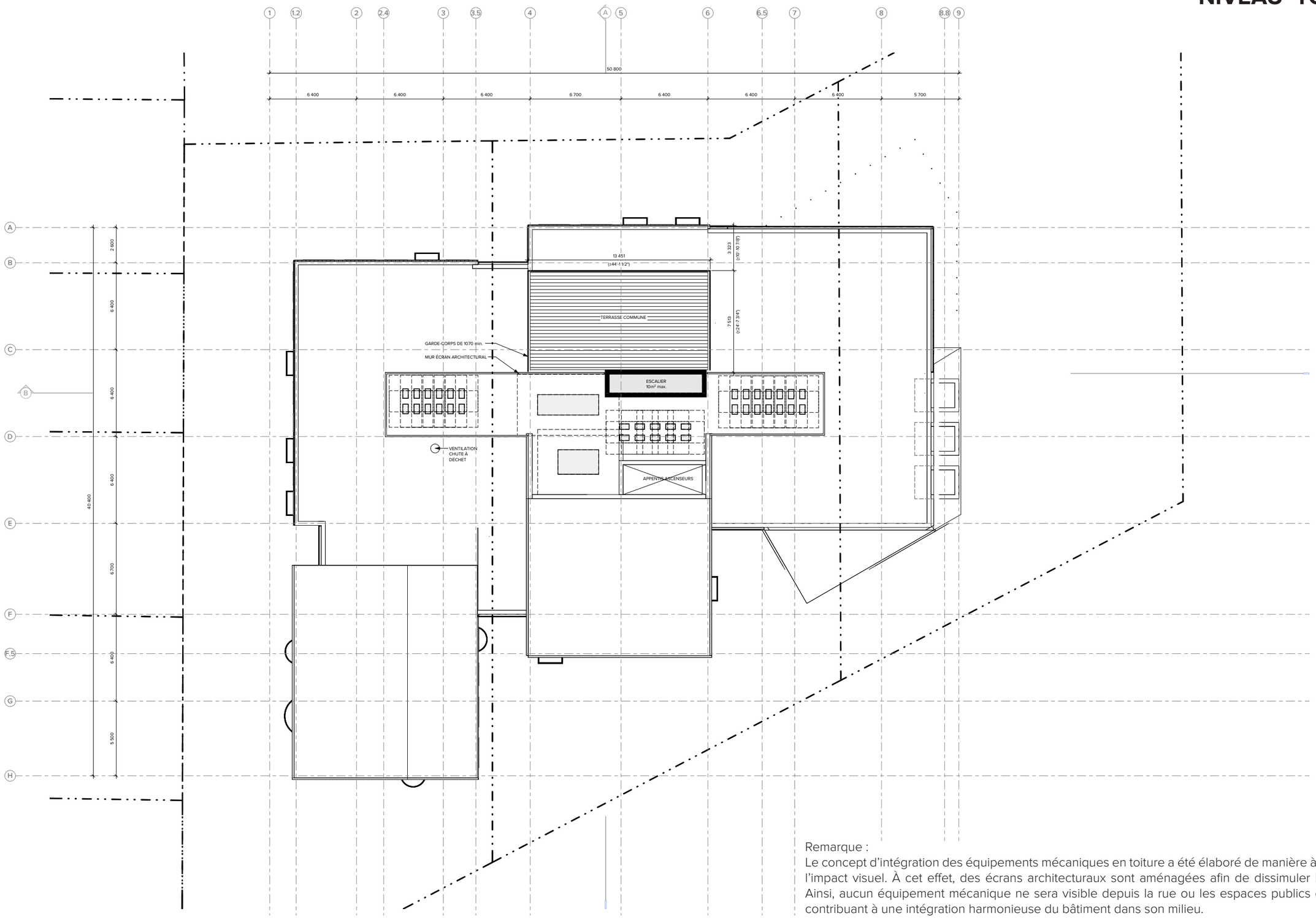
NIVEAU 2


LÉGENDE
3CC
ESPACE EXTÉRIEUR
MEC
CIRCULATION
UNITÉ A
212,32 m²
UNITÉ B
187,38 m²
UNITÉ C
217,47 m²
UNITÉ D
210,45 m²
UNITÉ E
199,81 m²
UNITÉ F
224,08 m²
LOGGIA
21,44 m²
LOGGIA
22,21 m²
LOGGIA
21,95 m²
LOGGIA
20,80 m²
LOGGIA
21,44 m²
CIRCULATION
137,06 m²
DÉCHET
6,87 m²
50 800
16 527
40 400
38 100
28 031
15 660
49 152
8 230
16 377

NIVEAU 3

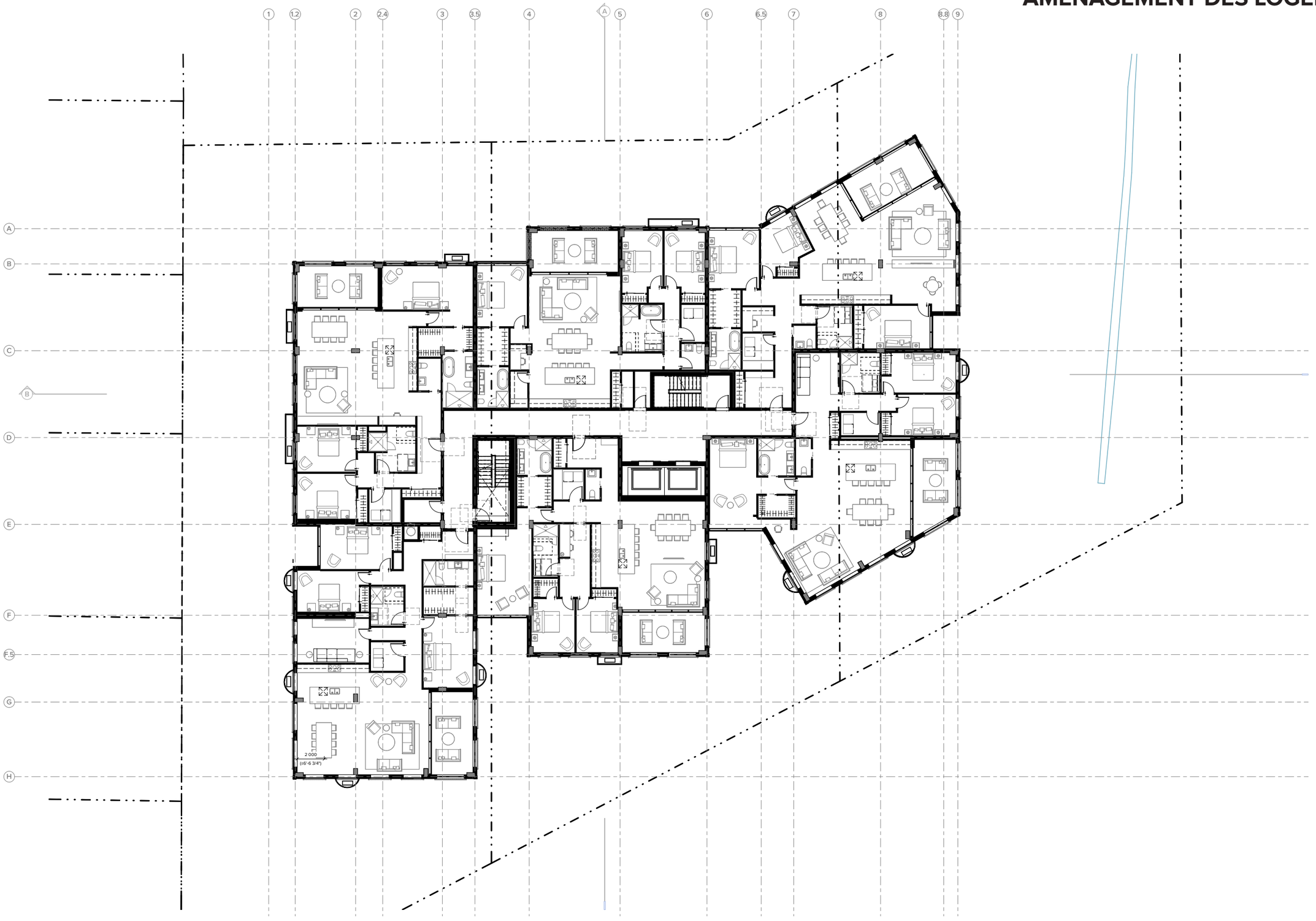

LÉGENDE
3CC
ESPACE EXTÉRIEUR
MEC
CIRCULATION
LOGGIA 22,21 m²
LOGGIA 21,44 m²
UNITÉ A 212,32 m²
UNITÉ B 187,38 m²
UNITÉ E 199,81 m²
UNITÉ F 224,08 m²
UNITÉ G 375,27 m²
CIRCULATION 131,70 m²
TERRASSE 65,25 m²
LOGGIA 20,80 m² 6 250
LOGGIA 21,44 m² 6 250
50 800
40 400
38 100
19 500
15 590
13 552
49 002
16 527

NIVEAU TOITURE



Remarque :
Le concept d'intégration des équipements mécaniques en toiture a été élaboré de manière à en minimiser l'impact visuel. À cet effet, des écrans architecturaux sont aménagées afin de dissimuler les appareils. Ainsi, aucun équipement mécanique ne sera visible depuis la rue ou les espaces publics environnants, contribuant à une intégration harmonieuse du bâtiment dans son milieu.

AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS





UNITÉ TYPE B



UNITÉ TYPE D

AMÉNAGEMENT DES LOGEMENTS

QUALITÉ DES LOGEMENTS

L'objectif principal du projet La Source Maplewood est d'**offrir des logements de grande qualité, aux dimensions généreuses, capables de répondre aux besoins réels des familles d'aujourd'hui**. La conception architecturale a donc été pensée de manière à maximiser la qualité d'habitation : des ouvertures ont été créées dans la volumétrie afin d'augmenter le nombre de murs extérieurs, de multiplier les fenêtres et de favoriser l'apport de lumière naturelle ainsi que la ventilation naturelle dans les unités.

Le projet comprend **20 logements de grandes dimensions, de trois chambres**. Cette forte proportion de logements de trois chambres répond directement aux besoins des familles, notamment celles composées de parents avec deux enfants. **Elle répond également à l'évolution des modes de vie contemporains,** notamment aux réalités des familles recomposées ou séparées, pour lesquelles un logement spacieux en copropriété peut offrir à la fois stabilité, sécurité, simplicité et qualité de vie.

Une attention particulière a été portée à l'organisation intérieure des logements. **Les plans distinguent clairement la zone de la chambre principale de celle des chambres secondaires**, afin d'offrir une meilleure intimité aux parents comme aux enfants. Ces espaces sont généralement articulés autour d'un **grand espace commun** regroupant la cuisine, la salle à manger et le salon, véritable cœur de la vie familiale. Chaque logement bénéficie également d'**un espace extérieur généreux,** ouvert sur la nature environnante, prolongeant ainsi la qualité de vie intérieure vers le paysage.

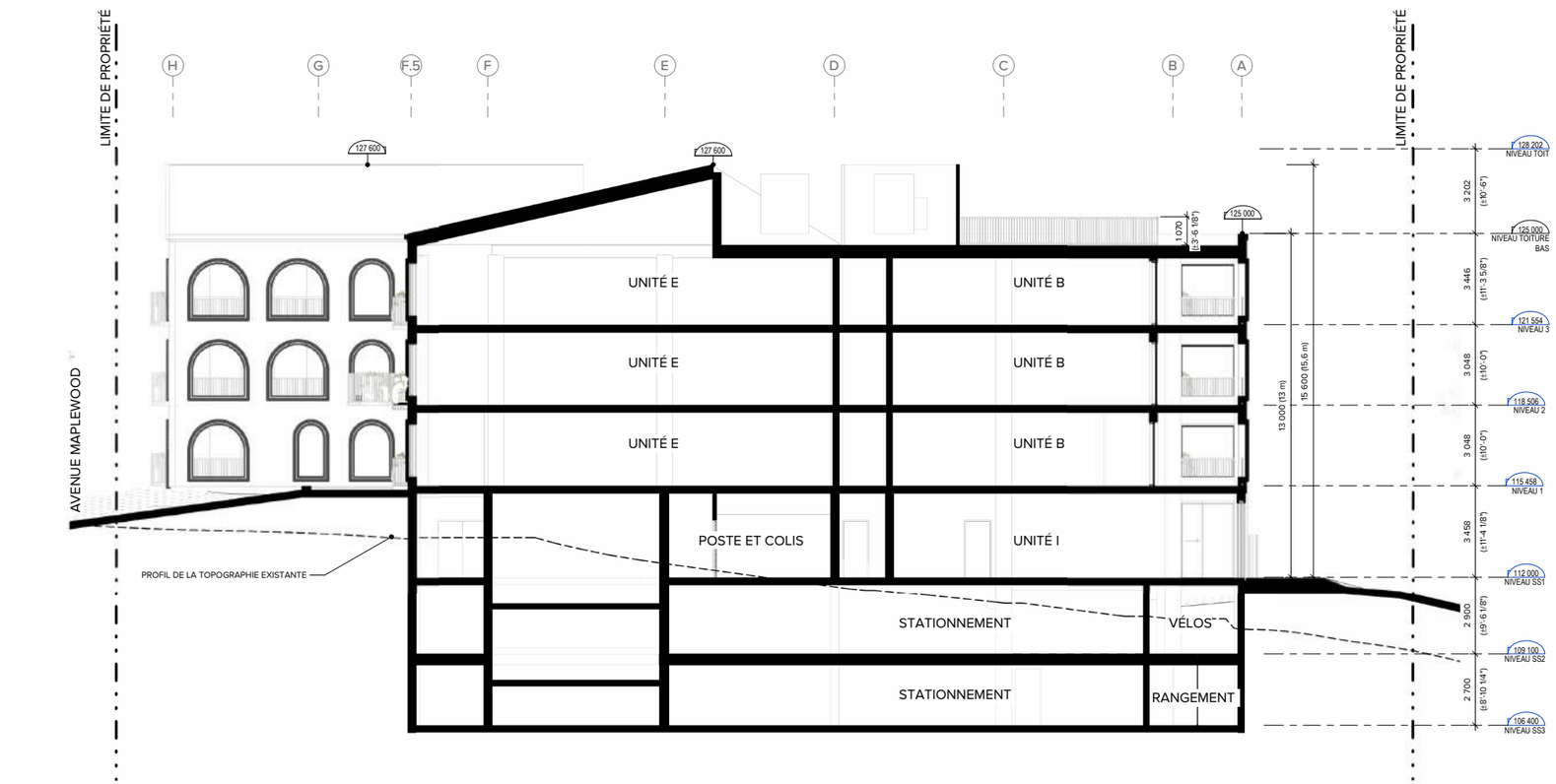
Chaque logement de La Source Maplewood a ainsi été conçu pour offrir une **expérience résidentielle singulière** : celle d'une copropriété contemporaine qui conserve l'ampleur, le confort et le sentiment d'intimité associés aux grandes maisons du haut Outremont.

L'expérience résidentielle proposée s'inscrit dans cette même logique. Depuis la rue Maplewood, **l'architecture du projet évoque la présence de trois grandes résidences intégrées au quartier.** À l'intérieur, les résidents bénéficient toutefois de **toutes les commodités attendues d'un projet d'habitation contemporain** : stationnement intérieur, espaces de rangement généreux, stationnements pour vélos et accès pratiques aux services communs. **Les espaces collectifs prolongent également l'esprit des grandes propriétés du haut Outremont**, en offrant des lieux de détente, de loisirs et de bien-être pour petits et grands, notamment grâce à la présence de jardins et d'une piscine. **Enfin, à l'échelle de chaque logement, le projet propose le confort, l'intimité, la luminosité et l'ampleur qui caractérisent la qualité résidentielle recherchée dans ce secteur d'exception.**

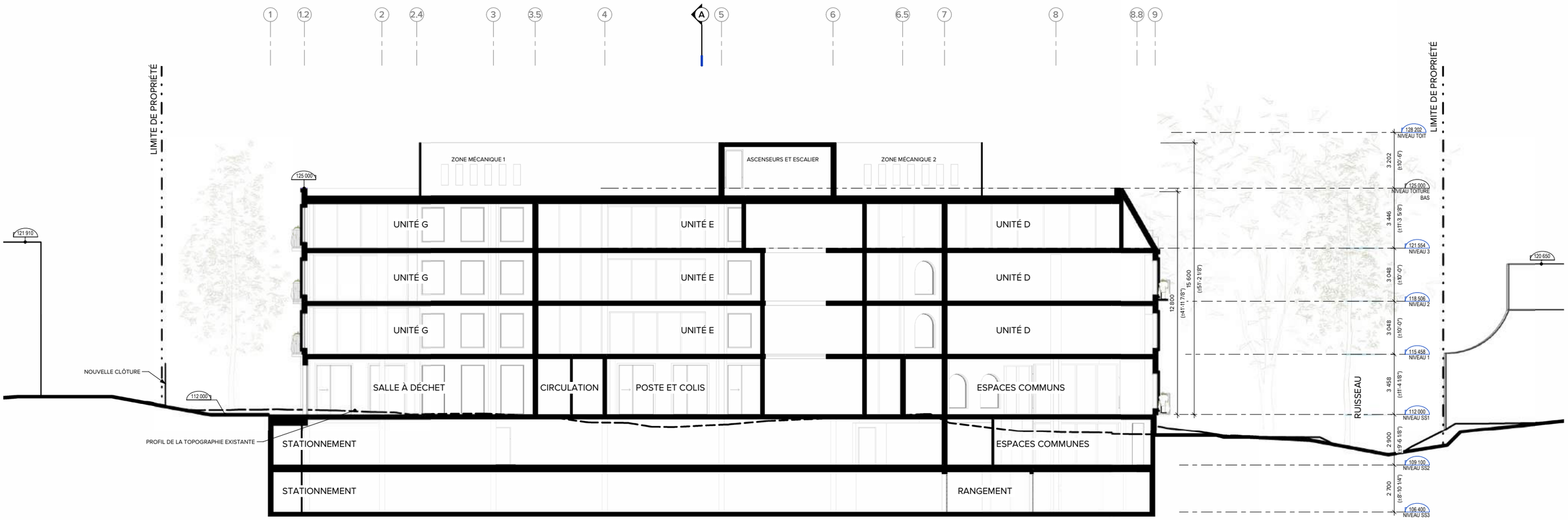


On crée des logements de qualité, caractérisés par une grande luminosité et une excellente ventilation naturelle. Les aménagements intérieurs ont été pensés pour favoriser des espaces de vie généreux et bien orientés, où les ouvertures permettent une pénétration optimale de la lumière du jour. La disposition des pièces encourage également la ventilation traversante ou en double orientation, contribuant à un renouvellement efficace de l'air et à un confort thermique accru.
Ces choix participent à offrir des milieux de vie sains, agréables et durables, où la qualité des espaces intérieurs soutient directement le bien-être des occupants.

COUPE TRANSVERSALE - A



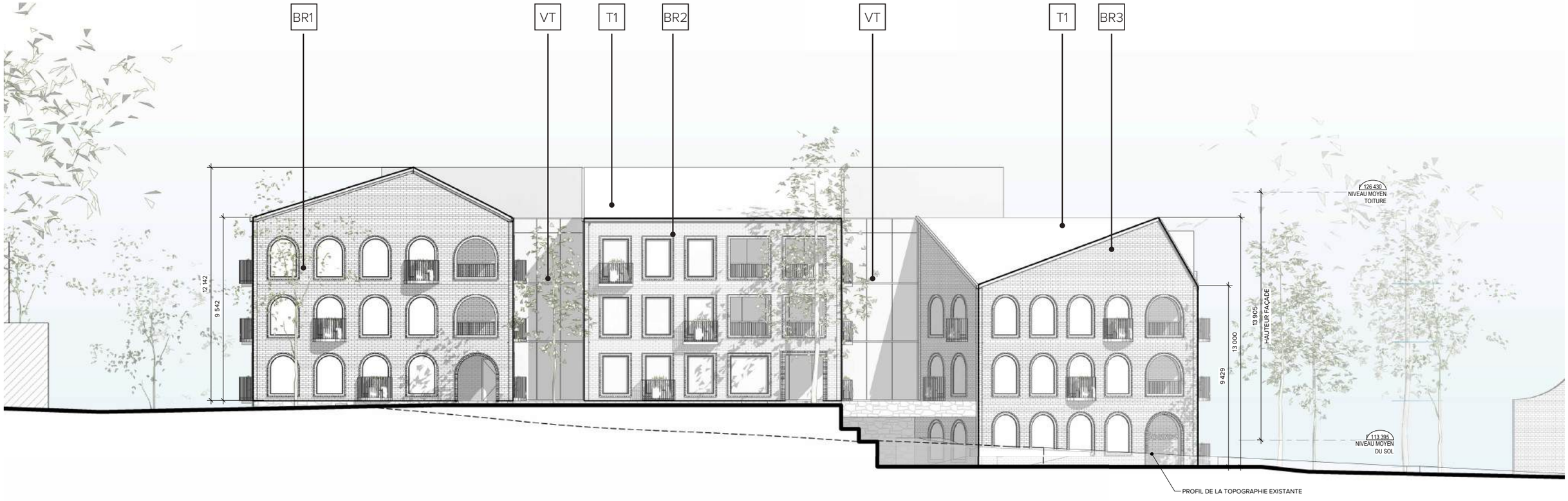
COUPE LONGITUDINALE - B



ÉLÉVATION SUD

MATÉRIAUX

T1 - TOITURE EN ARDOISE
BR1 - BRIQUE TEINTE 1
BR2 - BRIQUE TEINTE 2
BR3 - BRIQUE TEINTE 3
PN1 - PIERRE NATURELLE
VT - VERRE TEINTÉ BRONZE / FUMÉ

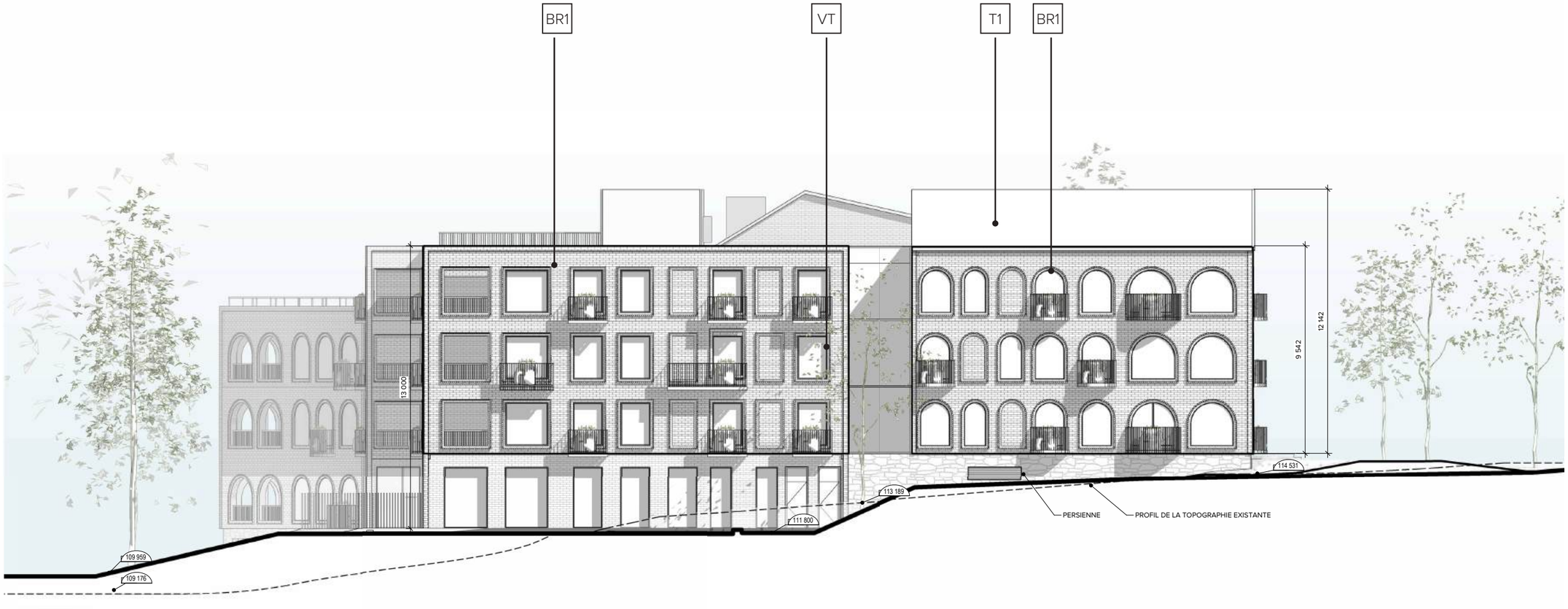


Note : Le calcul du niveau moyen du sol est sujet à changement, cette donnée est en cours de définition.

ÉLÉVATION OUEST

MATÉRIAUX

T1 - TOITURE EN ARDOISE
BR1 - BRIQUE TEINTE 1
BR2 - BRIQUE TEINTE 2
BR3 - BRIQUE TEINTE 3
PN1 - PIERRE NATURELLE
VT - VERRE TEINTÉ BRONZE / FUMÉ



ÉLÉVATION NORD

MATÉRIAUX

T1 - TOITURE EN ARDOISE
BR1 - BRIQUE TEINTE 1
BR2 - BRIQUE TEINTE 2
BR3 - BRIQUE TEINTE 3
PN1 - PIERRE NATURELLE
VT - VERRE TEINTÉ BRONZE / FUMÉ



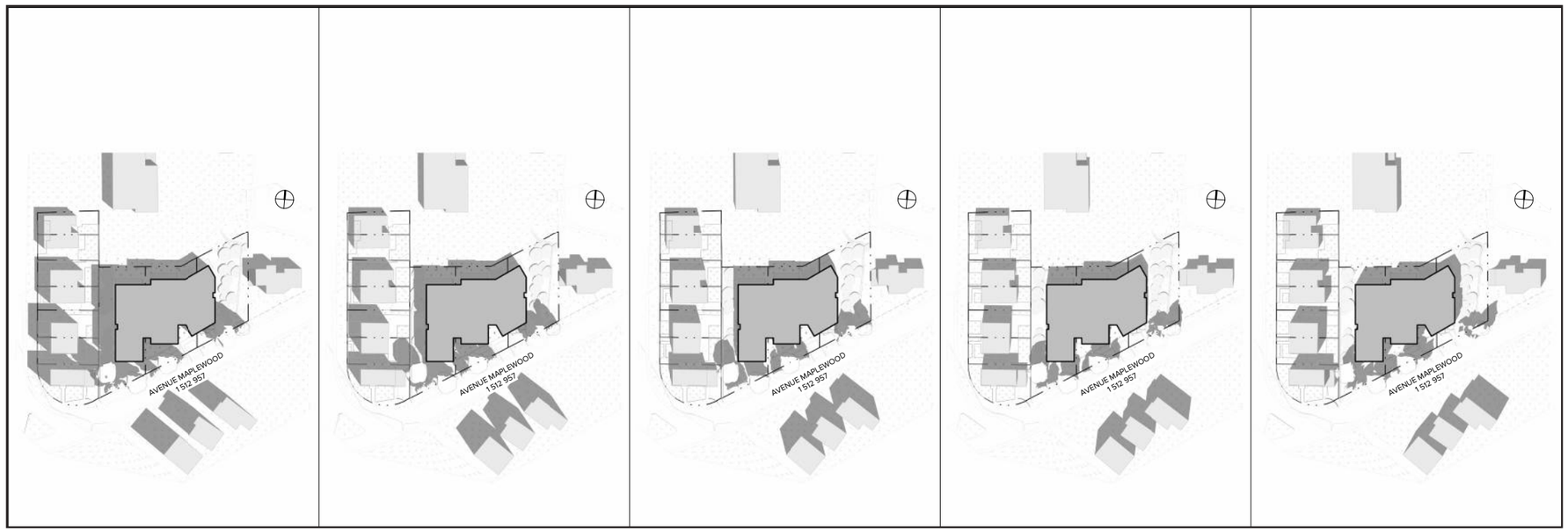
ÉLÉVATION EST

MATÉRIAUX

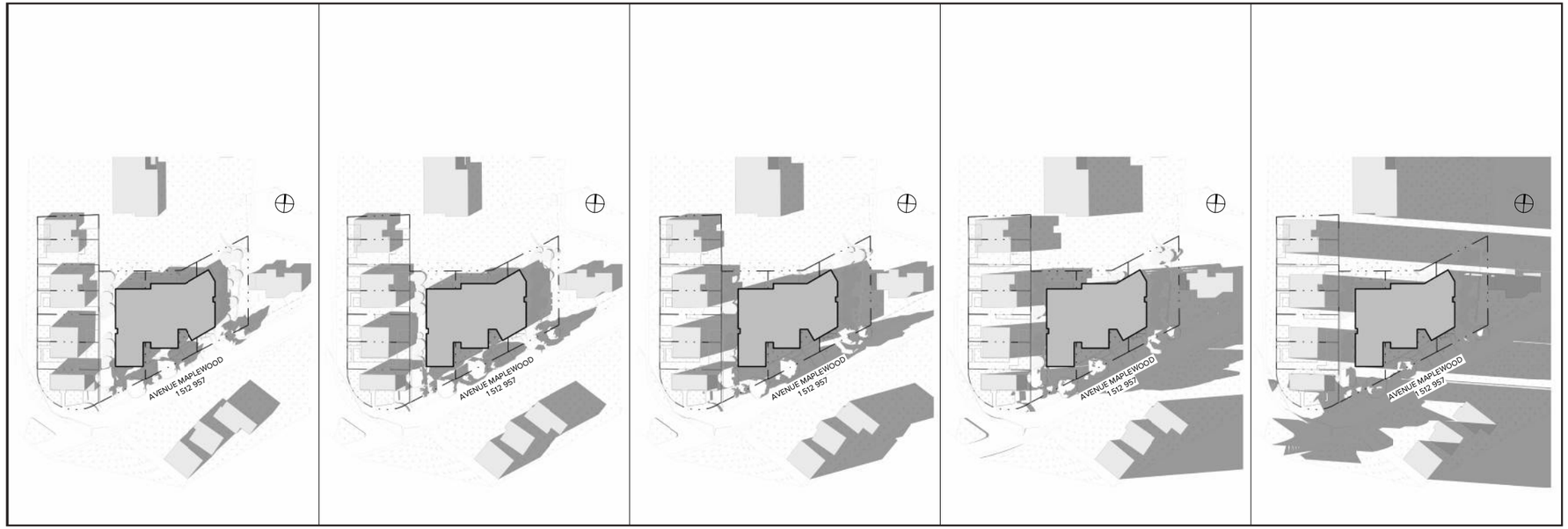
T1 - TOITURE EN ARDOISE
BR1 - BRIQUE TEINTE 1
BR2 - BRIQUE TEINTE 2
BR3 - BRIQUE TEINTE 3
PN1 - PIERRE NATURELLE
VT - VERRE TEINTÉ BRONZE / FUMÉ



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT
ÉQUINOXES

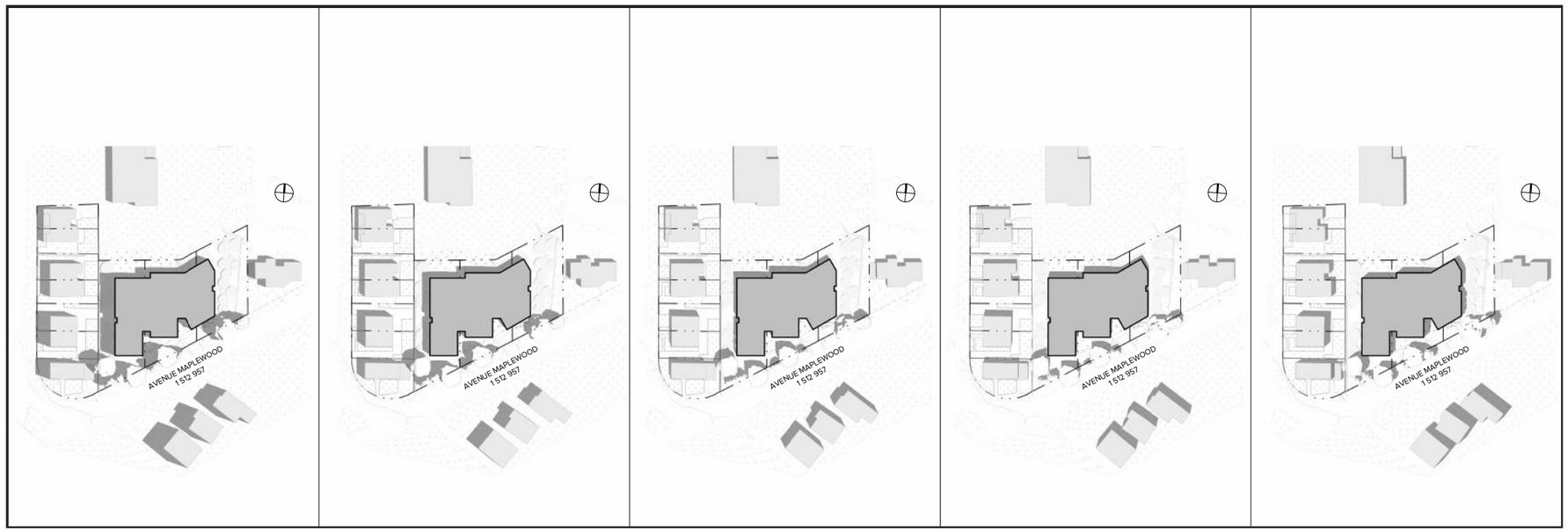


9H 10H 11H 12H 13H

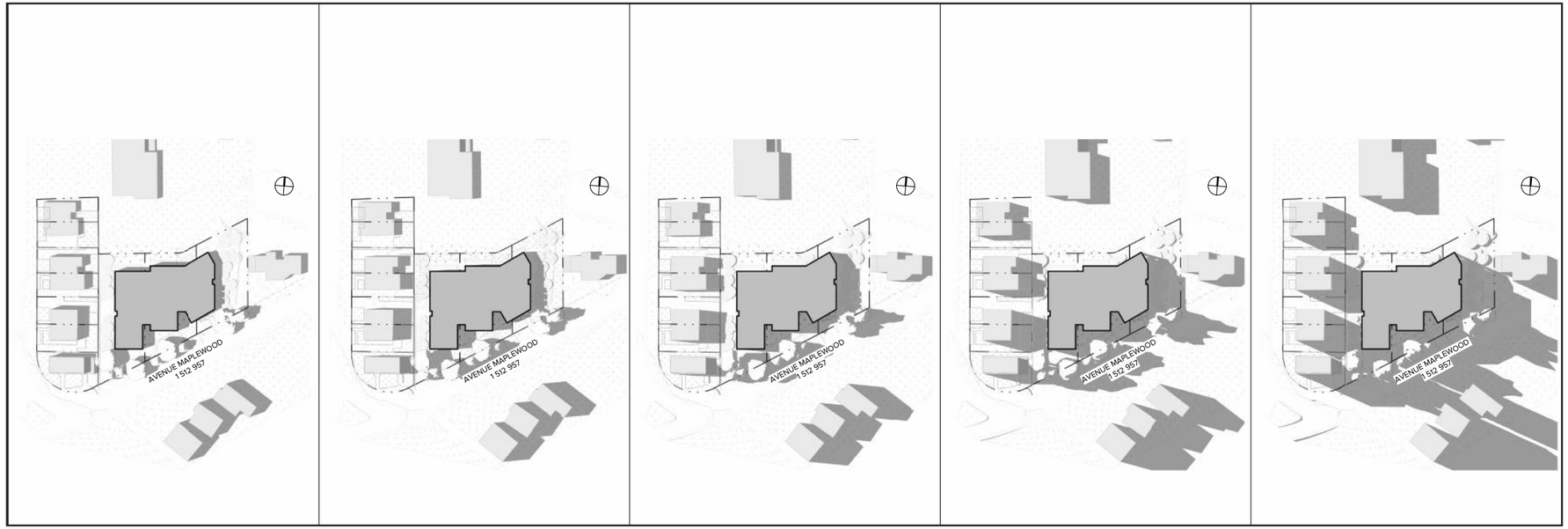


14H 15H 16H 17H 18H

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT
SOLSTICE D'ÉTÉ



9H | 10H | 11H | 12H | 13H



14H | 15H | 16H | 17H | 18H


Villa Steenhuffel


Brooklyn Botanic Garden Pavilion


Nonhyun


Villa Groenekan


Soro Kunstmuseum

LA BRIQUE COMME ÉLÉMENT FONDAMENTAL

L'utilisation d'un mélange de trois teintes de brique permet d'obtenir une façade riche, authentique et intemporelle, tout en conservant une grande cohérence visuelle. Puisque chaque brique est fabriquée et moulée à la main, les variations naturelles de couleur et de texture font partie intégrante du caractère du matériau. Le mélange de trois teintes subtilement différentes met en valeur cette qualité artisanale en créant une lecture nuancée de l'enveloppe du bâtiment. Les variations de brun clair, brun foncé et les zones plus sombres génèrent un jeu d'ombre et de lumière qui évolue selon les conditions d'ensoleillement, apportant profondeur et dynamisme à la façade sans créer de contrastes excessifs. Cette approche présente plusieurs avantages :

- **Authenticité et caractère artisanal** : les différences de teinte reflètent le processus de fabrication manuelle et soulignent le caractère unique de chaque brique.

- **Richesse visuelle :** la combinaison de trois tonalités crée une façade vivante et texturée, évitant l'effet uniforme ou monotone souvent associé à une seule couleur.

- **Intégration harmonieuse au contexte :** les nuances naturelles de brun, enrichies de reflets dorés, s'intègrent avec élégance aux matériaux naturels tels que la pierre, l'ardoise et la végétation.

- **Pérennité esthétique :** les variations de ton demeurent intemporelles et vieillissent avec grâce, réduisant la perception des salissures ou des différences de vieillissement au fil du temps.

- **Échelle humaine :** la diversité subtile des couleurs et la texture irrégulière de la surface contribuent à adoucir la perception des grandes surfaces de maçonnerie et à enrichir l'expérience visuelle du piéton.

Ainsi, le recours à un mélange de trois teintes de brique ne constitue pas seulement un choix esthétique, mais une façon de mettre en valeur la matérialité, la profondeur et le savoir-faire artisanal du matériau, tout en conférant au projet une identité chaleureuse, durable et raffinée.

MATÉRIALITÉ



T1 - TOITURE EN ARDOISE



BR1 - BRIQUE TEINTE 1 (K60)



BR2 - BRIQUE TEINTE 2 (K43)



BR3 - BRIQUE TEINTE 3 (K46)



PN1 - PIERRE NATURELLE



STATISTIQUES ET PLANIFICATION

Les statistiques préliminaires du projet permettent d'affirmer que le projet est résolument orienté pour les familles et une population diversifiée.

À la lecture des plans ci-après vous pourrez apprécier l'offre d'appartements de deux, trois et quatre chambres avec stationnements automobiles et stationnements vélo en quantité appréciable.

1125 Maplewood- PROJET 26-1911
Résidentiel

SUPERFICIES PAR ÉTAGE TYPE

Superficie du lot :	3 670,10	Couverture au sol :	1 527 (NOTE 4)
% de couverture au sol :	42%	Superficie surface végétale :	1840,00
C.O.S. Coefficient d'occupation au sol :	1,14 *NOTE 1	% de surface végétale :	50%
Niveau moyen du sol :	113,395m *NOTE 3		

Niveaux	Superficie brute construite (m²)			Ratio habitable (%)	Unités			
	Superficie plancher (COS)	Sous-sol	Hors-sol nette (NOTE 2)		1CC	2CC	3CC	TOTAL
3	1 360,0				0		5	**5**
2	1 399,1				0		6	**6**
1	1 415,9				0		6	**6**
SS1		1 503,5			0	0	3	**3**
SS2		1 683,8						
SS3		1 707,5						
TOTAL (mètres carrés) :	**4 175**	**4 895**	**0**		**0**	**0**	**20**	**20**
TOTAL (pieds carrés)	**44 939**	**52 687**	**0**		**0%**	**0%**	**100%**	**100%**

NOTE 1: Les éléments suivants sont exclus du coefficient d'occupation au sol: la superficie de plancher des étages sous le niveau du sol, celle d'un bâtiment accessoire isolé, les espaces extérieurs.

NOTE 2: La surface hors sol nette correspond à la surface totale des planchers, déduction faite des espaces mécanique et des voies de circulation verticales

NOTE 3: Le niveau moyen du sol est calculé à l'alignement de constrcution (marge avant 6m.) sur le niveau naturelle existant du sol.

NOTE 4 : La couverture au sol est calculée à partir du premier niveau de plancher le plus proche du sol, c'est à dire, le niveau 1.

NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT

Nombre de logements proposé: 20

Niveaux	Nombre de Cases	Requis	Ratio
SS1	0		
SS2	20		
SS3	24		
Case visiteur*			2
Total :	**44**	**40**	*2,20*
		art.9.5.1: 2 cases / logements	

NOMBRE DE CASES DE VÉLOS

Niveaux	Proposé	Requis
SS1	50	
SS2	62	
NIV.1	7	
Total :	**119**	**119**
		art.9.10.3:1 unité / 35 m2 plancher

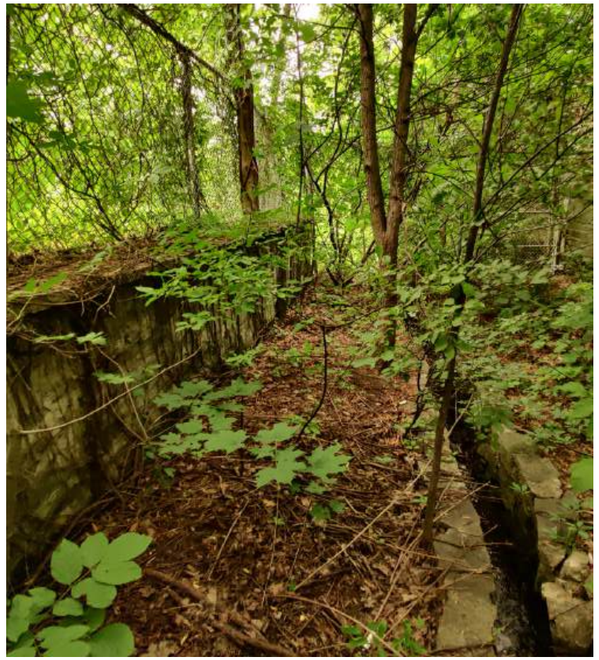
NOMBRE DE CASIERS/PLACES DE STOCKAGE

Niveaux	Petit	Grand	Requis (client)
SS1	0	0	
SS2	0	0	
SS3	11	9	
Total :	**11**	**9**	**20**
		20	

Remarque : prendre note que les statistiques sont en cours et pourraient changer selon l'évolution du projet.

Vlan
PAYSAGE

CONDITIONS EXISTANTES







CONDITIONS EXISTANTES & IMPLANTATION PROPOSÉE



23 arbres à abattre dont 19 de valeur moyenne, faible ou discutable selon le rapport d'ingénieur forestier.

11 arbres à conserver et protéger

32 nouveaux arbres proposés
(ratio arbre planté/abattu de 1.3)

Arbres

Protection des arbres à conserver conformément aux règlements 1177 et 1168 : clôtures de 1,5 m min., protection des troncs de 2,5 m min. et couche temporaire de matériau de 20 cm dans la projection de la ramure.

Protection ou élagage des branches et taille nette des racines de plus de 2 cm dans les secteurs d'excavation.

Abattage requis pour les arbres situés dans l'aire d'implantation ou d'excavation du futur bâtiment, ainsi que pour certains arbres aux abords du ruisseau afin de permettre le retrait des ouvrages existants.

La majorité des arbres sont des érables de Norvège, une espèce considérée comme envahissante; 26 des 30 arbres présentent une valeur de conservation moyenne, faible ou discutable selon le rapport de l'ingénieur forestier.

Bonification par les plantations : augmentation de la canopée, diversification des espèces, réduction des espèces envahissantes et amélioration de la biodiversité, des services écologiques et de la fonction de corridor écologique.

Ruisseau

Travaux réalisés conformément aux règlements applicables, notamment le règlement 1177 et la réglementation provinciale en vigueur.

Retrait de l'aire asphaltée et des murets afin de redonner aux rives un caractère plus naturel et de favoriser une meilleure relation entre le bâtiment, les espaces aménagés et le ruisseau.

Réduction du muret de pierres à l'ouest afin de rétablir une pente plus naturelle et de dégager davantage le ruisseau.

Plantations dans la rive afin d'améliorer l'intégration du cours d'eau, de bonifier la biodiversité et de réduire la présence de surfaces minéralisées.

L'ensemble des interventions vise à améliorer l'état du ruisseau et à favoriser une rive plus naturelle et fonctionnelle.

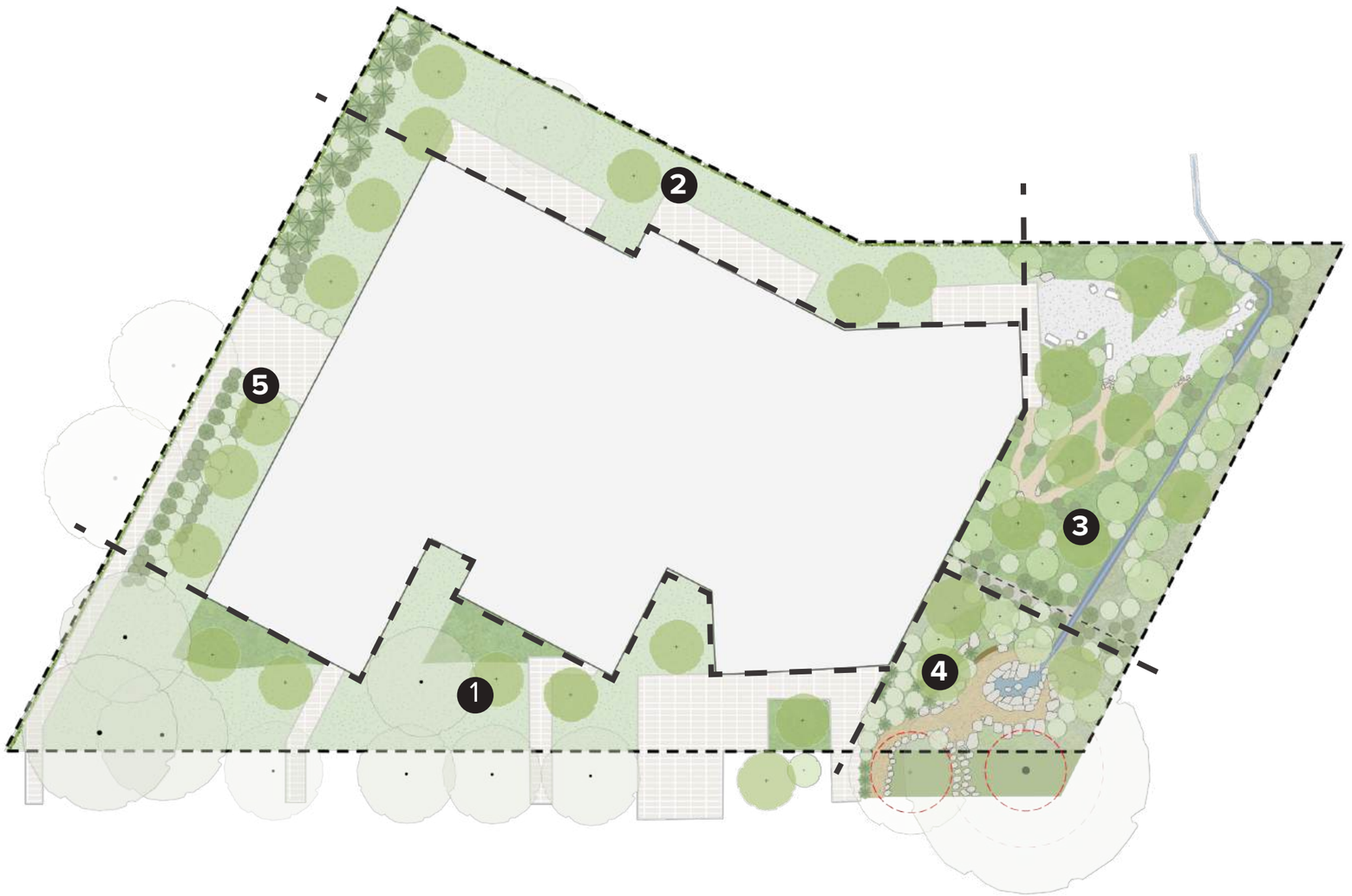
ÉLÉMENTS CLÉS DE L'ÉTUDE RÉGLEMENTAIRE

Ce tableau suivant est une synthèse de l'analyse règlementaire incluant les principaux points clés justifiant les interventions sur le site et le milieu riverain. L'analyse réglementaire exhaustive à laquelle le projet est soumis pour le site est jointe en annexe. Compte tenu de l'état fortement dégradé de la bande riveraine du ruisseau Provost, caractérisé notamment par la présence de surfaces asphaltées, d'ouvrages artificialisant les rives et d'arbres présentant une faible valeur écologique et une valeur discutable, le projet vise une restitution importante du milieu riverain. Les interventions proposées ont pour objectif de restituer les fonctions écologiques de la rive, notamment par le remplacement d'éléments artificialisés par une végétation indigène diversifiée, contribuant ainsi à l'amélioration de la qualité écologique, de la biodiversité, de la stabilité des rives et de la résilience du milieu.

Source du document	Extrait de(s) article(s)	Réponse	Explications
Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal	***Favoriser la préservation des traces des anciens ruisseaux,*** *dont une dépression et une végétation particulière dans le cimetière de Notre-Dame-des-Neiges, qui rappellent le ruisseau de la Côte-des Neiges, et les tronçons du ruisseau Springgrove dans le cimetière Mont-Royal et sur le flanc nord*		***Une section du ruisseau Provost est enfouie au niveau de la rue Maplewood. Le parc de ressourcement aménagé propose de ramener à la surface les traces de ce ruisseau naturel sous la forme d'une source***
Zonage - Règlement 1177 (2025-10-27) - Chapitre 15 -	*Dans la rive sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux.* ***Les constructions, les ouvrages et les travaux suivants sont autorisés : 1. démolition des constructions et ouvrages existants***		***Une démolition d'une légère section du ruisseau proche de la rue Maplewood permettrait d'y greffé une nouvelle section (la source) qui permettra de le prolonger en surface en évitant d'empiéter dans les racines des deux arbres matures existants (L'excavation de la source dans et à proximité des rayons de stabilité des arbres existants risque de nuire à leur pérénité)***
Zonage - Règlement 1177 (2025-10-27) - Chapitre 15 - 15.1 Dispositions relatives aux rives	*Les constructions, les ouvrages et les travaux suivants sont autorisés : ...* ***e) aux fins de rétablir un couvert végétal permanent et durable, les semis et la plantation d'espèces végétales, d'arbres ou d'arbustes et les travaux nécessaires à ces fins.***		***La zone du littoral et de la rive du ruisseau a été dénaturée à travers le temps. Par exemple, un terrain de tennis y a été aménagé, présence de surfaces d'asphalte et de plantes et arbres envahissants actuellement...) Le travail dans cette zone va consister renaturaliser et réhabiliter le milieu selon des plantations indigènes et adaptés au milieu naturel regénéré***
Zonage - Règlement 1177 (2025-10-27) - Chapitre 15 - 15.2 Dispositions relatives au littoral	*Les constructions, les ouvrages et les travaux suivants sont autorisés : l'entretien,* ***la réparation et la démolition de constructions et d'ouvrages existants, qui ne sont pas utilisés à des fins municipales, industrielles, commerciales, publiques ou d'accès public.***		***Compte tenu du milieu dénaturé par la présence de surfaces d'asphalte et de plantes exotiques envahissante, le projet propose une réparation du milieu du ruisseau Provost***
Règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques et sur des ouvrages de protection contre les inondations. Articles 9 et 17	***Le présent règlement prévoit notamment l'obligation d'obtenir, auprès d'une municipalité locale, un permis préalable à la réalisation de certaines activités dans un milieu hydrique*** *ou sur un ouvrage de protection contre les inondations qui sont situés sur son territoire.* *La coupe, la taille et le retrait de la végétation dans un littoral ou une rive sont interdites, sauf dans les cas suivants:* ***1° ils sont requis pour l'exécution de travaux autorisés en vertu de la section III et ils respectent les con***		***Une demande de permis pour renaturaliser le milieu riverain dégradé sera soumise pour approbation. La proposition incluera le remplacement de surfaces végétales à faible valeur écologique incluant beaucoup d'espèces exotiques ehvahissantes, par des aménagement qui recomposent un milieu riverain naturel***

Source du document	Extrait de(s) article(s)	Réponse	Explications
Règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques et sur des ouvrages de protection contre les inondations. Article 18	***Les travaux d'aménagement paysager dans un milieu hydrique associés à un bâtiment résidentiel s'effectuent aux conditions suivantes: 1° ils sont réalisés uniquement au moyen de l'ensemencement et de la plantation de végétaux;***		***L'ensemencement et la plantation de végétaux indigènes (majoritairement issus de la liste des végétaux indigènes du Mont-Royal) seront utilisés. Des passes-pieds de 900mm seront mises en place entre les plantations. Ces passe-pieds impliquent la mise en place de copeaux de bois sur la terre battue directement, sans fondations ou infrastructures. Des pierres naturelles seront aussi rajoutées dans une perspective de renaturalisation et d'ménagement d'espaces de repos pour les citoyens***
Règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques et sur des ouvrages de protection contre les inondations. Article 18	*Les travaux d'aménagement paysager dans un milieu hydrique associés à un bâtiment résidentiel s'effectuent aux conditions suivantes: 1° ils sont réalisés uniquement au moyen de l'ensemencement et de la plantation de végétaux; 2° ils sont réalisés hors d'un littoral; 3° ils sont réalisés hors d'un milieu humide, sauf si les travaux sont associés à un bâtiment visé au paragraphe 2° de l'article 345 du Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement (chapitre Q-2, r. 17.1); 4° lorsqu'ils sont réalisés dans une rive ou une zone de mobilité court terme, ils s'effectuent:* ***a) sans déboisement; b) sur une superficie d'au plus 20 m2; c) sans remblai ni déblai, à l'exception de travaux de léger régalage;*** *d) en utilisant des espèces indigènes qui sont adaptées aux milieux.*		***Malgré cette clause qui mentionne un non déboisement, une intervention sur seulement 20m2 et pas de remblai déblai:*** ***1/ les travaux proposés incluent du déboisement car plusieurs espèces exotiques envahissantes et de faible valeur écologique y sont actuellement présentes (Érable à giguère, Érable de norvège...).*** ***2/ les travaux proposés réparent le milieu naturel en enlevant les surfaces d'asphalte et tout autre matériau minéral, ainsi que de la végétation envahissante Cette renaturalisation implique une intervention sur une superficie plus grande que 20m2.*** ***3/ Un déblai d'une partie du milieu riverain sera réalisé avec l'ajout d'un niveau SS2 du bâtiment. La restauration du milieu sera réalisée par la suite***

CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER





« C'EST DANS CET ÉQUILIBRE UNIQUE ENTRE LA NATURE ET LE CADRE BÂTI QUE S'INSCRIT L'INTENTION PAYSAGÈRE DU PROJET LA SOURCE MAPLEWOOD.»

Le paysage du quartier d'Outremont se caractérise par sa forêt urbaine et ses nombreux parcs, qui créent un environnement où la nature s'intègre harmonieusement à un cadre bâti riche en histoire. Cet équilibre entre espaces verts, résidences et commerces de proximité contribue à la qualité exceptionnelle du milieu de vie.

Les rues bordées d'arbres matures et les résidences aux cours avant soigneusement aménagées confèrent au quartier une ambiance paisible dans un cadre verdoyant remarquable. La proximité du mont Royal renforce cet équilibre entre la nature et l'architecture, caractéristique d'Outremont, où le rythme de vie est doux et propice au bien-être au quotidien.

L'implantation architecturale sur le site crée trois espaces distincts, mais étroitement reliés. Chacun remplit une fonction spécifique en cohérence avec son contexte immédiat.

On distingue :

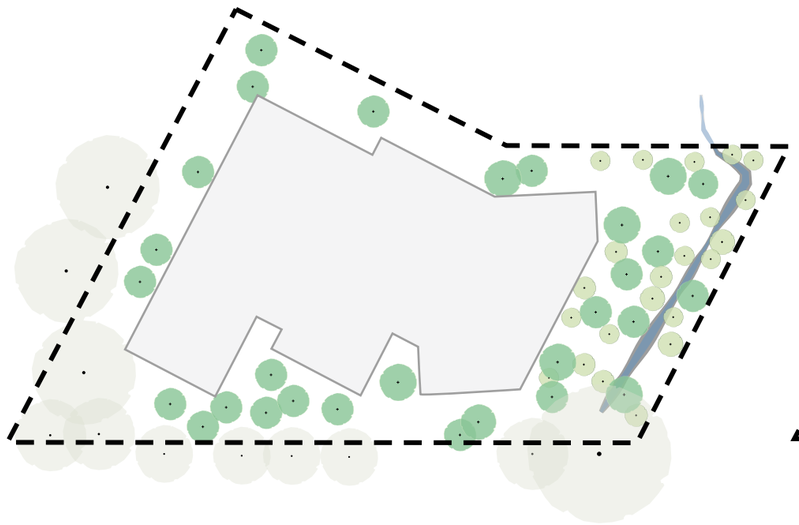
1. **L'avant cour** : constitue le seuil entre les espaces public et privé. Elle permet l'accès aux bâtiments et assure leur intégration à l'image paysagère du quartier.

2. **La cour arrière** : regroupe une série d'espaces privatifs et communs dédiés à la détente et à la contemplation, harmonieusement intégrés au milieu naturel.

3. **La cour du ruisseau** : met en valeur le cours d'eau qui traverse le site grâce à son intégration physique et visuelle aux aménagements de ce corridor à vocation écologique.

4. **Le jardin du ressourcement** : secteur public qui met en valeur le cours d'eau à travers une source-fontaine et un espace de détente dédié à la communauté.

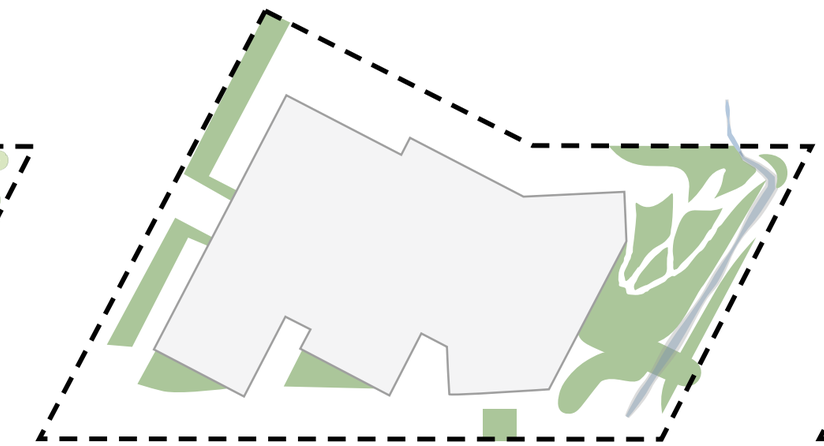
CONCEPT D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER



STRATE VÉGÉTALE HAUTE

Arbres de grands calibres

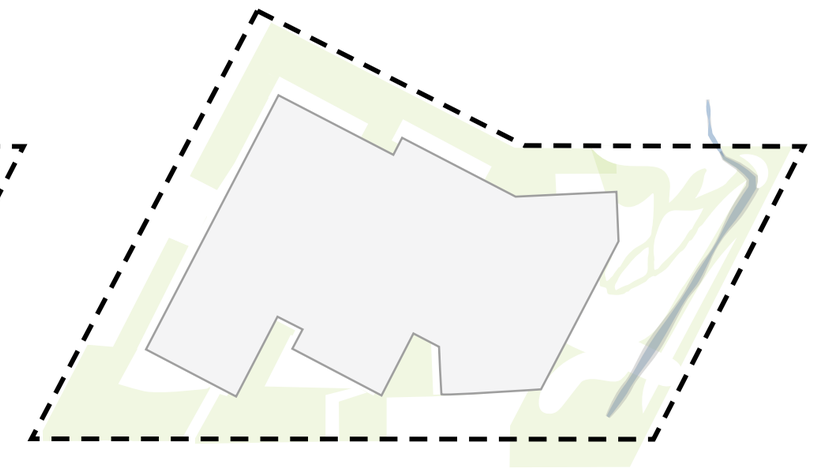
Création d'une canopée généreuse, en continuité avec le couvert arboré caractéristique



STRATE VÉGÉTALE INTERMÉDIAIRE

Arbrisseaux, arbustes et vivaces

Création d'un milieu de vie favorisant la biodiversité grâce à l'aménagement d'ensembles végétaux



STRATE VÉGÉTALE BASSE

Couvre-sols et ensemencement

Création d'espaces de détente et de contemplation au cœur des interstices végétalisés.

Stratégie végétale :

1

Le choix des végétaux repose principalement sur leur caractère indigène, leur adaptation aux conditions du site et leur compatibilité avec les orientations d'aménagement du mont Royal. La majorité des espèces proposées figurent dans la liste des végétaux recommandés pour les aménagements du mont Royal, assurant ainsi une cohérence avec les choix végétaux privilégiés dans ce contexte.

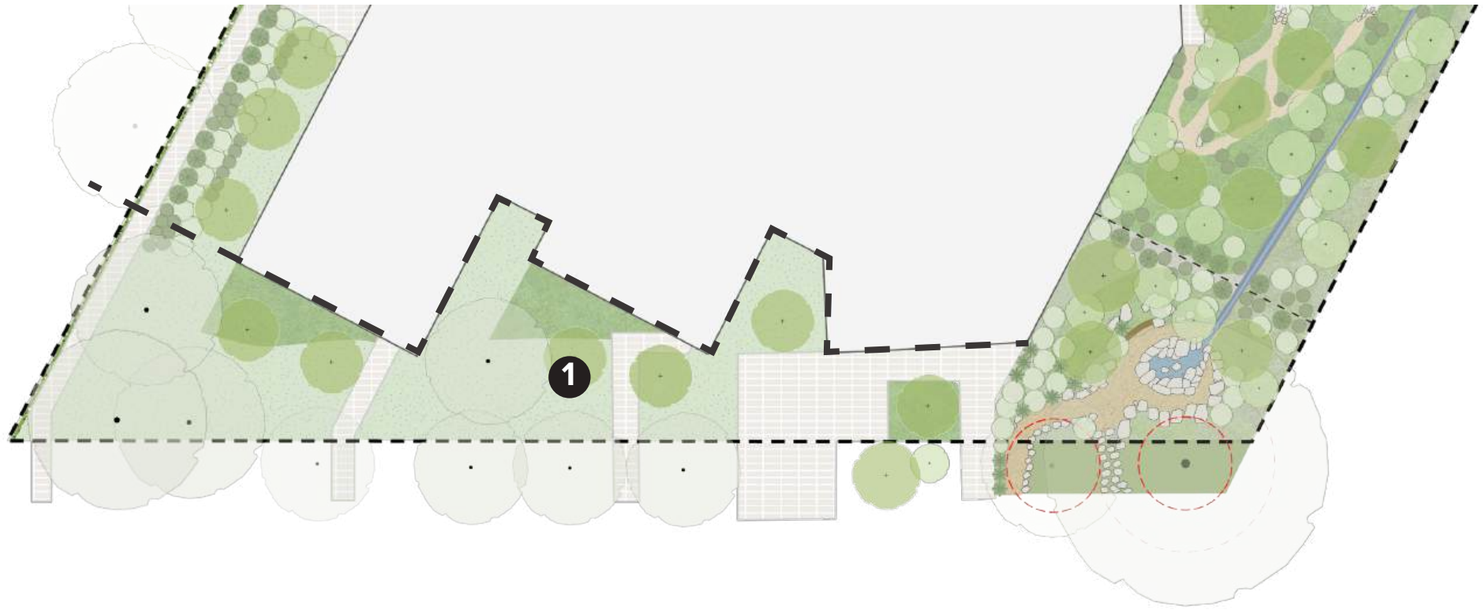
2

Les espèces complémentaires, également indigènes au Québec ou à la région, ont été retenues pour leur bonne adaptation aux conditions locales de sol, d'ensoleillement et d'humidité, ainsi que pour leur capacité à contribuer à une plantation diversifiée et résiliente.

3

La sélection vise ainsi à favoriser une végétation durable, adaptée au milieu naturel montréalais et bénéfique à la biodiversité, tout en assurant une diversité de strates, de formes et d'intérêts saisonniers.

L'AVANT-COUR



LÉGENDE
Limite des travaux
Bâtiment
Cours d'eau existant
Source d'eau
Arbre existant
Arbre de petit calibre
Arbre de grand calibre
Arbuste feuillu
Arbuste conifère
Surface de pavé de béton
Surface de criblure de pierre
Passe-pied en copeaux de bois
Lit de plantation de vivaces et arbustes
Pas japonais
Boulder
Rayon de protection correspondant au rayon de stabilité de l'arbre (3m de rayon + 1/2 DHP)
Rayon de protection des racines des arbres selon le BNQ (12*calibre de l'arbre pour le rayon)
Banc









INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Aménagement de transitions graduelles entre les espaces publics et privés, en cohérence avec le caractère du quartier.

LA COUR ARRIÈRE



INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Aménagement en symbiose avec le milieu naturel.









LA COUR DU RUISSEAU



STRATES







INTÉGRATION PAYSAGÈRE

Aménagement paysager visant à restituer le caractère naturel du cours d'eau.

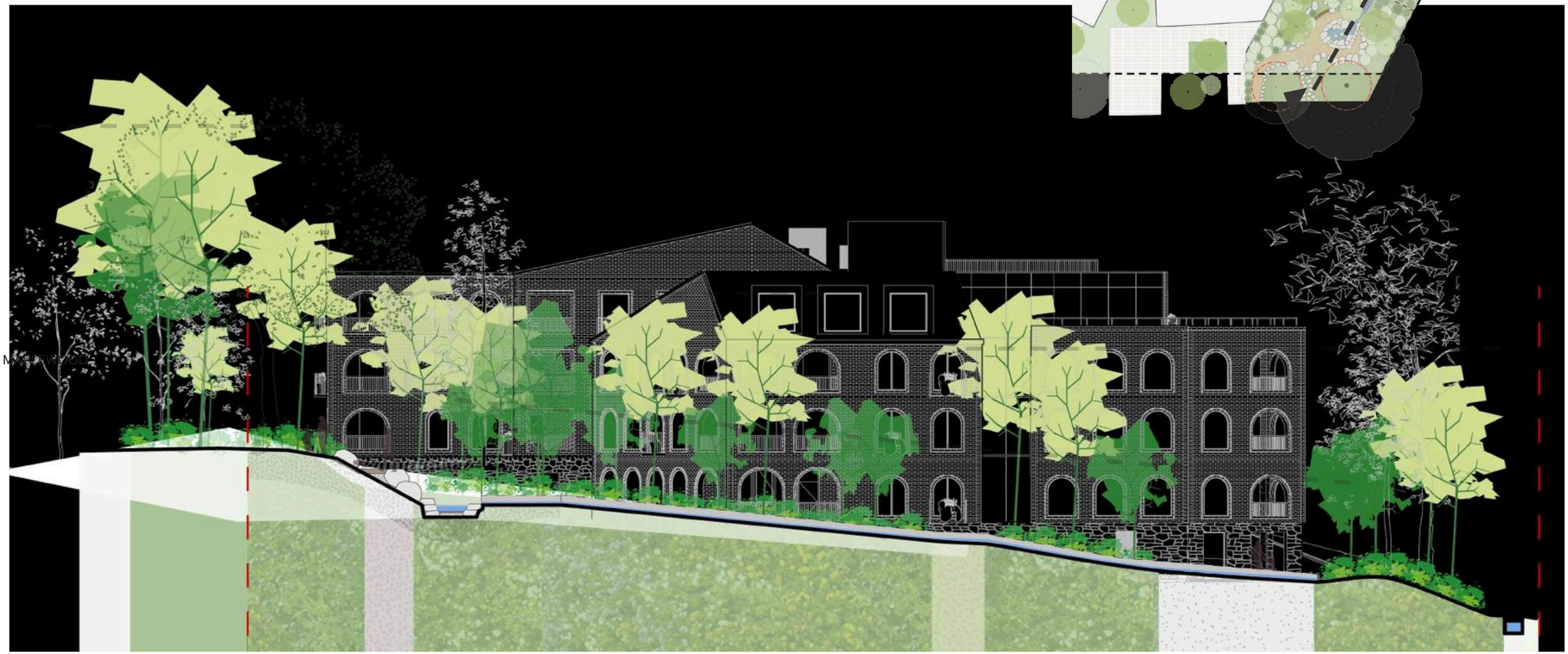
LA COUR DU RUISSEAU





LA COUR DU RUISSEAU





RUE MAPLEWOOD

LA COUR DU RUISSEAU













STRATE HAUTE - LA CANOPÉE

LA COUR DU RUISSEAU



Fagus grandiflora

Amelanchier laevis


Acer pensylvanicum

Cornus alternifolia

Thalictrum dioicus


Viburnum trilobum

STRATE INTERMÉDIAIRE - LES HABITATS

LA COUR DU RUISSEAU






Cornus canadensis


Campanula gieseckeana


Viola sororia


Saxifraga cespitosa

STRATE BASE - LES ESPACES

PALETTE VÉGÉTALE


Celtis occidentalis


Tilia americana


Fagus grandiflora


Acer rubrum


Betula alleghaniensis


Quercus bicolor


Quercus macrocarpa


Ostrya virginiana

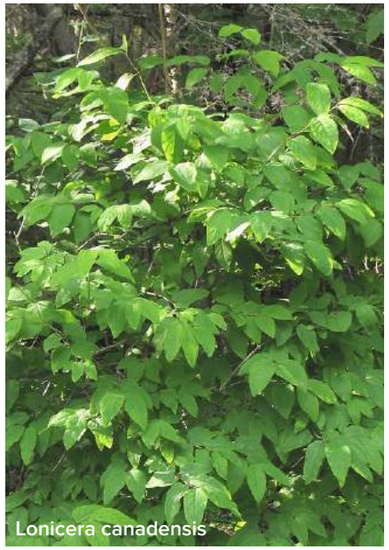

Quercus rubra

PALETTE VÉGÉTALE


Fagus grandiflora


Cornus alternifolia


Asclepias incarnata


Lonicera canadensis


Dryopteris marginalis


Mitella diphylla


Dryopteris cristata


Amelanchier laevis


Rubus odoratus


Cornus sericea


Thalictrum dioicus


Viola sororia


Campanula gieseckeana


Trillium grandiflorum


Acer pensylvanicum


Viburnum trilobum


Sambucus racemosa


Sambucus canadensis

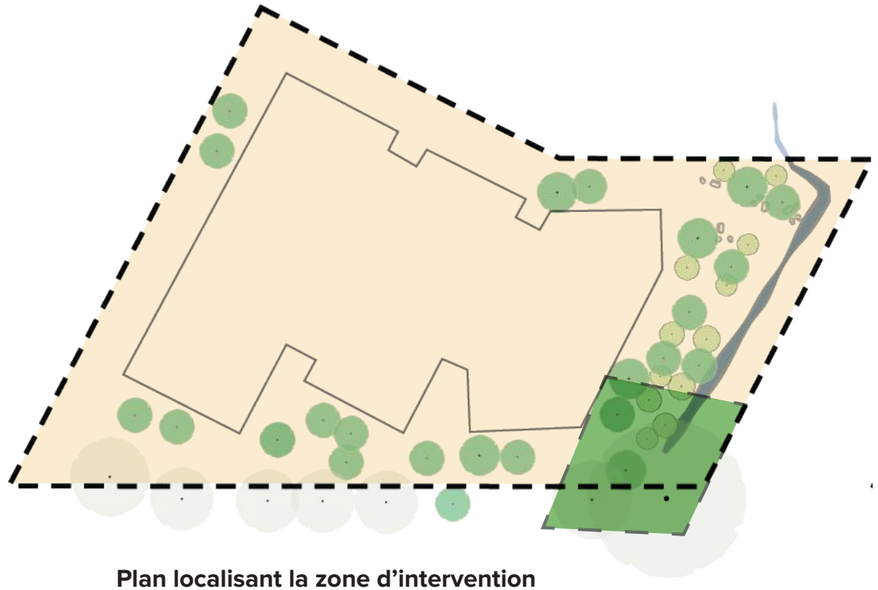

Saxifraga cespitosa


Viola sororia


Matteuccia struthiopteris

JARDIN DU RESSOURCEMENT





Plan localisant la zone d'intervention

LÉGENDE

- Limite des travaux
- Bâtiment
- Cours d'eau existant
- Source d'eau
- Arbre existant
- Arbre de petit calibre
- Arbre de grand calibre
- Arbuste feuillu
- Arbuste conifère
- Passe-pied en copeaux de bois
- Lit de plantation de vivaces et arbustes
- Pas japonais
- Boulder
- Banc

JARDIN DU RESSOURCEMENT



PRÉCÉDENTS













PRINCIPE D’AMÉNAGEMNT - BASSIN D’EAU



INTERVENTIONS À PROXIMITÉ DES RACINES DES ARBRES EXISTANTS

Aucune excavation ne sera réalisée à l’intérieur des rayons de stabilité des deux arbres existants. Les interventions prévues dans ces secteurs seront limitées à des travaux ponctuels et légers en surface ou en remblai, soit :

- Ajout de paillis sur le sol fini existant afin de délimiter les espaces de circulation;
- Mise en place de pas japonais sans fondation, afin de structurer les parcours de circulation;
- Mise en place ponctuelle de pierres de type boulders.

Dans le plus grand rayon de protection des racines, une excavation ponctuelle est prévue autour de la souche, à sa périphérie uniquement. Cette intervention sera réalisée de manière à ne pas compromettre l’intégrité ni la pérennité de l’arbre existant.

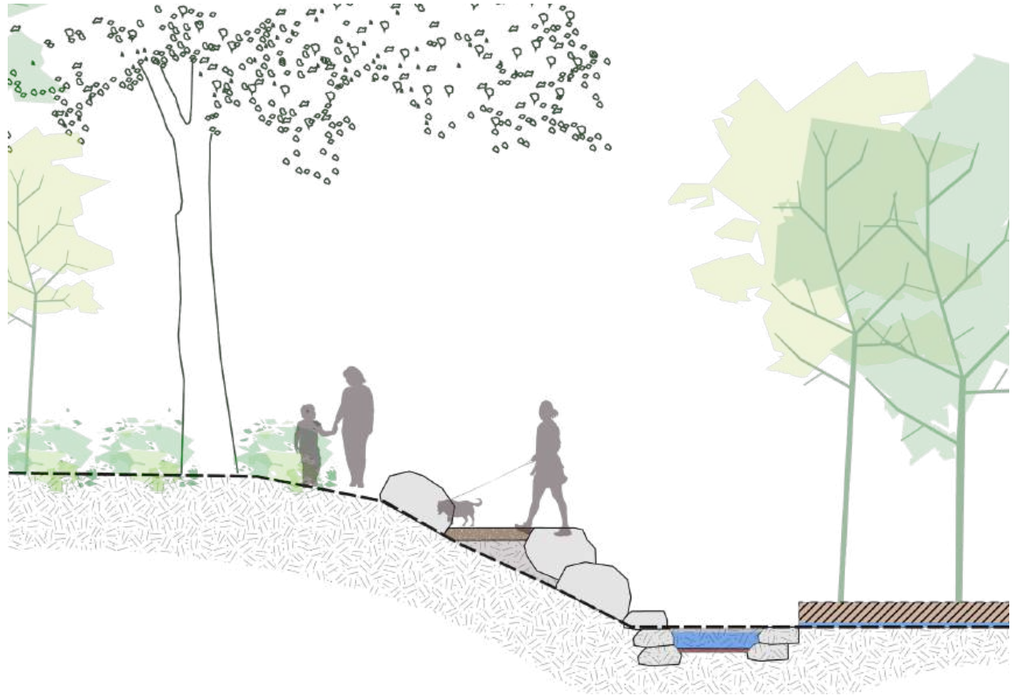
Rayon de protection correspondant au rayon de stabilité de l’arbre (3m de rayon + 1/2 DHP)

Rayon de protection des racines des arbres selon le BNQ (12*calibre de l’arbre pour le rayon)

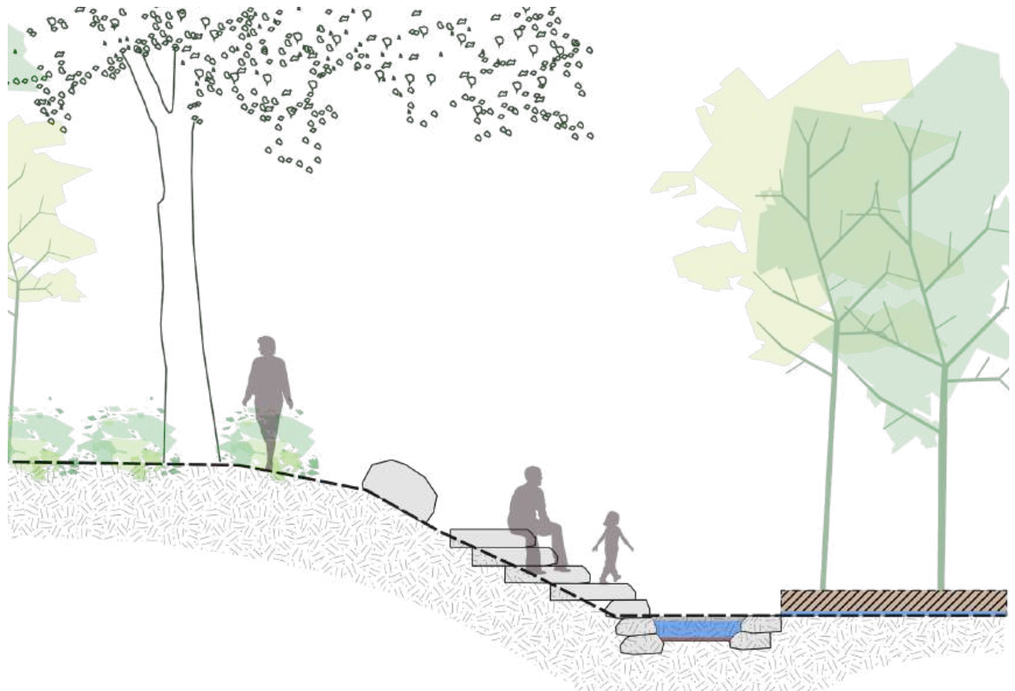
PRINCIPE D’AMÉNAGEMNT - BASSIN D’EAU



OPTION 1 - COUPE A



OPTION 2 - COUPE A



JARDIN DU RESSOURCEMENT



STRATE HAUTE


Amelanchier laevis


Fagus grandiflora


Sorbus decora


Acer rubrum

JARDIN DU RESSOURCEMENT



STRATE INTERMÉDIAIRE

















JARDIN DU RESSOURCEMENT



STRATE BASSE


Thalictrum dioicum


Lycopus americanus


Asarum canadense

JARDIN DU RESSOURCEMENT : AMBIANCE RECHERCHÉE



HAIE NATURELLE





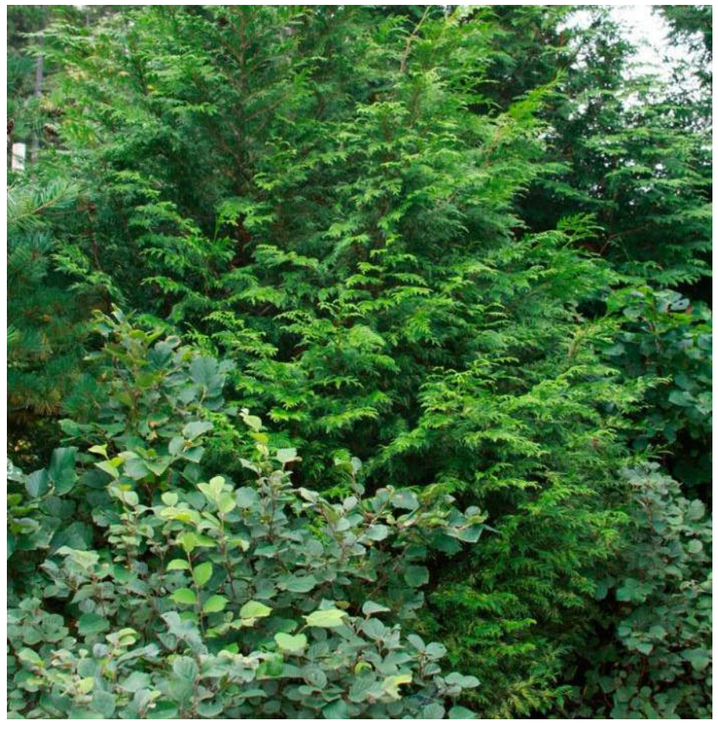














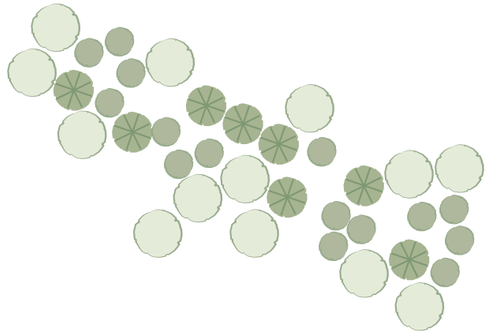
HAIE NATURELLE



CONCEPT DE PLANTATION

Haie Type 1

Plantation d’arbustes dans le sous-bois pour crev





CS **Cornus sericea**

JC **Juniperus communis**

DL Diervilla lonicera

HAIE NATURELLE



CONCEPT DE PLANTATION

Haie Type 2
Plantation d'arbres et d'arbustes.





CS **Cornus sericea**

JC **Juniperus communis**

TO Thuya occidentalis

DL Diervilla lonicera

HAIE NATURELLE



CONCEPT DE PLANTATION

Haie Type 3

Plantation d’arbustes sous les arbres voisins.





CS **Cornus sericea**

JC **Juniperus communis**

DL Diervilla lonicera

CONCLUSION

CONCLUSION



LA SOURCE MAPLEWOOD : UN PROJET RÉSIDENTIEL DE QUALITÉ ANCRÉ DANS SON MILIEU URBAIN, ARCHITECTURAL ET ENVIRONNEMENTAL.

La Source Maplewood est un projet conçu avec f**inesse pour répondre à la complexité et au potentiel exceptionnel de son site**. Son implantation, sa volumétrie, ses hauteurs, ses marges, sa couverture végétale et ses aménagements paysagers poursuivent un même objectif : **s'intégrer avec justesse au tissu de Maplewood tout en contribuant positivement à l'évolution d'Outremont**.

Le projet propose **une densification douce et maîtrisée**, en continuité avec les orientations urbaines actuelles et les transformations déjà acceptées dans le secteur. Il ajoute **24 logements de grande qualité dans un quartier complet**, bien desservi et déjà doté d'infrastructures, tout en offrant **une qualité d'habitation rare en contexte multifamilial** : unités familiales généreuses, luminosité abondante, intimité, confort et relation privilégiée au paysage.

Son intégration architecturale repose sur une lecture attentive du voisinage. La fragmentation des volumes, les alignements proposés, les hauteurs maîtrisées et les retraits végétalisés préservent l'échelle résidentielle de Maplewood, tandis que la topographie du terrain permet une densité plus importante vers l'arrière, en transition harmonieuse avec le cadre multifamilial existant de Maisons Outremont.

La présence du ruisseau Provost devient un élément fondateur du projet. La conservation de la bande riveraine, la création d'un corridor vert et bleu, la protection des arbres, la réduction des accès véhiculaires et l'intégration des stationnements en souterrain permettent de recomposer le site de façon plus cohérente, durable et respectueuse de son environnement.

Les ajustements demandés sont ainsi justifiés par **la configuration particulière des lots, la présence du ruisseau, la topographie du terrain et l'ambition de réaliser un projet architectural durable, soigné et capable de s'inscrire dans le temps.**

La Source Maplewood réunit les conditions d'un projet exemplaire : **respect du quartier, transition harmonieuse avec les voisins, mise en valeur du patrimoine naturel, mobilité durable, densification raisonnable et qualité réelle des logements proposés**.

Pour toutes ces raisons, La Source Maplewood doit être perçu comme une occasion rare de réaliser, au cœur d'un milieu établi, **un projet d'habitation de grande qualité** : sensible à son contexte, ambitieux dans sa conception, respectueux de son environnement et porteur d'une véritable valeur ajoutée pour Outremont.

GROUPE MOSER / ACDF - LA SOURCE MAPLEWOOD

ANNEXES

A - NOTE TECHNIQUE : ANALYSE DES DÉPLACEMENTS

B - CALENDRIER DE RÉALISATION DU PROJET

Le projet **La Source Maplewood** est planifié selon un échéancier rigoureux s'étalant de la phase de conception initiale jusqu'à la livraison des 24 logements familiaux **au printemps 2029.**

Phase 1 : Conception et développement architectural

- Période : Juillet 2025 à mars 2027
- Élaboration des plans détaillés et intégration méticuleuse du bâtiment au cadre bâti et paysager environnant. Le projet respecte majoritairement les grilles de zonage applicables.

Phase 2 : Processus réglementaire et obtention des permis

- Période : Mars 2026 à mars 2027
- Dépôt officiel de la demande auprès de l'arrondissement d'Outremont, présentations au Comité consultatif d'urbanisme (CCU), analyse du PIIA, processus de modification d'usage (de culte/religieux à habitation multifamiliale) et émission des permis de démolition et de construction.

Phase 3 : Mise en marché et préventes

- Période : Mars 2026 à juillet 2027
- Campagne de préventes officielle pour sécuriser le financement du projet et confirmer l'intérêt des familles pour cette nouvelle offre résidentielle dans le secteur.

Phase 4 : Construction et aménagements paysagers

- Période : Août 2027 à mai 2029 (Durée : 22 mois)
- Réalisation des travaux comprenant la démolition, l'excavation du stationnement souterrain, l'érection de la structure, la fermeture de l'enveloppe, les finitions intérieures, ainsi que la mise en valeur du ruisseau Provost et de la canopée paysagère.

Phase 5 : Livraison et occupation

- Cible : Printemps 2029
- Inspections finales, création des nouveaux lots, acte de vente et accueil des premières familles.

C - GESTION DE CHANTIER ET MITIGATION DES NUISANCES

La sécurité constitue le mot d'ordre absolu sur l'ensemble des chantiers de Moser Entrepreneur Général, tant pour la protection des ouvriers que pour la quiétude et la sécurité du voisinage.

La construction du projet La Source Maplewood sera entièrement prise en charge par Moser, sous la direction directe de M. Florent Moser. Le fait que le promoteur soit le constructeur de son propre projet garantit un alignement parfait des responsabilités et assure aux résidents du secteur un respect rigoureux des engagements tout au long des travaux. À cet effet, une communication transparente sera maintenue : les voisins seront informés à l'avance par l'entrepreneur général des différentes étapes clés du chantier.

Équipe de gestion permanente et contact citoyen

Pour assurer une supervision sans faille et une réactivité immédiate, l'équipe de direction sera présente sur le terrain de manière continue. Le chantier comptera en tout temps sur la présence simultanée de trois professionnels dédiés :

- Un **surintendant de chantier,** responsable de la coordination quotidienne des travaux ;
- Un **agent de prévention**, veillant au respect absolu des normes de sécurité de l'ensemble des travailleurs ;
- Un **représentant à la santé et à la sécurité (RSS)**, encadrant les protocoles de sécurité du site.

Ces trois personnes ressources seront constamment sur les lieux pendant les heures d'opération. En plus de leurs fonctions de contrôle, ils agiront comme points de contact directs pour le voisinage et pourront répondre immédiatement à toute demande ou préoccupation d'un résident au besoin.

Mesures préventives de sécurité et d'intégrité des propriétés

- **Inspections préventives** : Avant le déploiement des travaux, une firme d'ingénierie indépendante effectuera des inspections pré-chantier des bâtiments voisins. Ce processus documenté vise à rassurer le voisinage : dans l'éventualité hautement improbable où un dommage surviendrait, le constat sera objectif et un dédommagement sera rapidement versé. Moser prendra toutes les mesures requises pour annuler tout impact sur le bâti environnant ; à l'image de nos réalisations précédentes, aucune réclamation n'est anticipée.

- **Sécurisation du site :** Dès la prise de possession du terrain, le périmètre sera entièrement clos par des clôtures de chantier rigides. Le site sera verrouillé en dehors des heures de travail et surveillé en continu par un système de caméras de sécurité.

- **Contrôle des flux lourds :** La gestion de la circulation des camions lourds sur l'avenue Maplewood fera l'objet d'une attention critique. La présence de signaleurs humains qualifiés sera systématiquement privilégiée pour encadrer chaque mouvement et prévenir tout risque d'accident.

Planification par phases et mesures de mitigation spécifiques

Le chantier est sectorisé en étapes distinctes, chacune faisant l'objet de mesures d'atténuation pilotées directement par le chef de chantier principal :

1. Démolition (Août – Septembre 2027)

- **Poussière :** Arrosage continu des structures en cours de démolition pour abattre la poussière et limiter sa dispersion.
- **Logistique :** Présence constante d'un signaleur pour coordonner l'accès et la sortie sécurisés des camions de transport de débris.

2. Excavation (Octobre 2027 – Janvier 2028)

- **Bruit et vibrations :** Recours exclusif au micro-dynamitage contrôlé afin de minimiser drastiquement l'utilisation du brise-roche hydraulique (marteau-piqueur), réduisant ainsi les vibrations et le bruit d'impact.
- **Saisonnalité stratégique :** Réalisation de ces travaux lourds durant la période froide, moment où les fenêtres des propriétés voisines sont fermées.
- **Accès unique :** Aménagement d'un seul point d'entrée/sortie pour contrôler rigoureusement le flux des camions, sous la supervision permanente d'un signaleur.
- **Protection environnementale :** Implantation d'une bande de propreté et de barrières de rétention strictes pour protéger intégralement le ruisseau Provost contre tout apport de sédiments.
- **Nettoyage de la rue :** Un nettoyage de la rue sera exécuté à la fin de chaque journée de travail qui aura pu salir la voie publique.

3. Érection de la structure (Février – Juin 2028)

Bétonnage : Encadrement serré du balai des bétonnières sur le terrain par l'équipe de signalisation.

- **Grue de chantier : I**nstallation d'une grue à tour électrique moderne permettant un levage et un acheminement des matériaux extrêmement silencieux.
- **Horaires :** Respect absolu des heures réglementaires de chantier fixées par l'arrondissement.

4. Systèmes intérieurs et mécanique (Juin – Décembre 2028)

- **Bruit :** Phase de travaux intrinsèquement peu bruyante, s'exécutant à l'intérieur du bâtiment fermé.
- **Livraisons :** Consolidation et planification stratégique des livraisons de matériaux pour réduire la fréquence et le nombre de camions sur Maplewood.

5. Enveloppe et toiture (Août – Septembre 2028)

- **Étanchéité :** Travaux rapides et à faible impact sonore (pose des membranes et de la fenestration).
- **Odeurs :** Conception d'une toiture sans bitume chaud (goudron), éliminant ainsi toute nuisance olfactive pour le secteur.

6. Revêtement extérieur en maçonnerie (Août – Novembre 2028)

- **Matériaux :** Habillage intégral en maçonnerie noble, une méthode propre et peu bruyante.
- **Équipements :** Utilisation de plateformes de levage modernes optimisées pour limiter les bruits mécaniques d'échafaudage.

7. Finitions intérieures (Octobre 2028 – Avril 2029)

- **Nuisances extérieures :** Aucune nuisance sonore pour le voisinage, les interventions étant strictement intérieures.
- **Logistique sécurisée :** Maintien d'une zone de livraison fixe et unique pour pérenniser la sécurité de la circulation en fin de projet.

8. Aménagement paysager (Avril – Mai 2029)

- **Équipements :** Utilisation exclusive de petite machinerie légère pour le nivèlement du sol et les plantations.
- **Transition :** Retrait progressif des clôtures de chantier de manière hautement supervisée afin de garantir la sécurité du site jusqu'à sa livraison complète.

En résumé, la planification rigoureuse de ce chantier et la présence continue de notre équipe d'encadrement garantissent une exécution sécuritaire et hautement maîtrisée. Moser Entrepreneur Général s'engage à maintenir un dialogue ouvert et transparent afin de minimiser l'impact des travaux sur le quotidien des résidents. Ce protocole de mitigation rigoureux démontre notre volonté ferme de réaliser le projet La Source Maplewood en parfaite harmonie avec son voisinage.

ACDF

ARCHITECTURE

02 septembre 2026