



## **RENCONTRE CITOYENNE**

DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL  
SECTEUR DE L'HIPPODROME, TERREBONNE

13 JUIN 2022





St Jerome



Laval



St Jerome



Beleuil



Chambly



Laval

## QUI SOMMES-NOUS?

### ALTERNATIVE CAPITAL GROUP

Alternative Capital Group Inc. (« ACG ») est une banque d'affaire boutique inscrite à titre de courtier sur le marché dispensé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers. Parmi ses activités, ACG est active en développement immobilier comme promoteur et opérateur de projets multi-résidentiels locatifs dans la grande région de Montréal. La firme détient présentement plusieurs propriétés qu'elle a développées entièrement, de l'acquisition du terrain jusqu'au développement du bâtiment pour ensuite y accueillir ses résidents et administrer leurs opérations au quotidien afin d'offrir à ses résidents une expérience d'habitation locative incomparable à travers une approche de micro communautés.





## LE PROJET - EN BREF

### Revitalisation d'un site en quête d'une nouvelle vocation

---

- ✓ ± 640 unités d'habitation de typologies variées (maisons de ville, multifamilial, 55 ans et plus);
- ✓ ± 0,7 hectare réservé à des fins de parc (± 12 % du site);
- ✓ ± 60 % de verdissement sur les lots à construire;
- ✓ Un ratio de stationnement de 1,5 case par habitation plus 10 % pour les visiteurs;
- ✓ Une panoplie d'initiatives en matière de développement durable;
- ✓ Bâtiments contrôlés et connectés limitant l'utilisation des ressources et bonifiant l'expérience des résidents;
- ✓ Et bien plus.

# LOCALISATION DU PROJET





Légende

- Lots existants conservés
- Zone de parc



# DESCRIPTION DU PROJET

## DES TYPOLOGIES RÉSIDENTIELLES VARIÉES

- ① Habitation multifamiliale de 4 étages : ± 100 unités;
- ② Habitation multifamiliale de 7 étages : ± 254 unités;
- ③ Habitation multifamiliale dédiée à une clientèle de 55 ans et plus : ± 166 unités;
- ④ Habitation multifamiliale de 10 étages : ± 76 unités;
- ⑤ Bassin de rétention;
- ⑥ Maisons de ville avec garage accessible sous les terrasses : ± 6 unités;
- ⑦ Maisons de ville avec garage accessible sous les terrasses : ± 12 unités;
- ⑧ Maisons de ville avec garage accessible sous les terrasses : ± 12 unités;
- ⑨ Maisons de ville avec garage en sous-sol et stationnement individuel (garage): ± 6 unités;
- ⑩ Développement future possible: Maisons de ville avec garage en sous-sol et stationnement individuel (garage): ± 6 unités
- ⑪ Développement future possible: Maisons de ville avec garage accessible sous les terrasses : ± 6 unités;
- ⑫ Développement future possible: terrains sportifs

# MODELISATION 3D\*

Vue de la rue Dollard



Immeuble résidentiel de 7 étages



Vue de la Grande-Allée



Maisons de ville de 2 étages avec en arrière-plan le bâtiment multifamilial de 7 étages



\*Incluant développements potentiels futurs



# VUES DU SITE



# ARCHITECTURE

Rythme, Texture et Couleur

Les différentes stratégies représentées ici visent à démontrer la grande variété de techniques. Sans être appliqués tels quels, ces précédents visent à illustrer la signature contemporaine que prendra le développement.

RYTHME



TEXTURE



COULEUR







LES BÂTIMENTS S'ADAPTENT  
AUX BESOINS DE SES  
OCCUPANTS AFIN D'APPORTER  
PLUS DE CONFORT DANS LE  
LIEU DE VIE MAIS AUSSI DE  
RÉDUIRE LA CONSOMMATION  
D'ÉNERGIE ET D'ALLÉGER LEUR  
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT.

## INITIATIVES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Le projet de développement du site de l'hippodrome a été conçu et planifié en intégrant une série d'éléments qui favoriseront la **protection de l'environnement** et s'inscriront en accord avec les principes de développement durable.
- Une telle approche favorise **l'innovation** et l'intégration avec le milieu d'insertion afin d'assurer la réalisation d'un nouveau quartier qui offrira une **qualité de vie unique** pour ses futurs occupants.

# INITIATIVES DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



## Qualité de l'environnement

- La revivification du site en y intégrant la fonction résidentielle selon une approche de densification réfléchie et intégrée;
- La transformation des abords de la voie ferrée par une végétalisation du site;
- Un traitement paysager permettant de limiter les impacts sonores de la voie ferrée et d'accroître la sécurité;
- La création d'un réseau de liens piétons aménagés et végétalisés;
- Une planification du nombre de cases de stationnement afin de soutenir une mobilité durable;
- Des bornes de recharge pour les voitures électriques
- Et autres...



## Apport communautaire et social

- Aménagement d'espaces communs intérieurs et lieux de rassemblements extérieurs (pickleball, aires de jeux pour enfants, mobilier urbain, etc);
- Grande variété de type des logements répondant aux besoins d'une clientèle diversifiée;
- Logements adaptables aux personnes à mobilité réduite
- Accessibilité universelle des habitations multi-résidentielles
- Minimisation du nombre d'entrées charretière afin de maximiser la sécurité et la plantation d'arbres à grand déploiement en bordure de rue;
- Rappel historique du passé hippique des lieux à la population (mobilier urbain inspiré de l'hippodrome, sculpture, etc).



## Gestion de l'eau

- Un choix de végétaux qui consomment peu d'eau;
- L'installation d'un minuteur sur le système d'arrosage;
- L'installation d'équipements sanitaires et de plomberie économes en eau dans les logements;
- La rétention d'une partie des eaux de pluie sur le toit du bâtiment principal.



## Reduction des îlots de chaleur

- La bonification de la canopée du site comprenant actuellement très peu d'arbres;
- Un taux d'implantation limité maximisant les espaces aménagés et plantés au sol;
- La réduction des surfaces pavées au sol par l'aménagement de la majorité de cases à l'intérieur des bâtiments (habitations multifamiliales et résidences pour personnes âgées);
- L'utilisation d'une membrane de toiture de type élastomère de couleur blanche. Cette membrane réfléchit la lumière et contribue à la réduction des îlots de chaleur.



## Construction durable & efficacité énergétique

- Une orientation des bâtiments optimisée en fonction de l'exposition au soleil;
- La sélection de matériaux durables, robustes et de qualité;
- Une insonorisation de qualité supérieure;
- Une préférence pour l'utilisation de matériaux locaux;
- Des échangeurs d'air dans les logements avec récupération d'énergie;
- La ventilation et l'éclairage naturels favorisés par la fenestration et l'orientation du bâtiment;
- Une isolation de qualité supérieure et conforme aux normes;
- Et autres...



# CRÉATION D'UNE COMMUNAUTÉ PAR SES AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS...







**MERCI**