



21 janvier 2010

Par : Annabelle Blais

## **Projet Royal Décarie: Ça se construit dans NDG!**

Avec ses 164 246 habitants, l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce est le plus peuplé de Montréal. «C'est plus de monde qu'en Gaspésie!» fait valoir Claude Lauzon, directeur de la corporation de développement économique communautaire de l'arrondissement. L'arrondissement, qui fait 21,4 km<sup>2</sup>, présente également une des plus fortes densités de la métropole. Résultat : «Des terrains où construire, il n'y en a pas», indique Paul-André Martel, promoteur et directeur des ventes du projet Royal Décarie.

«Le développement est limité par la montagne et les autoroutes, précise M. Lauzon. Mais la pénurie de terrain s'explique également par la qualité de vie exceptionnelle qu'offre le secteur, notamment avec la proximité du Mont-Royal, et qui fait envie.» M. Martel est donc l'un des rares à y proposer des logements neufs. Son secret? Il y possédait un terrain depuis une dizaine d'années. L'ancien immeuble qui s'y trouvait a été démoli, et le nouveau Royal Décarie sera prêt à accueillir 16 unités de condo en juillet 2010.

La construction ne se démarque pas seulement par son emplacement. Le promoteur et l'architecte Luc Denis ont conçu des habitations de qualité. Tout d'abord, les unités sont réparties sur quatre étages, et toutes bénéficient d'ouvertures (portes ou fenêtres) à l'avant et à l'arrière du bâtiment. «Ça permet une meilleure lumière, plus d'espace et donc une meilleure qualité de vie», dit M. Martel.

### **Un produit canadien encore méconnu**

Deux éléments attirent plus particulièrement l'attention. En premier lieu : le plancher très performant et encore méconnu en bois d'ingénierie Satin Finish, un produit canadien plus efficace et imperméable que le plancher flottant en bois franc. Il s'agit d'une surface sciée et appliquée sur un endos de bois franc, ce qui permet une meilleure résistance à l'humidité.

De plus, en étant collé directement sur une membrane acoustique, ce revêtement réduit les bruits à 60 %. «On va l'installer sur un plancher de béton qui réduit déjà les bruits à 80 %, alors ça ne laisse plus beaucoup de bruit pour les voisins!» ajoute M. Martel.

### **Un toit vert**

L'autre aspect des plus intéressants demeure le toit vert. Il est constitué de végétaux, sorte de tourbe légère, qui reposent sur diverses couches de membranes, dont une très étanche

semblable à une toile de piscine. Ce genre de toiture permet de réduire les besoins en climatisation l'été, isole l'hiver et combat les îlots de chaleur qui sont causés par les surfaces noires, bitumées ou goudronnées, qui captent la chaleur et réchauffent l'air.

Deux terrasses privées de 175 pi<sup>2</sup> seront aménagées et accessibles à quelques résidents seulement. Pour les autres, le toit vert offre tout de même l'avantage de diminuer les coûts d'entretien puisqu'en absorbant moins de chaleur, une toiture a sa durée de vie qui double. Ce ne sont là que quelques-unes des particularités de ces condos haut de gamme, offerts à prix réduit jusqu'en mars. «Les prix, pour cette qualité de construction, sont actuellement 10 % en deçà de la valeur réelle parce que nous considérons que vendre uniquement sur plans est plus difficile que vendre un produit fini, explique M. Martel. Cependant, dès mars-avril, nous aurons un condo témoin et nos prix seront majorés de 10 %.»

### **NDG : les futurs développements**

La construction du futur Centre universitaire de santé McGill (CUSM) apportera du dynamisme dans NDG, plus précisément dans le secteur à l'ouest de Décarie et au sud Maisonneuve. «De nouvelles constructions résidentielles sur la rue Saint-Jacques pourront bientôt être réalisées. Cela est possible grâce à un changement de zonage, parce que de nouveaux espaces où construire, il n'y en a pas», explique Claude Lauzon, directeur de la corporation de développement économique communautaire de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.