



## L'art de construire avec son environnement

Nous sommes en juillet 2018, Rosenbloom accueille ses premiers résidents, enfin ! L'aventure de ce projet d'une valeur de plus de 100 millions de dollars avait pourtant commencé sept ans auparavant, en 2011. Récit d'un projet conçu autour d'un environnement délicat.

**R**osenbloom est le fruit d'un remembrement stratégique de terrains, comme c'est souvent le cas pour les projets dans des zones quasi saturées, et de mois de négociations avec les anciens propriétaires. C'est aussi l'aboutissement du travail de plus d'une centaine de professionnels et de sous-traitants. « Un projet comme Rosenbloom, c'est un Iron Man avec des obstacles. Ça demande une grande créativité et beaucoup de résilience, mais surtout une détermination sans limites » confie Jean-François Brunet, directeur des ventes et membre du comité de développement.

### Considérations multiples

Au total, 18 mois ont été nécessaires pour compléter l'acquisition des cinq lots créant un terrain de 750 000 pieds carrés. S'en sont suivis des discussions avec la Ville de Rosemère qui n'avait pas vu de projet de cette envergure depuis plusieurs années étant donné que l'occupation de son territoire est pratiquement à son maximum. Un changement de zonage a été requis pour construire des bâtiments de condominiums de quatre et de six étages, un produit très rare dans cette ville prisée de la Rive-Nord de Montréal.

Densifier un terrain voisin de maisons unifamiliales demande une attention particulière, une urbanisation minimisant l'impact sur le bâtiment existant, une étude d'impact sur la circulation et le bruit, et le développement d'une architecture contemporaine tout en respectant le style du secteur et de la Ville. Il s'agit aussi d'un défi technique; étant à la limite de la Ville, les services seront fournis par la ville voisine, la capacité du réseau électrique et l'obtention des permis de construction sont des enjeux qui devront être adressés.

Pour développer le terrain, l'obtention de certificats d'autorisation environnementale était nécessaire en raison d'une zone humide soumise à la loi sur l'environnement et d'un ruisseau longeant le projet sur son ensemble. Les autorisations ont finalement été obtenues en 2017, permettant ainsi au promoteur de déposer les demandes de permis nécessaires pour démarrer les infrastructures, puis la construction des premiers immeubles.



### Évolution du projet

Les premières fondations ont été coulées au printemps 2018 dans des conditions hivernales douces. Il a fallu six semaines pour construire une première maison modèle. « La construction, c'est la partie facile, admet François Brouillette, directeur construction du projet. C'est tout ce qui vient avant qui est imprévisible tant il y a d'intervenants. »

À terme, Rosenbloom comptera 288 unités (16 maisons jumelées avec garage, huit bâtiments de 16 unités et quatre bâtiments de 36 unités). Les immeubles de condos sont tous munis d'un ascenseur et de stationnements intérieurs.

En septembre 2018, 60 % des unités de la première phase étaient vendues et les premières livraisons seront effectuées en novembre. L'obtention des permis aura été un peu plus longue que prévu. « L'analyse du dossier prend du temps. La municipalité contrôle son zonage, les conséquences du nouvel achalandage dans ses rues et l'accès au grand réseau routier, c'est tout à fait normal », admet monsieur Brouillette.

### Clientèle ciblée

Selon Jean-François Brunet, directeur des ventes, Rosenbloom est un produit de niche qui vise une clientèle de 50 ans et plus, une clientèle cherchant une qualité et un confort supérieurs. « La clientèle que nous visons est très exigeante et sait très bien ce qu'elle veut, mais surtout ce qu'elle ne veut pas. C'est pour cette raison que nous avons investi beaucoup de temps dans la conception du projet, tant dans la qualité des matériaux et du design que dans l'aménagement des espaces », affirme monsieur Brunet.

### Projet au gaz naturel

Le système de type combo avec chauffe-eau sans réservoir au gaz naturel a été choisi pour le chauffage et l'eau chaude de toutes les unités. Même le barbecue du balcon est alimenté au gaz naturel. C'est ultra performant et peu coûteux. Le gaz naturel est aussi disponible pour les cuisinières.

## PROJET – Rosenbloom

« Cela fait des années que nous privilégions le gaz naturel dans nos projets, explique Jean-François Brunet. Les systèmes combo de type central ou instantané offrent un confort supérieur au chauffage électrique et permettent une réduction de la facture d'énergie pour l'utilisateur. De plus, en contexte de condos, cela nous permet d'éliminer les bonbonnes de propane et de ne plus jamais manquer de gaz naturel en pleine cuisson! »

### Un concept respectueux

Développé en lien étroit avec la Ville de Rosemère, Rosenbloom a été pensé afin de réduire au maximum l'impact sur le bâti existant. Une bande de trois mètres est conservée derrière les maisons jumelées qui sont de même hauteur que leurs voisins, servant de transition entre les immeubles de quatre étages. Le même principe est appliqué entre ceux de quatre étages et de six étages qui eux, sont adossés à la rivière aux chiens.

L'architecture était aussi très importante pour la Ville et le promoteur. « On dit souvent que Rosemère est le Westmount de la Rive-Nord, c'était très important pour nous d'avoir une architecture distinctive et classique avec des touches contemporaines, confie Jean-François Brunet. On a travaillé de concert avec la Ville pour arriver avec une architecture qui reflétait les valeurs architecturales de Rosemère. » Une architecture sobre et des matériaux nobles, voici ce qui rend le projet Rosenbloom intemporel.

### Trois types de structures

Il y a autant de types de structures que de produits dans le projet. Les maisons ont



une structure de bois, tandis que les bâtiments de quatre étages sont faits d'acier léger et ceux de six étages d'une structure de béton.

« Nous avons regardé toutes les options et nous avons ensuite déterminé qu'elle serait la meilleure option pour chacun des produits en se concentrant sur deux critères, la qualité et la durabilité », conclut monsieur Brouillette.

La municipalité de Rosemère a collaboré au maximum pour faire de ce projet un ensemble qui suscite l'envie et qui plaît à des acheteurs exigeants. Quand il sera terminé et complètement aménagé, le projet Rosenbloom s'intégrera magnifiquement à l'environnement naturel du lieu tout en étant près des accès aux grands axes routiers.

Une équipe multidisciplinaire  
dédiée à la nouvelle construction

[energir.com/construction](http://energir.com/construction)

energir

le  
nouveau  
Gaz  
Métro