



Comité de travail sur le projet de résidence pour aînés

Rapport d'activité présenté à la Ville de Lorraine

Juillet 2017

CONVERCITÉ

L'HUMAIN AU CŒUR
DU PROJET URBAIN

Table des matières

SOMMAIRE.....	1
RAPPEL DU MANDAT	3
CONTEXTE.....	7
<i>Qu'est-ce qu'une RPA?.....</i>	7
<i>Évaluation des besoins et de la demande à Lorraine.....</i>	7
<i>Disponibilité des terrains et urbanisme.....</i>	8
RECOMMANDATIONS DU COMITE	9
<i>Principes et objectifs de développement.....</i>	9
<i>Implantation et aménagement du site.....</i>	10
<i>Hauteur.....</i>	10
<i>Architecture.....</i>	11
<i>Services offerts et services complémentaires.....</i>	11
PROCHAINES ETAPES.....	13

SOMMAIRE

La Ville de Lorraine a mis sur pied un comité de travail composé de citoyens afin d'identifier des paramètres et des critères pour encadrer le développement d'une éventuelle résidence pour aînés (RPA) sur le site Place Lorraine. Le comité devait proposer des solutions concrètes pour que le projet respecte le caractère unique de Lorraine et réponde aux besoins des aînés de Lorraine qui souhaitent demeurer dans leur ville le plus longtemps possible.

Voici les principales recommandations du comité :

Principes et objectifs de développement

- Le projet doit intégrer les principes du développement durable à différents niveaux.
- Les citoyens de Lorraine ont pour la plupart été attirés par la tranquillité et la proximité de la nature, et cela doit se refléter dans le projet de RPA.
- Le projet de RPA doit être ouvert et accessible à la communauté de Lorraine.
- Le projet de RPA doit offrir une alternative aux personnes âgées qui souhaitent demeurer à Lorraine. La Ville devrait inviter le promoteur à favoriser les résidents de Lorraine par différents moyens lors de la mise en marché des unités.
- L'équilibre doit être atteint entre la viabilité du projet, l'abordabilité des logements et l'intégration harmonieuse du projet à la Ville de Lorraine.

Implantation et aménagement du site

- Une partie de la forêt autour de Place Lorraine doit être préservée et reboisée et des travaux d'aménagement paysager devront être réalisés.
- Le terrain de la RPA doit être abondamment verdi. Un écran végétal doit être aménagé dans la côte entre le site et l'autoroute 640. Les arbres coupés doivent être remplacés sur le site.
- Les aires de détente et de jeux de la RPA doivent être aménagées vis-à-vis la forêt qui sépare la RPA du chemin de Ronchamp, de manière à protéger l'intimité des résidents voisins.
- L'entrée devrait donner accès à une place publique assez vaste, avec un débarcadère, du mobilier urbain et des arbres. Des trottoirs de chaque côté borderaient l'allée.
- L'aménagement de la résidence dans un bâtiment distinct, sur la portion est du site semble être l'option privilégiée.

Hauteur

- La hauteur de la RPA devra être ajustée en profitant de la topographie du site et en construisant des étages sous le niveau de l'actuelle Place Lorraine.

Architecture

- La RPA contribuera à l'embellissement de Place Lorraine grâce à son architecture.
- L'architecture du bâtiment devra être harmonieuse, innovante et bien intégrée au paysage de Lorraine.
- La RPA de Lorraine devra se distinguer, de par sa qualité, des autres RPA de la région métropolitaine.

- La volumétrie du bâtiment devra être modulée de manière à éviter l'effet de masse, surtout à proximité des maisons du chemin de Ronchamp.
- Les matériaux de la RPA devront être nobles, sa façade sera vitrée et des toits verts ou toits-terrasses y seront aménagés.
- Afin de s'assurer que le projet réalisé soit de qualité, il pourrait être intéressant de lancer un concours d'architecture.

Services offerts et services complémentaires

- Les commerces de Place Lorraine doivent être revitalisés par la présence de la RPA.
- Les services de proximité (épicerie, café, etc.) et les services de santé (pharmacie, clinique médicale) doivent demeurer sur le site de Place Lorraine.
- Les résidents de la RPA doivent être en mesure de se rendre facilement et de manière sécuritaire aux commerces situés à proximité, autant que possible à l'abri des intempéries.
- Des salles multifonctionnelles doivent être aménagées dans la RPA pour accueillir toutes sortes d'activités.
- La résidence comprendrait une aile de soins, pour éviter que les couples soient séparés.
- Des espaces doivent être prévus pour que les résidents qui le désirent puissent jardiner.

RAPPEL DU MANDAT

Fondée en 1960, la Ville de Lorraine est une municipalité située au nord de la rivière des Mille-Îles qui abrite environ 9 500 résidents. Le sentiment d'appartenance des citoyens à l'égard de leur ville est grand. Pour les aînés qui souhaiteraient demeurer à Lorraine après avoir vendu leur résidence familiale à un âge plus avancé, il n'existe actuellement aucune résidence capable de répondre adéquatement à leurs besoins.

Après plusieurs démarches, First Capital Realty inc., propriétaire du centre commercial Place Lorraine ainsi que le Groupe Maurice, spécialisé dans la construction et la gestion de résidences pour aînés, ont soumis à la Ville un projet résidentiel de cinq étages plus mezzanine avec des logements pour aînés autonomes et semi-autonomes, à l'est de Place Lorraine, avec une reconfiguration du centre commercial actuel. Le projet comptait environ 225 logements et était doté d'un stationnement sous-terrain.

Ce projet a été soumis à la consultation, car le Conseil municipal souhaitait connaître l'opinion des citoyens de Lorraine sur le projet. Un peu plus de 225 personnes ont assisté à une séance d'information organisée le 5 octobre 2016 et une autre séance d'information, organisée en collaboration avec le Club Lorr« Aînés », a été tenue le 26 octobre 2016. Cette deuxième rencontre a permis aux aînés de Lorraine d'exprimer directement leurs besoins et leurs attentes en lien avec ce type de services résidentiels.

En plus des séances d'information, la Ville de Lorraine a réalisé deux sondages sur le projet de résidence pour aînés. Un premier sondage, préparé et distribué par la Ville de Lorraine grâce au site web SurveyMonkey, a permis à la population d'émettre des commentaires par rapport au projet. Le deuxième sondage, réalisé par CROP, avait pour objectif de connaître la réceptivité des citoyens à l'égard du projet. Les résultats des deux sondages ainsi que l'ensemble de la documentation en lien avec le projet sont disponibles sur le site internet de la Ville de Lorraine¹.

Ces exercices de consultation ont permis aux dirigeants de la Ville (élus et fonctionnaires) de constater que le projet n'a pas fait l'unanimité, principalement en raison de la volumétrie du bâtiment proposé. De plus, les attentes sont différentes d'un groupe d'âge à un autre; le sondage révèle que 55 % des répondants de 65 ans et plus sont favorables au projet présenté, contre seulement 49 % des répondants âgés entre 35 et 54 ans.

À la lecture des commentaires formulés par les citoyens et des résultats du sondage, le conseil municipal a décidé de ne pas aller de l'avant avec le projet, mais s'est engagé à poursuivre les discussions afin de permettre un projet de développement concerté de résidence pour aînés. La Ville a donc décidé de mettre sur pied un comité de travail à cette fin.

¹ <http://www.ville.lorraine.qc.ca/regard-sur-notre-ville/projets-d-actualite/residence-pour-aines>

Rôle du comité de travail :

Le mandat du comité a été d'identifier des pistes de solution pour qu'un projet de RPA soit socialement acceptable et viable sur le site de la Place Lorraine.

Rôle des membres du comité :

- Définir les critères d'acceptabilité pour une résidence de personnes âgées à Lorraine
- Participer aux échanges dans un esprit de tolérance et d'ouverture aux idées des autres
- Collaborer en mettant entre parenthèses l'intérêt individuel au profit de l'intérêt collectif
- Participer à l'élaboration de propositions durables et adaptées aux besoins de la communauté

Rôle de Convercité :

- Élaborer un plan de travail
- Préparer et animer les rencontres du comité et avec les experts consultés
- Produire un rapport de consultation

Rôle de la Ville de Lorraine

- Initier et encadrer la démarche
- Transmettre les informations pertinentes au comité de travail
- Collaborer à la préparation des rencontres avec Convercité
- Communiquer avec les citoyens le processus et le résultat de la démarche de consultation
- Recevoir le résultat des travaux des membres du comité

Les membres du comité

Le comité de travail était constitué de 10 citoyens ayant manifesté leur intérêt par une lettre de motivation. La ville a sélectionné les membres du comité de manière à ce que tous les groupes d'âge et tous les points de vue soient représentés. La mairesse Lynn Dionne et les conseillers Jean Gagnon et Kathleen Otis ont également pris part aux discussions, tout comme la directrice des communications de la ville, Stéphanie Bélisle ainsi que le directeur général de la ville, Christian Schryburt. L'équipe de Convercité a animé et encadré les discussions, mais est demeurée neutre par rapport aux sujets abordés.

Membres du comité

Citoyens :

M. Marc Bergeron
M. Maurice Boisclair
M. Jacques Caron
Mme Anne Chabot-Malboeuf ²
Mme Ève De Lottinville
M. Jean-Pierre Picard
M. Denis Proulx
Mme Hélène Turcotte
Mme Élise Vaillancourt
Mme Konstantina Vathis

Élus :

Mme Lynn Dionne
M. Jean Gagnon
Mme Kathleen Otis

Employés de la Ville :

Mme Stéphanie Bélisle
M. Christian Schryburt

Convercité :

M. Philippe Cossette
Mme Marianik Gagnon

Déroulement des rencontres

Au total, 4 rencontres de travail ont été organisées avec le comité.

Rencontre 1 : faire le point sur la situation et préciser les enjeux 13 avril, 17 h-22 h	Cette première rencontre avec les membres du comité a été un moment d'information et d'échange et visant à faire le point sur la situation. Convercité a présenté les grandes lignes du processus participatif et le rôle du comité. La Ville de Lorraine a ensuite présenté une mise en contexte social, règlementaire et historique par rapport au projet de résidence pour aînés (RPA). Lors de la deuxième partie de la rencontre, les participants étaient invités à partager leurs préoccupations par rapport au projet ainsi qu'à identifier les principaux enjeux s'y rapportant.
Rencontre 2 : Réfléchir sur des possibilités 27 avril, 17 h-21 h	L'objectif de cette deuxième rencontre était d'en apprendre davantage sur les RPA qui se développent au Québec. Convercité a invité un spécialiste du domaine de l'immobilier commercial, afin qu'il explique les principes de base du développement des projets de cette nature.

² Mme Anne Chabot Malboeuf a quitté le comité après la deuxième séance.

	<p>L'expert invité, Monsieur François J. De Rouzès possède une bonne connaissance des enjeux de développement des projets de RPA sur les sites commerciaux. Il a notamment contribué au développement de 4 projets de résidences privées pour aînés. Lorsqu'il travaillait chez First Capital, il a participé à l'achat du site de Place Lorraine. Aujourd'hui, il n'a plus aucun lien d'affaires avec First Capital.</p> <p>Plusieurs projets récents de RPA développés au Québec ont été présentés au comité. Les membres du comité ont été invités à échanger sur ce qu'ils aiment et ce qu'ils apprécient moins de ces exemples et à poser toutes leurs questions au spécialiste invité.</p>
<p>Rencontre 3 : Préciser les paramètres d'un projet de RPA sur le site identifié 10 mai, 17 h-20 h</p>	<p>Cette rencontre a débuté par une visite du site, permettant aux membres du comité de constater <i>de visu</i> les caractéristiques du site et les limites de la propriété de First Capital.</p> <p>Par la suite, une fois revenus dans les locaux de la municipalité, les participants ont été invités à concevoir leur RPA de rêve. Dans un premier temps, les membres du comité devaient s'imaginer être une personne âgée de plus de 75 ans qui visite la RPA pour la première fois et qui est totalement séduite par l'établissement. Ils devaient alors répondre à des questions précises décrivant le parcours et l'expérience de la personne âgée lors de sa visite.</p> <p>Lors de la deuxième partie de l'atelier, les membres du comité, qui étaient séparés en deux équipes, devaient dessiner leur résidence de rêve sur un plan. Ces esquisses ont ensuite été présentées à l'ensemble des membres du comité lors d'une plénière.</p>
<p>Rencontre 4 : Identifier un scénario préférentiel 31 mai, 17 h-20 h</p>	<p>Préalablement à la rencontre, Convercité a préparé une liste de principes et d'objectifs qui semblent faire consensus à la suite des discussions qui ont eu lieu lors des trois rencontres précédentes. Ces consensus ont été présentés aux membres du comité afin de les valider, de les modifier et au besoin d'en ajouter.</p> <p>Par la suite, des questions ont été préparées par Convercité afin d'obtenir des précisions sur certains sujets qui devaient être discutés plus amplement.</p>

Contexte

Qu'est-ce qu'une RPA?

Une résidence privée pour aînée (RPA) est un type d'établissement qui correspond à la définition de l'article 346.0.1 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux :

« Aux fins de la présente loi, est une résidence privée pour aînés tout ou partie d'un immeuble d'habitation collective occupé ou destiné à être occupé principalement par des personnes âgées de 65 ans et plus et où sont offerts par l'exploitant de la résidence, outre la location de chambres ou de logements, différents services compris dans au moins deux des catégories de services suivantes, définies par règlement : services de repas, services d'assistance personnelle, soins infirmiers, services d'aide domestique, services de sécurité ou services de loisirs. Le coût de ces services peut être inclus dans le loyer ou être payé suivant un autre mode »³.

Le nom « résidence privée pour aînées » est une appellation contrôlée et ne peut être employé que si l'exploitant est titulaire d'une attestation ou d'un certificat de conformité. Ce modèle de résidence se distingue notamment des ressources de types familiales et des ressources intermédiaires, car les résidents sont recrutés directement par le propriétaire de l'immeuble (plutôt que d'être référés par un établissement de santé), signent un bail et paient un loyer. Le montant du loyer est par ailleurs déterminé par le propriétaire. Ainsi, l'exploitant de la RPA est un entrepreneur indépendant.

Contrairement au marché des immeubles à condominiums, les promoteurs des projets de RPA sont en général les exploitants des immeubles, donc les locateurs des unités et les gestionnaires. Ainsi, la qualité de conception et des constructions est en général supérieure, car ceux-ci doivent répondre directement aux plaintes des résidents. Les groupes de promoteurs peuvent aussi profiter de leurs expériences passées pour mettre en marché un produit résidentiel qui est rentable et qui correspond aux besoins des personnes âgées.

Évaluation des besoins et de la demande à Lorraine

De manière générale, on constate dans la région du Grand Montréal, comme dans le reste du Québec et du Canada, un vieillissement de la population marqué par une forte croissance de la population âgée de 65 ans et plus. L'augmentation de ce groupe d'âge est particulièrement importante dans les banlieues de Montréal, en raison de la forte proportion de Baby-boomers qui y réside⁴. On constate ainsi que les aînés sont en plus forte concentration dans les secteurs de Bungalow, car les propriétaires de ces immeubles souhaitent généralement vieillir dans leur propriété⁵.

³ Gouvernement du Québec. (2017). Loi sur les services de santé et les services sociaux. Légis Québec : <http://legisquebec.gouv.qc.ca/fr/ShowDoc/cs/S-4.2>

⁴ Communauté métropolitaine de Montréal. (2012). Perspective Grand Montréal : Le vieillissement de la population à la lumière du recensement 2011. http://cmm.qc.ca/fileadmin/user_upload/periodique/21_Perspective.pdf

⁵ Légaré, O. (2011). Le vieillissement de la population et le logement : Exploration en banlieue. Société d'habitation du Québec : <http://www.habitation.gouv.qc.ca/fileadmin/internet/publications/H01152.pdf>

La ville de Lorraine n'échappe pas à cette tendance observée dans la région de Montréal. En 1981, les personnes âgées de 45 ans et plus représentaient 12 % de la population de la ville de Lorraine; en 2016 ce même groupe d'âge représentait 50 % des Lorrains. À eux seuls, les 65 ans et plus sont passés de 2 % de la population de Lorraine à 15 % au cours de la même période. Ainsi, le nombre de personnes susceptibles d'être intéressées par un produit résidentiel tel qu'une RPA augmentera de manière importante et continue au cours des trente prochaines années.

Le vieillissement de la population de la région métropolitaine de Montréal provoque une hausse constante de la demande pour des unités dans les RPA. Plusieurs motifs expliquent pourquoi les personnes âgées choisissent de quitter leur résidence principale et de déménager dans une RPA. Évidemment, l'état de santé le décès d'un des membres du couple et les difficultés associées à l'entretien d'une maison sont généralement les principales raisons qui provoquent le départ de la résidence principale. Certaines personnes déménagent aussi parce qu'elles ne ressentent plus le besoin de vivre dans un grand logement une fois que les enfants ont quitté le domicile familial. En déménageant dans un immeuble neuf, ils peuvent consacrer plus de temps à d'autres activités qu'à l'entretien de la résidence. On remarque aussi que de plus en plus de personnes âgées déménagent dans un logement plus petit dans le but de profiter du capital accumulé et ainsi payer une partie de leurs dépenses de consommation.

Disponibilité des terrains et urbanisme

Trois raisons expliquent pourquoi les travaux du comité se concentrent sur le terrain de Place Lorraine :

- Le territoire de la ville de Lorraine est presque entièrement développé.
- Ce terrain est situé à proximité des services. Le Centre culturel et des sentiers sont également situés tout près.
- L'opportunité de redévelopper ce site à court/moyen terme est réel. Même s'il n'y a plus de projet sur la table, le propriétaire du site, First Capital, demeure ouvert à redévelopper le mail commercial et d'y ajouter une RPA.

Le Club de Golf Lorraine pourrait être un site intéressant pour un projet de RPA. Le nombre d'adeptes de ce sport est en déclin depuis plusieurs années et plusieurs golfs de la région métropolitaine ont fermé leurs portes ou sont en voie de le faire.

Cependant, il ne s'agit pas du meilleur terrain pour développer une RPA à court/moyen terme pour plusieurs raisons. Il y a tout d'abord beaucoup de contraintes qui limitent le potentiel de développement du site, notamment des cours d'eau, des zones à risque ou des zones inondables.

Recommandations du comité

Principes et objectifs de développement

Afin que le projet de RPA sur Place Lorraine soit acceptable, plusieurs principes doivent être respectés. Ainsi, le projet doit intégrer des principes de développement durable. Des membres du comité précisent que contrairement à un projet de développement résidentiel ordinaire, le promoteur d'une RPA construit et gère par la suite l'immeuble. Il est donc en mesure de profiter des économies réalisées grâce à l'implantation de technologies vertes, notamment en ce qui concerne la consommation d'énergie. Ces technologies peuvent également devenir des éléments promotionnels et améliorer le confort des résidents, ce qui réduit le risque que des unités demeurent vacantes. Ainsi, la Ville de Lorraine ne devrait pas hésiter à exiger diverses mesures visant à favoriser un développement durable.

Les citoyens de la ville de Lorraine ont été, pour la plupart, attirés par la tranquillité et la proximité de la nature. Ainsi, le comité recommande que la RPA s'intègre de manière harmonieuse au caractère champêtre de la ville de Lorraine et offre un cadre de vie similaire à ses résidents.

Le comité souhaite aussi que la RPA soit bien intégrée à Lorraine et qu'elle ne devienne pas « une ville dans la ville ». Ainsi, les résidents doivent être incités à sortir de la résidence, à fréquenter les lieux publics et les activités de la ville, et le site de la résidence ne serait pas aménagé comme un immeuble fermé et en retrait. Des membres du comité souhaitent entre autres que des synergies soient créées avec la garderie et les autres commerces situés à Place Lorraine.

Dans le même ordre d'idée, le projet de RPA doit répondre aux besoins résidentiels des âgés de Lorraine, qui souhaitent demeurer dans leur municipalité. Les loyers offerts ou le prix des unités doivent être ajustés à la capacité de payer des Lorrains. Ceux-ci devraient être priorités lors de la mise en marché des unités, notamment par des campagnes promotionnelles réalisées sur le territoire de la ville. Ces mesures favoriseraient le renouvellement de la population de Lorraine, car les âgés seraient en mesure de libérer leur habitation et ainsi permettre à de nouvelles familles de venir s'installer à Lorraine.

Certains membres du comité ont mentionné qu'il est essentiel de trouver un équilibre entre les exigences de la Ville de Lorraine à l'endroit du promoteur et l'abordabilité des logements. Il ne faudrait pas que les services exigés ou que la qualité architecturale exigée augmentent les frais de développement et incidemment les loyers. Pour guider les éventuels développeurs de la RPA de Lorraine, il serait préférable de leur donner des principes et des objectifs que de leur imposer une série de contraintes.

Toutefois, certains membres du comité ont nuancé en précisant que les promoteurs ont de plus en plus l'habitude de devoir répondre aux exigences des municipalités. Par ailleurs, si le promoteur ne propose pas un projet de qualité, il est fort probable qu'il soit rejeté par la population. Ainsi, la réalisation d'un projet de qualité est en quelque sorte une condition nécessaire.

Implantation et aménagement du site

Selon les membres du comité, le site de Place Lorraine convient à l'aménagement d'une RPA, malgré le fait que certains compromis doivent être acceptés. Le terrain possède certains avantages indéniables, comme la proximité des services et des commerces, la présence de parcs et des sentiers et « l'action » générée par l'autoroute et l'achalandage de Place Lorraine. De plus, la pente du terrain, si elle est mise à profit, permettrait de réduire la hauteur de l'immeuble à proximité du chemin de Ronchamp.

Le comité recommande de préserver une partie des espaces boisés entre la RPA et le chemin de Ronchamp. Des plantations et des aménagements paysagers devraient d'ailleurs être réalisés afin d'améliorer la qualité des espaces boisés. Les arbres coupés devront être replantés ailleurs sur le site de Place Lorraine. La pente entre l'autoroute 640 et Place Lorraine pourrait aussi être revégétalisée, afin de réduire les nuisances occasionnées par l'autoroute. Ces nouvelles plantations devraient jouer le rôle d'écran végétal. La Ville de Lorraine devrait considérer un plan de plantation pour remplacer les arbres morts et en mauvais état. De plus, le corridor à l'arrière de la bâtisse actuelle, appartenant à la Ville, pourrait également bénéficier d'un tel plan.

Les aires communes extérieures devront être invitantes et intéressantes pour les résidents, car elles risquent d'être davantage utilisées que les balcons privés. Il faut aussi que la résidence offre plusieurs petits espaces communs, qui se prêtent à différents usages.

Le comité a également formulé certaines recommandations pour protéger l'intimité des résidents du chemin de Ronchamp. Ainsi, les aires de détente et de jeux de la RPA devraient être aménagées vis-à-vis la forêt qui sépare la RPA du chemin de Ronchamp, de manière à distancer la RPA des résidences voisines. Le nombre de balcons et de fenêtres situés vis-à-vis les cours arrière des voisins devrait être réduit au maximum.

Pour accéder à la RPA, on souhaite une entrée clairement indiquée, marquée par des arbustes, des arbres, un pavé particulier, un éclairage spécial, et un débarcadère pour les voitures ainsi que le transport adapté, etc. L'entrée actuelle vers la SAQ pourrait se prolonger vers la RPA.

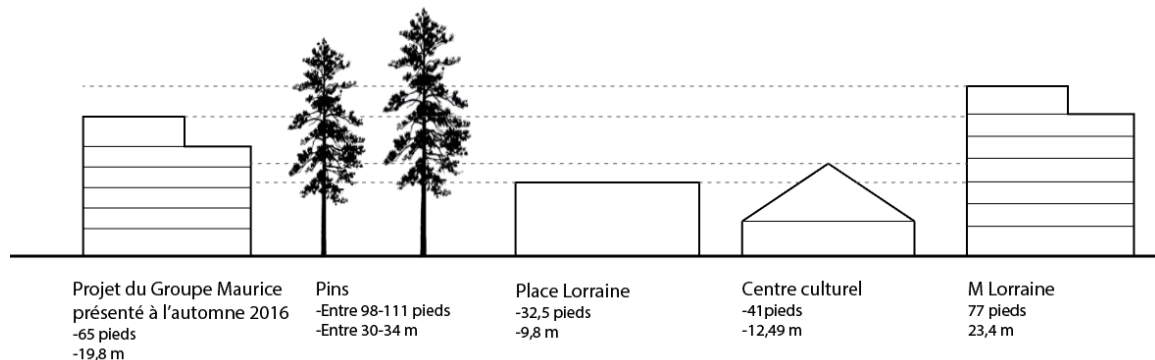
Bien que le comité n'en soit pas arrivé à une position ferme, l'aménagement de la résidence dans un bâtiment distinct, sur la portion est du site, semble être l'option privilégiée. Un lien entre le centre d'achat et la RPA, comme une passerelle vitrée, serait intéressant. Les membres du comité croient aussi que ce scénario d'implantation a davantage de chance d'être accepté par la population, car la RPA sera moins visible à partir du boulevard De Gaulle.

Hauteur

Comme il a déjà été mentionné, les membres du comité recommandent de tirer profit de la topographie du terrain pour construire des étages sous le niveau de l'actuelle Place Lorraine et ainsi diminuer la hauteur du bâtiment.

Le comité n'a pas défini de hauteur maximale précise par rapport au futur bâtiment. La hauteur du bâtiment de Place Lorraine est identifiée comme un point de référence et le futur bâtiment devra s'y intégrer harmonieusement. Selon les membres du comité, la hauteur maximale acceptable de l'édifice dépend directement de son architecture. Un croquis

préliminaire d'un projet aiderait les membres du comité à formuler des commentaires et des recommandations.



Architecture

Les membres du comité s'entendent pour dire que l'aménagement de Place Lorraine pourrait être amélioré et que l'arrivée d'une RPA représente une opportunité d'intervenir pour embellir ce secteur de la ville. Il est souhaité que l'architecture de la RPA assure son intégration au cadre bâti et au paysage de Lorraine. Son architecture devra être harmonieuse, noble, innovante et devra se distinguer des autres RPA de la région métropolitaine de par sa qualité exceptionnelle.

La volumétrie du bâtiment devra être modulée de manière à éviter l'effet de masse, surtout à proximité des maisons du chemin de Ronchamp. Les deux premiers étages devront être conçus pour une appropriation à « l'échelle humaine ».

Les matériaux choisis devront être nobles et des éléments d'architectures vertes devront être apparents, comme des toits-terrasses et des toits verts. Les résidents pourraient se sentir à l'extérieur lorsqu'ils sont à l'intérieur, grâce à une fenestration abondante et à des murs végétaux.

Afin de s'assurer que le projet réalisé soit de qualité, il pourrait être intéressant de lancer un concours d'architecture. La faisabilité de cette démarche devra être évaluée par la Ville de Lorraine au cours des prochains mois. La réalisation d'un concours permettrait de sélectionner un projet en fonction de ses qualités architecturales et de son intégration harmonieuse. Cela permettrait de développer une résidence qui se distingue des autres de la région de Montréal.

Services offerts et services complémentaires

Les membres du comité souhaitent que Place Lorraine profite de l'arrivée de la RPA pour renouveler ses installations et rafraîchir son image. En plus des résidents de la RPA, les commerces de Place Lorraine auront comme nouveaux clients les familles qui s'installeront dans les maisons laissées par les aînés de Lorraine qui auront déménagé dans la RPA. Il est donc souhaité que la RPA devienne le moteur du développement de Place Lorraine et que de nouveaux services s'établissent dans le centre commercial.

Il est d'ailleurs souhaité que tous les services de proximité (épicerie, café, etc.) et les services de santé (pharmacie, clinique médicale) demeurent sur le site de Place Lorraine. Afin de

créer une synergie intéressante, les résidents devraient pouvoir se rendre facilement et de manière sécuritaire à Place Lorraine. Un passage à l'abri des intempéries, comme un tunnel ou une passerelle, serait une solution intéressante.

Pour ce qui est des services qui seront offerts à la RPA, les participants ont souligné qu'il est nécessaire que des salles multifonctionnelles soient aménagées et qu'elles servent à la fois pour les réceptions, les cours, le cinéma ou le recueillement par exemple. Des membres du comité souhaitent que des jardins et des potagers soient à la disposition des résidents. Une aile de soins serait également nécessaire afin que les couples puissent demeurer le plus longtemps possible dans la même résidence.

Il faut aussi que les résidents soient incités à sortir de la RPA et que la programmation des activités leur permette de profiter des services de la ville, comme les activités organisées par le club Lorr« Aînés ».

Prochaines étapes

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