

## HABITATION

Près des ateliers Angus

## L'ancien Hôpital des varioleux devient le U31

Rachel Julien propose une mixité d'unités dans un quartier effervescent

Le quartier des ateliers Angus, dans l'arrondissement Rosemont-Petite-Patrie, à Montréal, s'est développé à une vitesse phénoménale depuis une dizaine d'années. Ce n'est pas terminé. Les condominiums de la première phase du U31, du promoteur Rachel Julien, seront en construction dès le printemps.

MARTINE LETARTE

Au cœur du projet U31 se trouve le Centre Raymond-Préfontaine, l'Hôpital des varioleux inauguré en 1886. Abandonné depuis plusieurs années, l'immeuble est endommagé. Rachel Julien le remettra en valeur en y construisant quelques unités, en plus d'une salle de conditionnement physique au rez-de-chaussée pour les résidents du projet. Autour, trois bâtiments seront construits, pour un total de 270 unités.

«La Ville de Montréal a lancé un appel de propositions pour développer ces terrains et, parmi six projets, c'est le nôtre qui a été choisi», indique Denis Robitaille, président de Rachel Julien.

La première phase comprend la revitalisation du Centre Raymond-Préfontaine, qui comptera six unités et la salle de conditionnement physique avec baignoire à remous, sauna et douches froides. À l'arrière du centre, un immeuble en forme de L qui comptera 126 unités sera également construit dans la première phase.

**De nombreuses unités conçues pour les familles**

Plus de 55 % des unités de la première phase comprennent deux chambres à coucher. Quant aux unités de trois chambres à coucher, elles atteignent près de 20 %.

«La majorité des condos au rez-de-chaussée de l'immeuble ont été conçus pour les familles, avec leurs trois chambres à coucher. Un des objectifs du concours de la Ville était d'ailleurs de prévoir des unités pour les familles. Certaines de ces unités sont de plain-pied, d'autres sont des maisonnettes sur deux niveaux», explique M. Robitaille.

Ces unités ont une terrasse qui donne sur le terrain aménagé du projet. «Le long des terrasses, un talus a été prévu dans l'aménagement paysager pour donner de l'intimité», explique Annie Dufresne, vice-présidente ventes et développement chez Rachel Julien.

Toutes les unités ont une terrasse, une mezzanine ou un balcon.

Une surface de jeu sera aussi aménagée sur le terrain. «Ce sera bien pour les enfants, mais aussi pour les adultes. Pourquoi pas? On pourra y faire, par exemple, du conditionnement physique, du yoga et du tai-chi», ajoute Mme Dufresne.

Quelque 15 % des unités du projet respectent les prix d'achat maximaux de la Ville de Montréal pour le programme d'accès à la propriété.

Les unités ont toutes des plafonds hauts de neuf pieds, excepté ceux du dernier étage, qui sont hauts de dix pieds. «Au dernier étage, on retrouve des penthouses avec d'immenses terrasses. Les appartements sont



La fenestration des condominiums de la première phase du U31 est abondante, de sorte que les unités profitent de la lumière du jour.

tous spacieux, avec deux ou trois chambres à coucher», indique Denis Robitaille.

**Des éléments écoresponsables**

Rachel Julien a opté pour une approche écoresponsable pour le projet U31. La fenestration est abondante, de sorte que les unités profitent de la lumière du jour. De plus, plusieurs unités sont traversantes, ce qui facilite une ventilation naturelle.

Rachel Julien s'est inspirée de l'approche Novoclimat, de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec, pour concevoir le U31. «Nous ne pouvions pas nous qualifier pour le programme, puisque notre projet a trop d'étages, mais nous nous en inspirons. Nous aurons des fenêtres de qualité, des toitures vertes ou réfléchissantes, donc blanches, pour réduire l'émission de chaleur», affirme Denis Robitaille.

«Le projet a aussi un réservoir d'eau chaude commun chauffé au gaz. Cela permet d'économiser environ 25 % d'énergie, comparativement à ce que serait la consommation d'énergie si chaque condo avait le sien. Ces frais sont inclus dans les frais de condo», indique Annie Dufresne.

Les frais de condo sont d'ailleurs évalués à plus ou moins 20 ¢ le pied carré par mois. Le stationnement sera enroulé et chaque place sera mise en vente à 30 000 \$, plus les taxes.

Ce quartier des ateliers Angus comprend tous les commerces de proximité: épicerie, pharmacies, SAQ, établissements financiers, garderies, etc. «Cela réduit les déplacements en voiture. D'ailleurs, nous aimerions attirer Communauto dans le projet. Nous sommes en discussions. Si ça ne fonctionne pas, l'entreprise

a tout de même déjà des stationnements dans les alentours», indique M. Robitaille. La station de métro Préfontaine-

ne est aussi à quelques minutes de marche du U31 et le projet est entouré de pistes cyclables.

Vers le nord du projet, on trouve le parc Jean-Duceppe, avec ses jeux d'eau. «La Ville aménagera également un petit parc en face du Centre Raymond-Préfontaine», indique Annie Dufresne.

À l'intérieur des condos, maintenant, on retrouvera un bac de recyclage intégré dans les armoires de cuisine. «Le style sera moderne, avec l'évier de cuisine encastré», précise Mme Dufresne.

Les toilettes seront à double chasse et la robinetterie aura un débit d'eau modéré.

La construction de la première phase doit commencer au printemps. La livraison est prévue à l'automne 2013.

Collaboratrice du Devoir

## Fiche technique

**Nombre d'unités:** 270, en trois phases  
**Types d'unité:** studios et unités d'une à trois chambres à coucher  
**Superficie des unités:** de 500 à 1400 pieds carrés  
**Nombre d'étages:** 6 et 8  
**Prix des unités:** à partir de 160 000 \$, les unités de deux chambres à coucher vont se vendre autour de 300 000 \$, les unités de trois chambres à coucher, autour de 440 000 \$ — taxes incluses  
**Cuisine** avec armoires plaquées en bois et comptoirs de quartz

**Plancher** en bois d'ingénierie  
**Approche écoresponsable**  
 Climatisation incluse dans chaque unité  
 Jardin et espace de jeu sur le terrain  
 Salle d'entraînement physique pour les résidents  
 Stationnement souterrain  
 Prés du métro Préfontaine et des pistes cyclables  
 À proximité des ateliers Angus et de tous les commerces de proximité  
**Livraison:** 2013  
**Bureau des ventes:** 3100, rue Rachel Est Montréal

NOUVEAU PROJET

**U31**  
 CONDOS  
 ROSEMONT



MAINTENANT OUVERT

3100, RUE RACHEL EST

L-V 12H À 19H | S-D 12H À 17H

**U31.ca**  
 514 270.3100

 Rachel Julien

