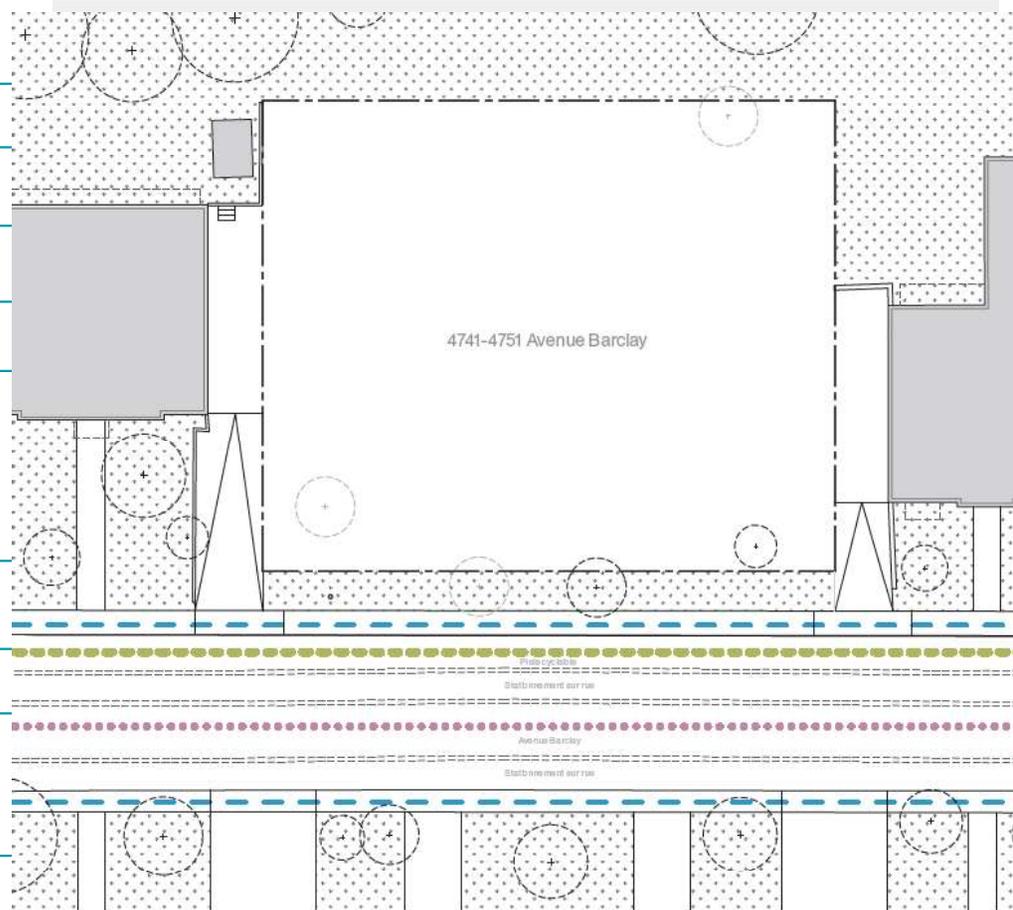


GÉNÉRALITÉS

| | |
|--|---|
| Superficie plancher brute : | 3 168.37m ² (incl. Sous-sol) |
| Superficie terrain : | 1 371.50 m ² |
| Hauteur en étage : | 3 étages |
| Mode d'implantation : | isolé |
| Taux d'implantation : | 58% |
| Logements : | 31 logements locatifs abordables : - 8 unités 1 c.c. (26%) - 14 % de 2.c.c (45%) - 9 % de 3 c.c. (29%) |
| Coefficient occupation sol (C.O.S) | Approx 1.7 (excl. Sous-sol) |
| Taux verdissement (pleine terre) | 30% |
| Marges requises | -marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m |
| stationnement véhicules routier au sous-sol : | aucun |



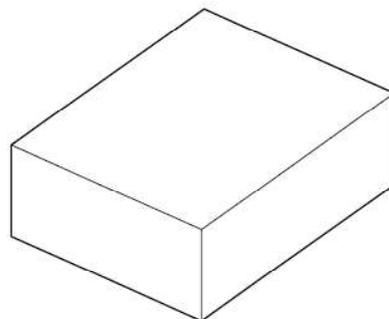
PROJET - PERSPECTIVE



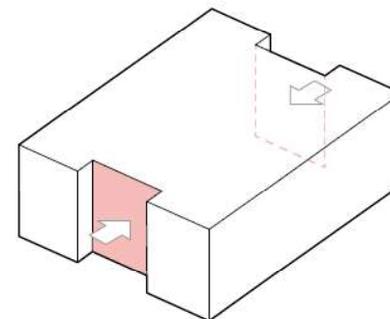
PROJET - CONCEPT

Volumetrie

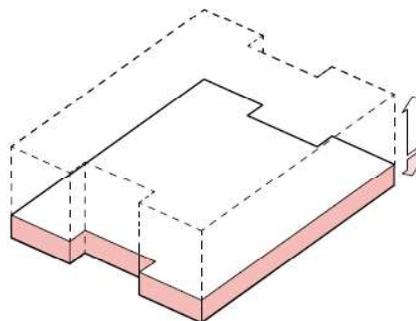
01. **Volume de base**
02. **Décalage des bâtiments voisins**
Maximiser l'éclairage naturel dans les logements
03. **Articulation du niveau 00**
Adresser l'échelle du piéton
Démarcation du socle typique du quartier
04. **Démarcation de l'entrée principale**
Attirer vers l'entrée



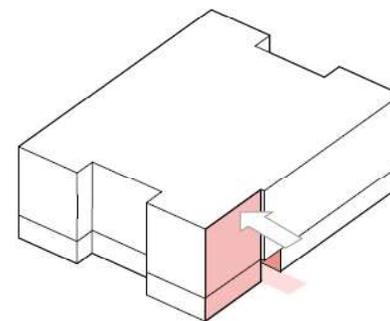
01. Volume de base



02. Décalage des bâtiments voisins

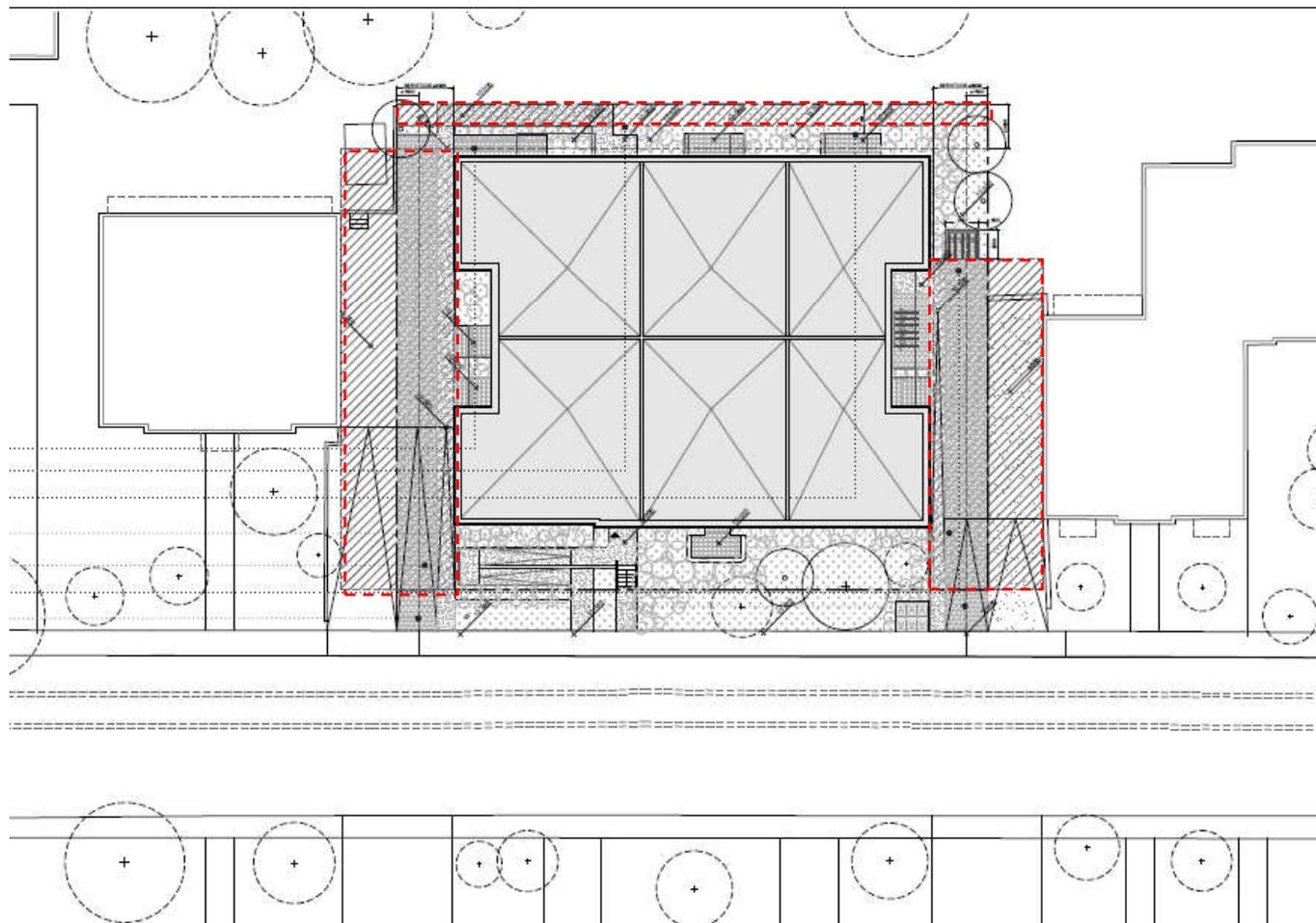


03. Articulation du niveau 00



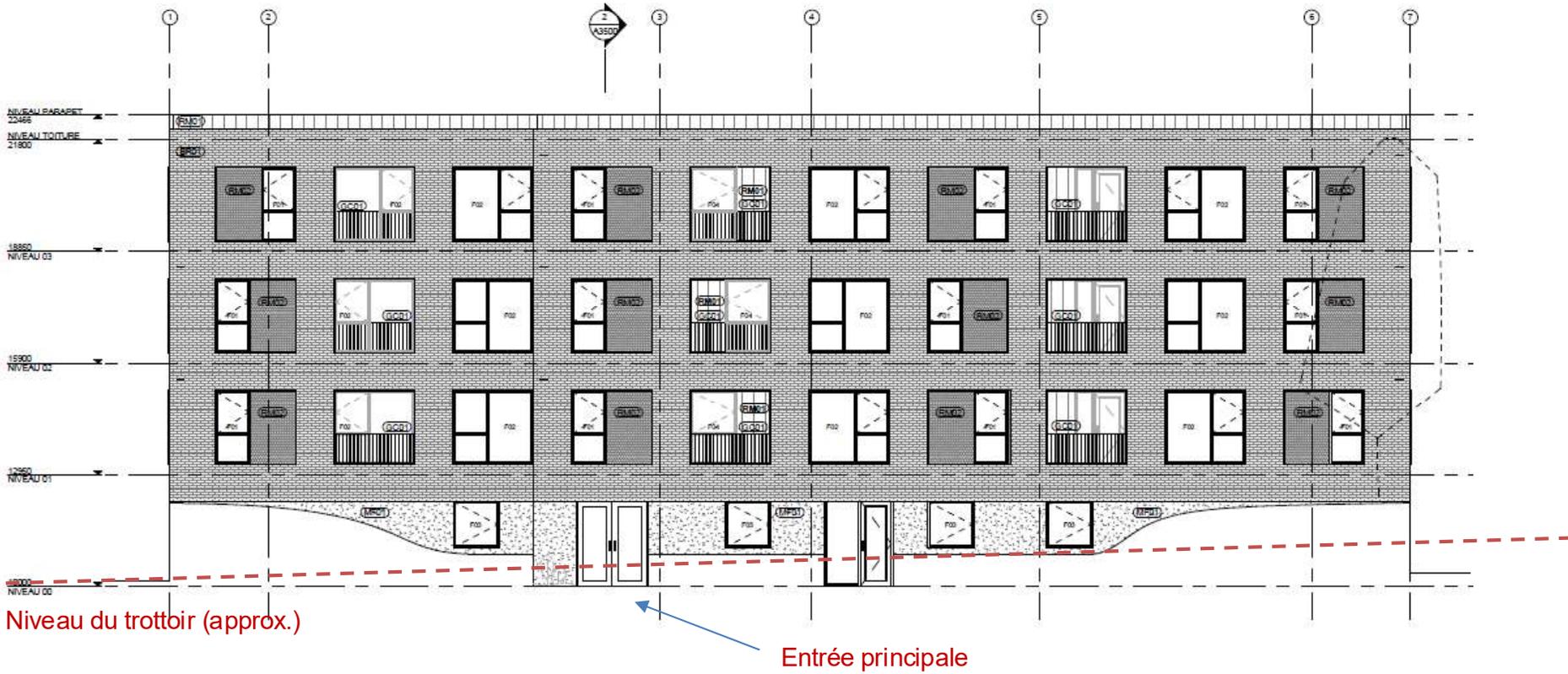
04. Démarcation de l'entrée principale

IMPLANTATION DU PROJET



ELEVATION PRINCIPALE - BARCLAY

Élévation - Façade principale sub-est



ELEVATION LATÉRALE EST



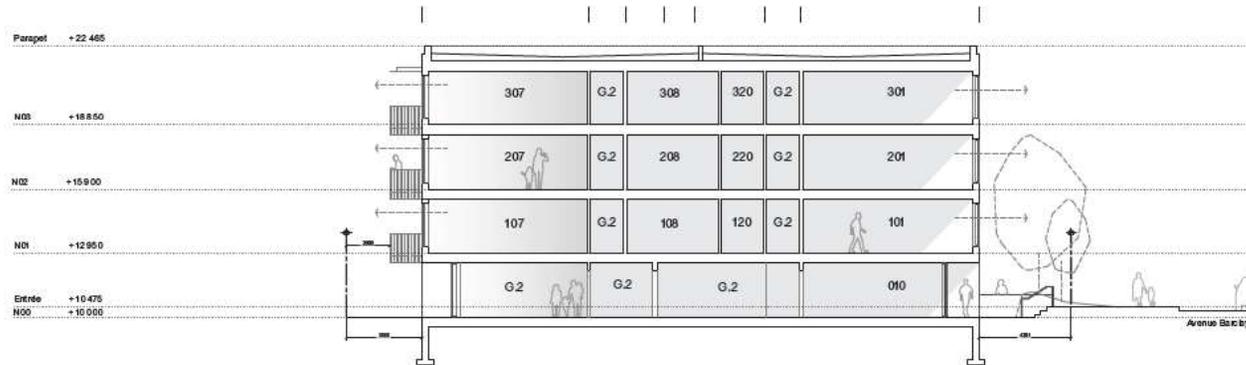
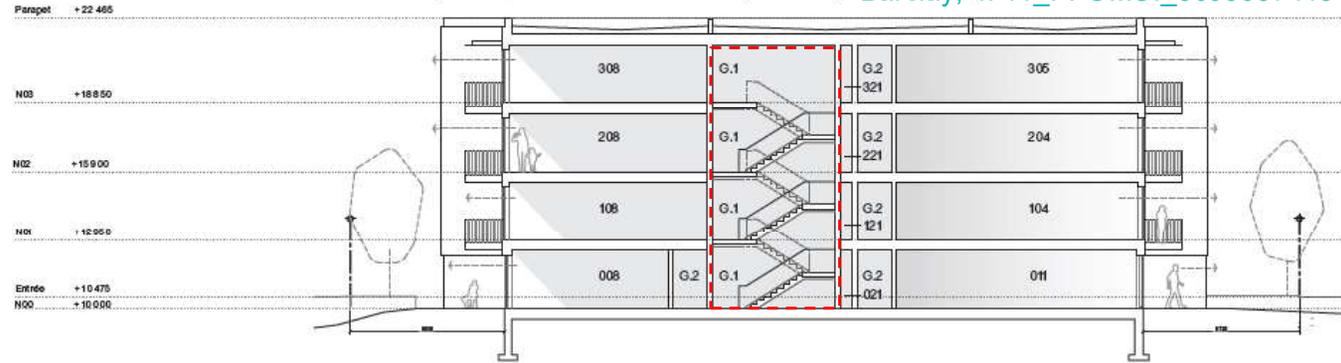
ELEVATION PRINCIPALE - BARCLAY



ÉTUDE DU DOSSIER

COUPE TRANSVERSALE

Barclay, 4741_PPCM01_3003357445



COUPE LONGITUDINALE

PLAN DU 1^{er} ÉTAGE

Plan - Niveau 01

- A** LOGEMENT 1 CHAMBRE
104 Logement 1 chambre type 04-1
- B** LOGEMENT 2 CHAMBRES
102 Logement 2 chambres type 02-2
103 Logement 2 chambres type 03-2
106 Logement 2 chambres type 06-2
108 Logement 2 chambres type 08-2
- C** LOGEMENT 3 CHAMBRES
101 Logement 3 chambres type 01-3
105 Logement 3 chambres type 05-3
107 Logement 3 chambres type 07-3
- F** MÉCANIQUE ET SERVICES
120 Conciergerie
121 Local technique (électrique)
- G** CIRCULATION
G.1 Escalier d'issue
G.2 Omidor

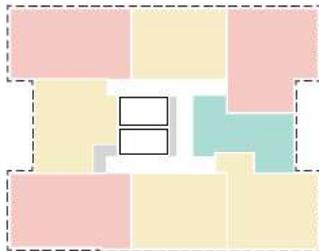
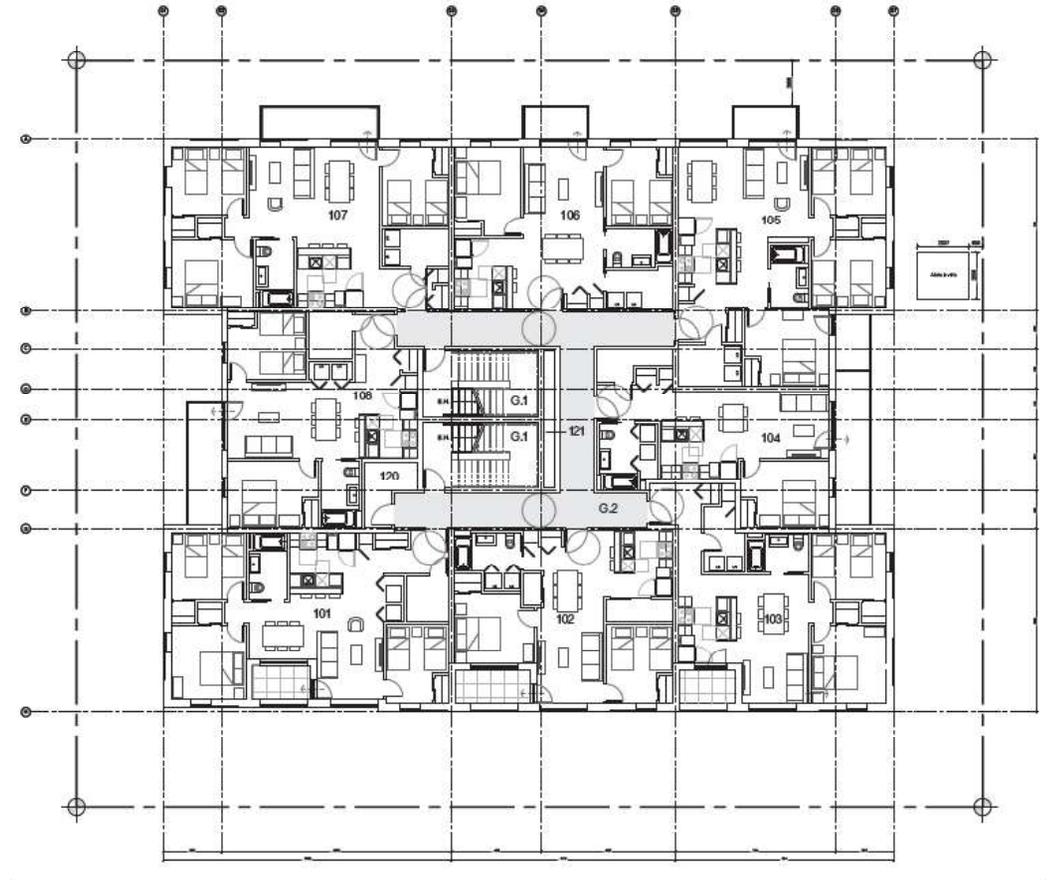


Diagramme de répartition des espaces en plan



PLAN DU 2^{ÈME} ÉTAGE

Plan - Niveau 02

- A** LOGEMENT 1 CHAMBRE
204 Logement 1 chambre type 04-1
- B** LOGEMENT 2 CHAMBRES
202 Logement 2 chambres type 02-2
206 Logement 2 chambres type 06-2
208 Logement 2 chambres type 08-2
203 Logement 2 chambres type 03-2
- C** LOGEMENT 3 CHAMBRES
201 Logement 3 chambres type 01-3
205 Logement 3 chambres type 05-3
207 Logement 3 chambres type 07-3
- F** MÉCANIQUE ET SERVICES
220 Conciergerie
221 Local technique (électrique)
222 WC.
- G** CIRCULATION
G.1 Escalier d'issue
G.2 Corridor

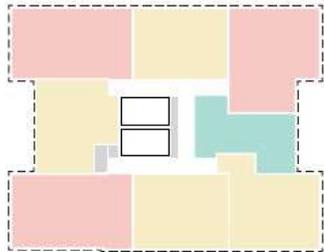
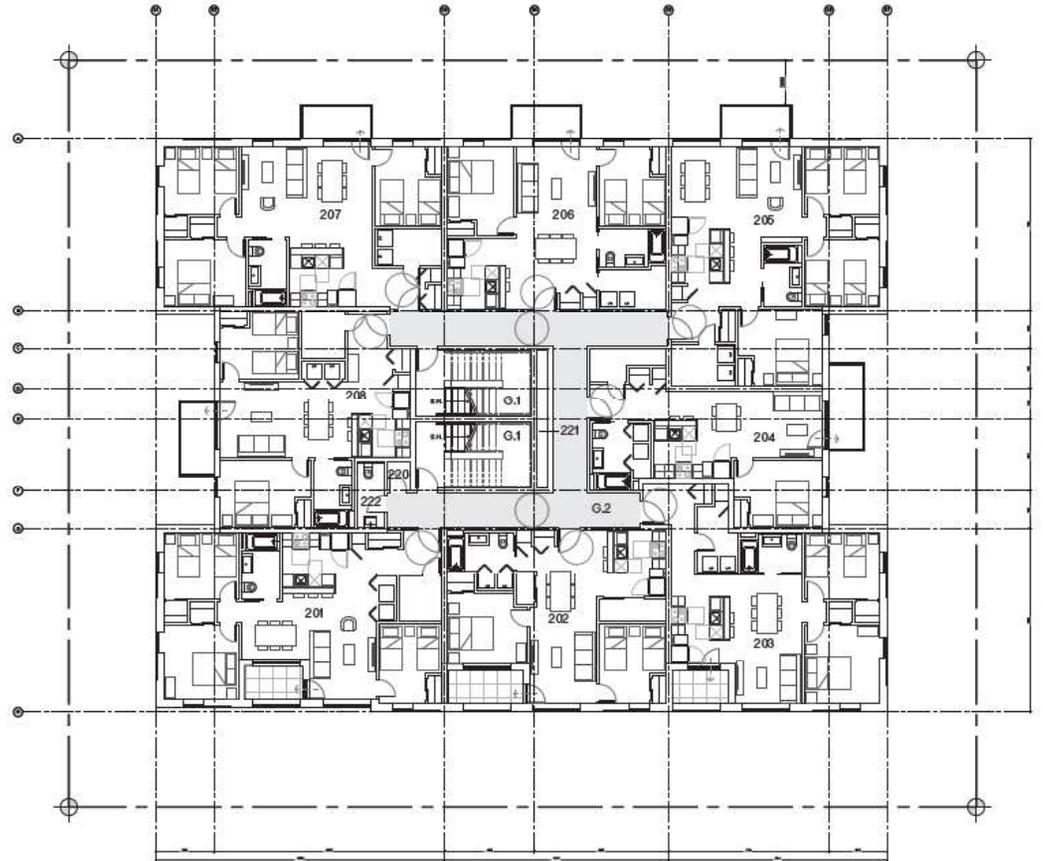


Diagramme de répartition des espaces en plan



PLAN DU 3^{ÈME} ÉTAGE

Plan - Niveau 03

- A** LOGEMENT 1 CHAMBRE
304 Logement 1 chambre type 04-1
- B** LOGEMENT 2 CHAMBRES
302 Logement 2 chambres type 02-2
306 Logement 2 chambres type 06-2
308 Logement 2 chambres type 08-2
303 Logement 2 chambres type 03-2
- C** LOGEMENT 3 CHAMBRES
301 Logement 3 chambres type 01-3
305 Logement 3 chambres type 05-3
307 Logement 3 chambres type 07-3
- F** MÉCANIQUE ET SERVICES
320 Conciergerie
321 Local technique (électrique)
- G** CIRCULATION
G.1 Escalier d'issue
G.2 Corridor

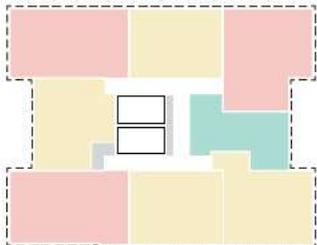
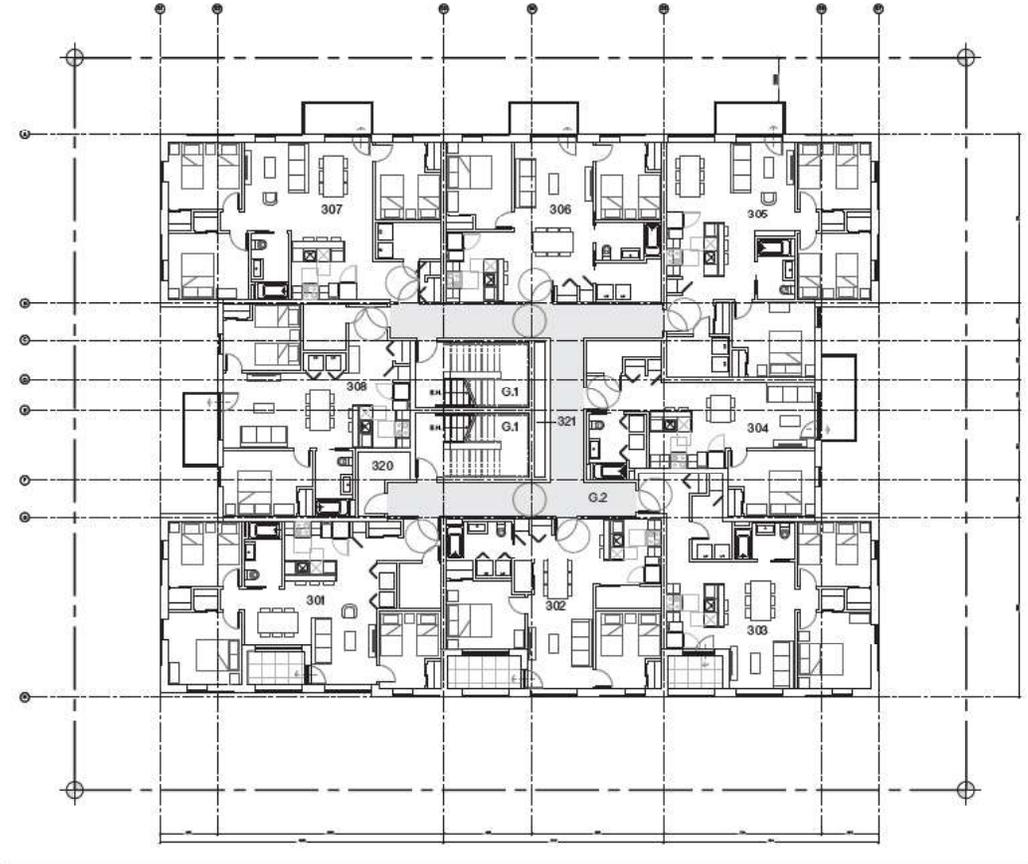
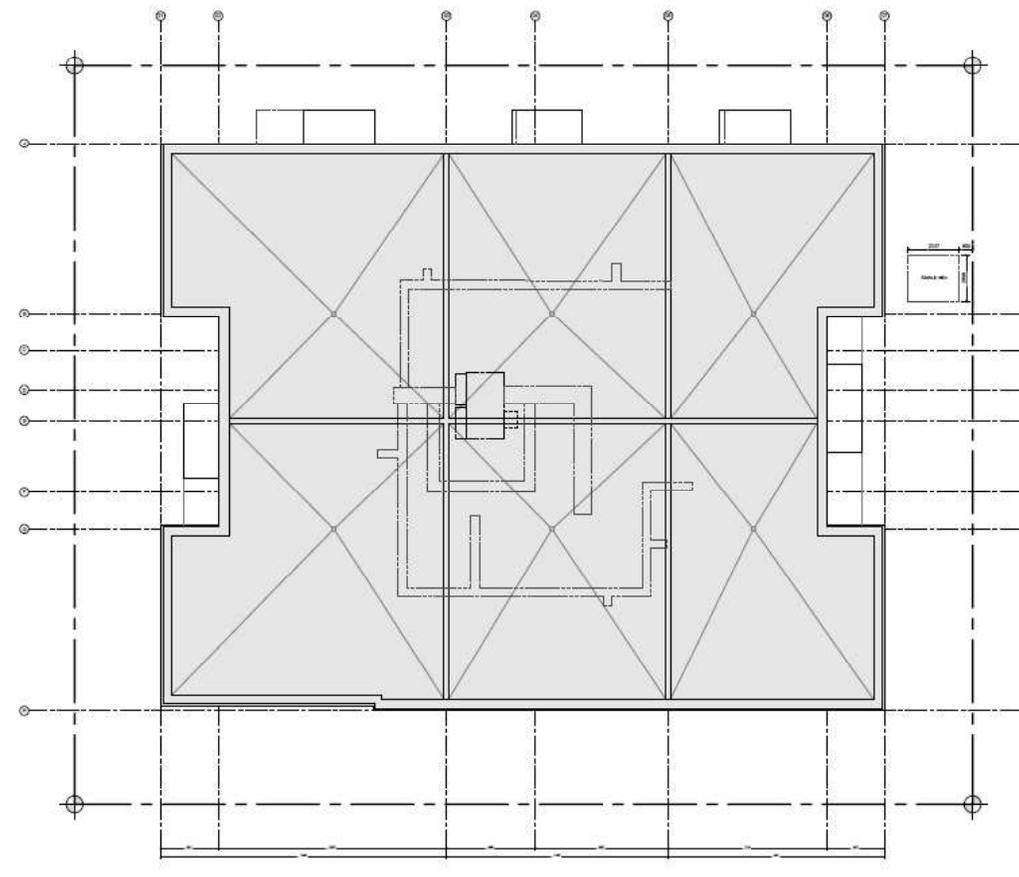


Diagramme de répartition des espaces en plan



PLAN DU TOIT

Plan - Niveau toiture



PLAN DU SOUS-SOL – DESIGN UNIVERSEL PROPOSÉ

Plan - Niveau 00

Accès et entrées

Les voies d'accès 01, 02 et 03 représentent des **larges voies accessibles**. Elles se composent en partie des surfaces en pente, dont les pentes sont 1:46, 1:26 et 1:20.5. Ces pentes sont très douces et graduelles nécessitant peu d'effort et ne sont pas considérées comme des rampes par le Code de Construction de Québec ainsi que par la norme d'accessibilité Canadienne CSA actuelle.

La voie d'accès 02 mène intuitivement à l'entrée principale accueillante, couverte et bien éclairée. La surface en pente est une dalle de béton avec une surface anti-dérapante. La porte d'entrée principale est munie d'un bouton à ouverture automatique.

Les voies d'accès 01 et 03 offrent une surface d'une dalle de béton anti-dérapante. Cette matérialité bien démarquée des surfaces des servitudes adjacentes en pavés alvéolés offre une sécurité additionnelle pour les usagers.

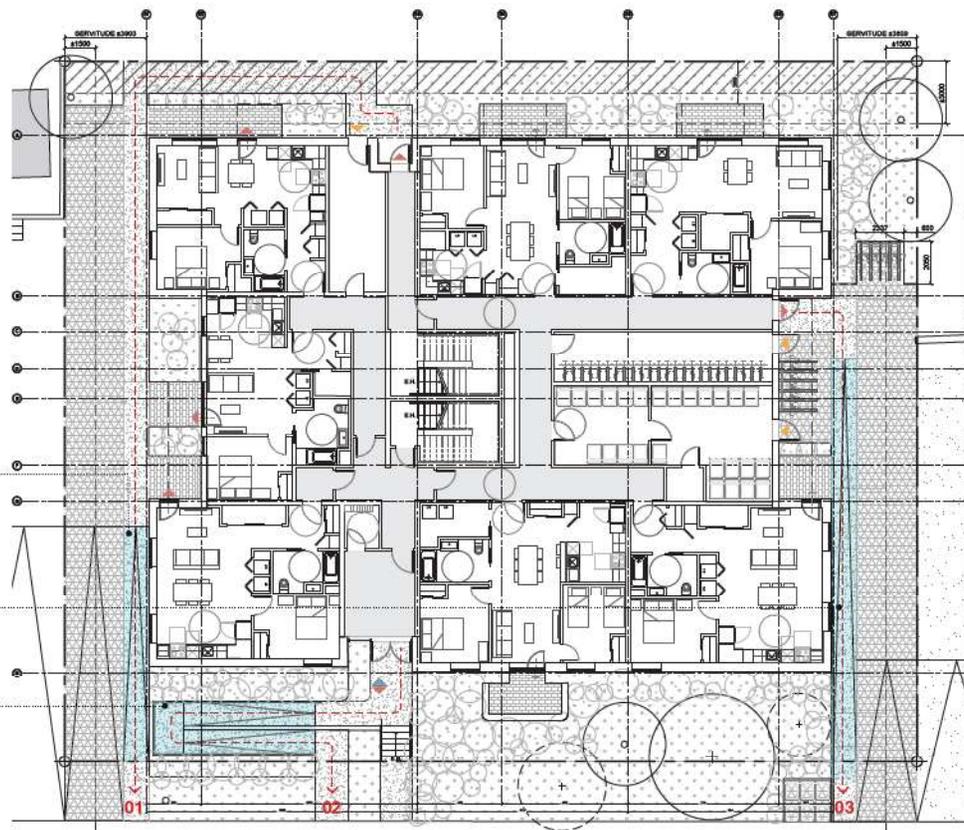
Même si les voies d'accès ne sont pas considérées comme des rampes, le projet propose de poser une bande de couleur et de texture contrastante en haute et en bas de la surface en pente pour prévenir les personnes malvoyantes et non-voyantes.

Voie d'accès 01
 Pente 1:46 (2.17%)
 Longueur: 11 245mm
 Largeur: 1 500mm
 Point bas: 10 000 (±8 325)
 Point haut: 10 245 (±8 570)

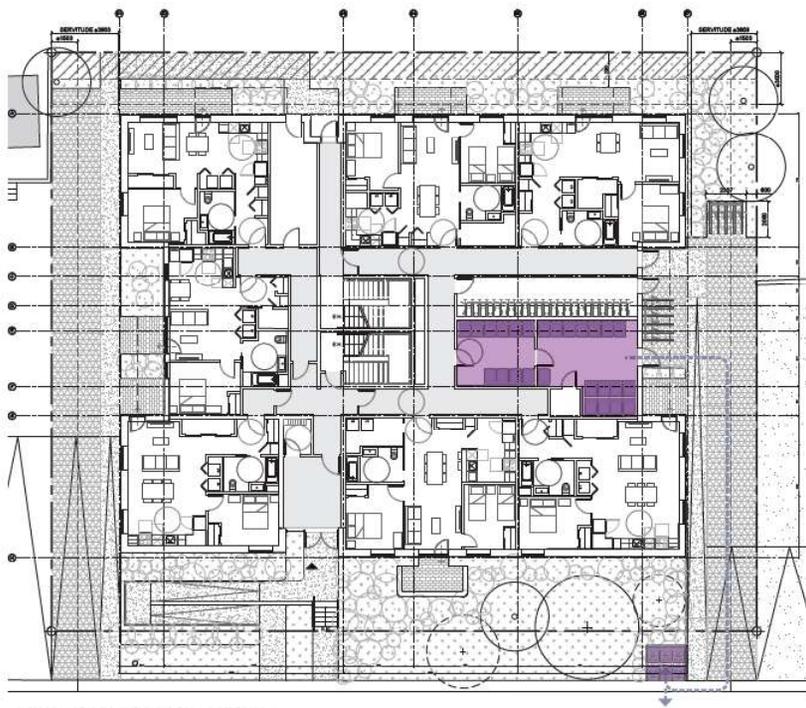
Voie d'accès 03
 Pente 1:20.5 (4.87%)
 Longueur: 19 987mm
 Largeur: 1 500mm
 Point bas: 10 000 (±8 325)
 Point haut: 10 875 (±9 500)

Voie d'accès 02
 Pente 1:26 (3.85%)
 Longueur: 12 600mm
 Largeur: 1 500mm
 Point bas: 10 000 (±8 325)
 Point haut: 10 475 (±8 800)

Légende
 ▶ Entrée principale
 ▶ Sortie d'issue
 ▶ Accès service



PLAN GMR (Sous-Sol)



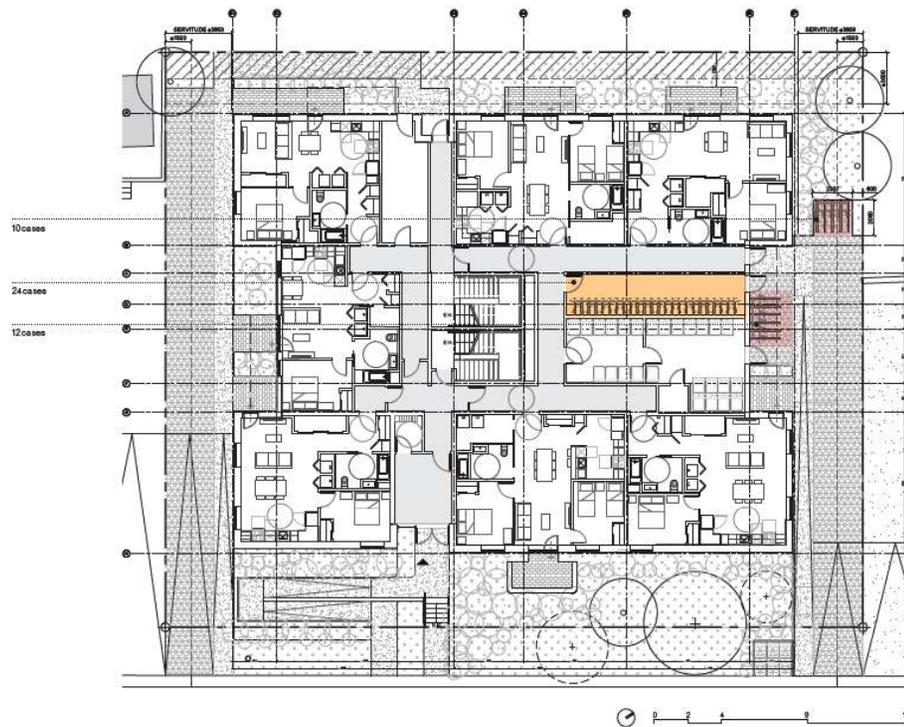
Espaces GMR - intérieur

Local de dépôt: pour locataires 17.3 m.ca.
Qté de bacs: 10 bacs

Local de transit: pour concierge 27.7 m.ca.

Espaces GMR - extérieur
Zone - journée de la collecte 5.80 m.ca.

PLAN du Stationnement pour vélo



Stationnement de vélos - proposé

Proposé total: 46 cases
Proposé- intérieur: 24 cases
Proposé- extérieur couvert superposé: 22 cases

PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Verdissement

Statistiques globales

| | |
|---------------------|---------------|
| Description légale: | 2 649 197 |
| Superficie du lot: | 1 371,5 m.ca. |
| Aire de bâtiment: | 796,6 m.ca. |

Verdissement - exigences

| | |
|------------------------------|-------------|
| Taux de verdissement requis: | 30 % |
| Superficie requise: | 411,5 m.ca. |

Verdissement - proposé

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Espace vert proposé: | 240,09 m.ca |
| Pavés alvéolés:(147,82m.ca. X 50%) | 73,91 m.ca |
| Superficie totale proposée: | 314,00 m.ca |
| Taux de verdissement proposé: | 22,89% |

Arbres

| | |
|--------------------------|-----------------------------|
| Nombre d'arbres requis : | 6 |
| Nombre d'arbres: | 6 (1 existant + 5 nouveaux) |

A. Surface pavée 1 teinte - rouge argile

Dimension nominale : 100mm x 450mm



B. Surface de pavés végétalisés

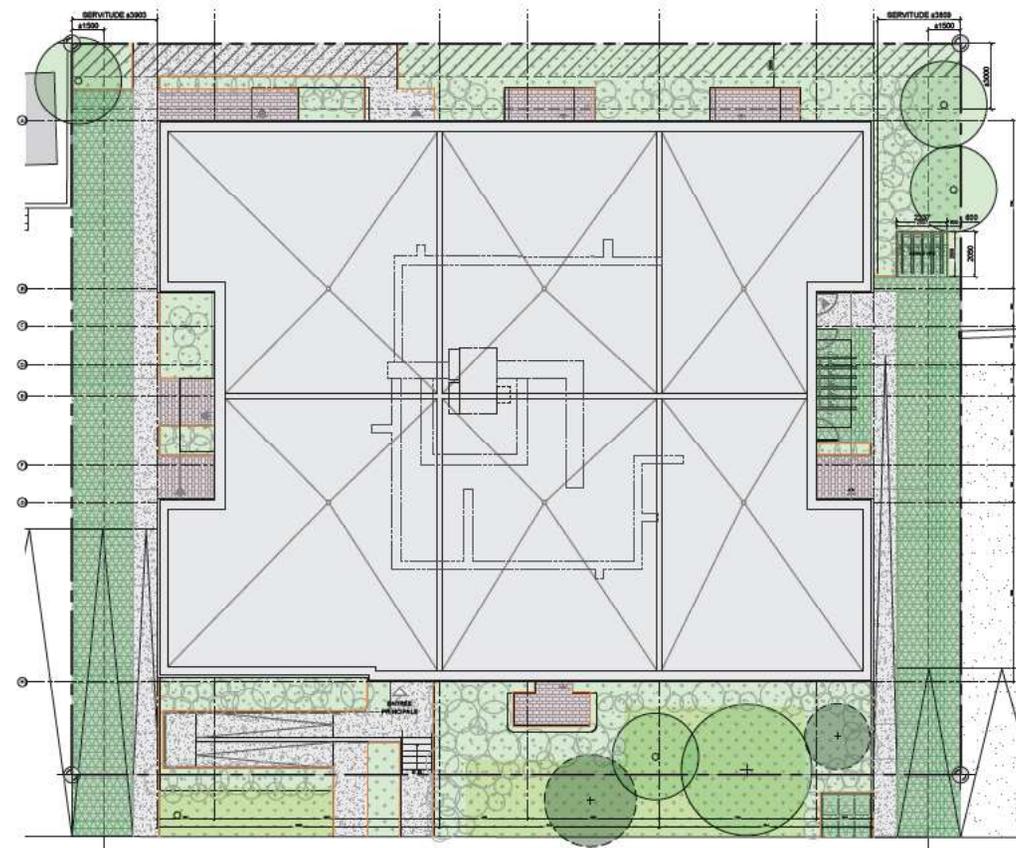


C. Bacs de plantation - acier atmosphérique



Légende

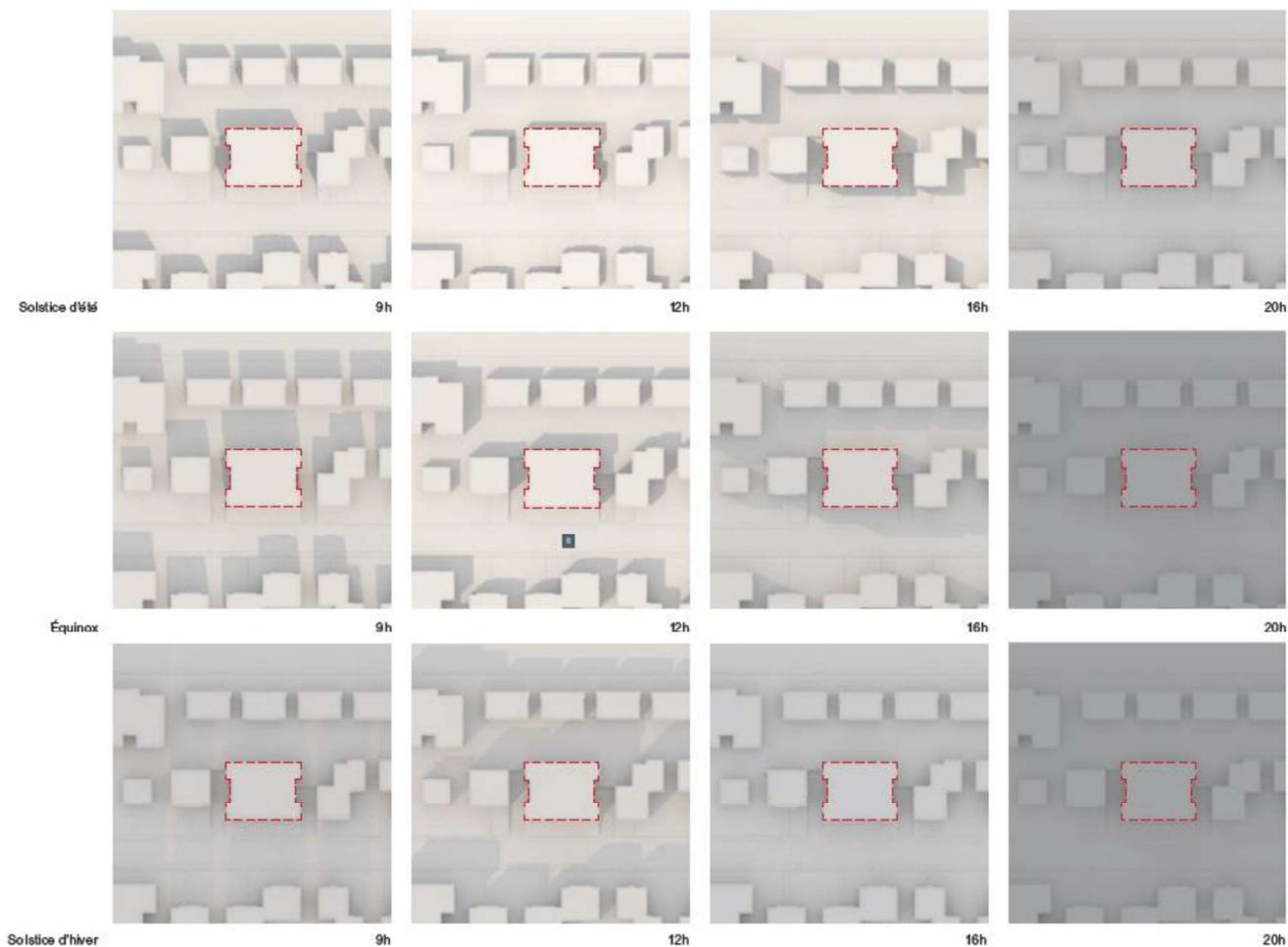
- ▷ Entrée piétonne secondaire (vélos)
- ▷ Entrée piétonne principale
- ▷ Issue de secours
- Espaces verts (Gazon biodiversité)
- Espaces verts (Zone de plantation)
- B. Pavés alvéolés
- A. Pavés unis
- Béton
- Acier atmosphérique



Plan d'implantation



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



DÉROGATIONS PRINCIPALES

| | PLAN D'URBANISME | ZONAGE ACTUEL | PROPOSÉ |
|---------------------|------------------|-----------------------|---|
| SECTEUR / ZONE | 04-01 | 0169 | - |
| AFFECTATION / USAGE | RÉSIDENTIEL | H.4-5 (Max. 12 logts) | Habitation (H.6) Max. 36 |
| HAUTEUR | - | 12,5 m | 12,5 m |
| MARGES AVANT | - | Règles d'insertion | Règles d'insertion |
| ÉTAGES | Min 2 / Max 3 | 2 à 3 étages | 3 étages |
| DENSITÉ | N/A | N/A | N/A |
| VERDISSEMENT | - | 30% | 22,9% (inc. 5,4% en pavé alvéolé) Toit vert requis |

ANALYSE DAUSE

| Analyse des critères selon le sur les Projet particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) | | |
|--|------------------------|---|
| DOSSIER : 3003357445 | | |
| ADRESSE : 4741 Barclay | | |
| CRITÈRES | ANALYSE | COMMENTAIRES |
| SECTION IV | | |
| Article 9 | | |
| 1° Participer à la création d'un quartier complet | | |
| a) le projet propose une densité en adéquation avec l'offre existante et projetée du quartier en équipements, infrastructures et institutions; | Respecté | Densification adaptée à un secteur à proximité d'une station métro (Plamondon), de l'artère commerciale Victoria, parcs, écoles...etc |
| b) le projet est structurant et participe au rayonnement du quartier en cohérence avec les orientations municipales pour le secteur; | Respecté | Favorise le développement de logements sociaux (Terrain de la SHQ vacant depuis 2021) |
| c) dans le cas d'un projet commercial, il participe à l'instauration d'une offre de commerces et de services de proximité qui répond aux besoins de la communauté, sans compromettre la structure commerciale ou économique existante; | Non applicable | |
| d) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose une offre de logements diversifiés et une proportion adéquate d'unités adaptables, en vue de répondre aux besoins particuliers de la communauté; | Respecté | Projet de logements sociaux et abordable qui sont également adaptés, adaptables et visitables; Diversité des typologies de logements |
| e) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose des logements sécuritaires, qui favorisent un éclairage et une ventilation naturels et qui donnent accès à un espace extérieur privé ou semi-privé; | Respecté | L'éclairage et la ventilation naturelles sont optimisés et tous les logements disposent d'espaces extérieurs privés ou semi-privés. |
| f) le projet minimise les impacts sur les locataires occupants et prévoit des mesures de relocalisation appropriées, le cas échéant; | Non applicable | |
| g) le projet favorise la mutualisation de services ou d'installations afin d'optimiser l'utilisation de l'espace; | Partiellement respecté | Aucun espace commun n'est proposé, l'OMHM privilégie les espaces privatifs pour chaque logement (balcon ou terrasse) en réponse aux critères de financement d'Accès Logis . L'aménagement du sous-sol est optimisé par l'aménagement de logements ayant un accès direct à l'extérieur (l'aménagement de ce dernier étant limité en raison de servitudes existantes) |
| h) le projet favorise l'utilisation des modes de déplacements actifs et collectifs, l'électrification des transports et la mutualisation des équipements de recharge; | Respecté | Aucun stationnement pour automobiles et aménagement adéquat et accessible des stationnements. |
| i) le projet assure la connectivité et la continuité paysagère des parcours piétons; | Partiellement respecté | Arbres plantés en continuité d'alignements existants en cour avant. Les parcours piétons proposés sont limités par les contraintes du site. |
| j) dans le cas d'une grande propriété à caractère institutionnel ou d'un lieu de culte d'intérêt patrimonial, le projet assure le maintien de la fonction d'origine ou, à défaut, d'une vocation d'équipement collectif ou institutionnel; | Non applicable | |
| k) le projet intègre les principes du design universel à l'aménagement du site et des principaux accès au bâtiment. À cette fin, il favorise un parcours sans obstacle pour desservir les espaces collectifs, il propose des sentiers sécuritaires et éclairés, il réduit la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment et il réserve aux personnes à mobilité réduite un nombre adéquat de cases de stationnement à proximité des accès; | Partiellement respecté | L'entrée principale du projet se situe au sous-sol du bâtiment qui est directement accessible par un escalier de 6 contremarches ainsi qu'une voie d'accès indirecte ayant une pente descendante de 1:26. Les contraintes du site (topographie et servitudes) limitent l'accessibilité universelle du bâtiment. Néanmoins, il n'a pas été démontré que le bâtiment ne peut pas bénéficier d'une entrée principale de plein pied ou au moins située au premier étage. La conception du priorise l'optimisation de l'espace habitable au détriment d'un dialogue franc avec le domaine public. Le financement d'un ascenseur n'est pas assuré par le financement Accès-Logis (selon le GRT du projet) |

| 2° Contribuer à rehausser la qualité du paysage | | |
|---|------------------------|--|
| a) le projet renforce la cohérence morphologique de la trame de rue, du cadre bâti et des modes d'implantation existants; | Partiellement respecté | Le projet respecte l'alignement de la façade et de la hauteur par rapport aux constructions voisines, néanmoins, il ne prévoit pas de retrait suffisant pour décomposer les volumes pour rendre la constructions moins imposante, Le taux d'implantation moyen adapté au milieu d'insertion. L'emplacement de l'entrée principale n'est pas cohérent avec le cadre bâti environnant |
| b) le projet assure une intégration paysagère et architecturale harmonieuse avec les caractéristiques significatives de son contexte d'insertion; | Partiellement respecté | Le choix des textures, matériaux et teintes et rythmes s'inscrit en continuité avec l'histoire du lieu et le cadre bâti environnant. Les balcons en alcove en cour avant ne correspondent pas à la typomorphologie du secteur mais sont justifiés par une approche solaire passive (orientés sud). L'entrée avec une dénivellation de 6 contres marches est atypiques mais optimise l'utilisation d'un sous-sol qui n'est pas dédié au stationnement ou à des espaces techniques contrairement aux immeubles voisins |
| c) le projet favorise la cohérence des interventions de manière à préserver l'effet d'ensemble lorsque le site comprend plusieurs bâtiments ou constructions; | Non applicable | |
| d) le projet saisit les opportunités particulières du site en établissant un dialogue avec l'espace public et en favorisant l'appropriation des lieux extérieurs; | Non respecté | L'entrée principale n'est pas mise en valeur et n'est pas ouverte sur le domaine public, ce qui ne facilite pas l'orientation spatiale des occupants et visiteurs. Les pentes naturelles ne sont pas mises en valeur par l'implantation proposée qui traite le sous-sol comme étage principal au détriment de la façade principale. Le bâtiment est implanté à la limite de deux servitudes de passage automobile ce qui limite les possibilités d'appropriation des espaces extérieurs. |
| e) le projet met à contribution l'aménagement paysager pour assurer l'organisation et l'intégration d'une aire de stationnement, de chargement, d'entreposage ou de manutention; | Non applicable | |
| f) le projet préserve et met en valeur les caractéristiques significatives du cadre naturel, notamment celles rattachées à la topographie, à l'hydrographie et au couvert végétal, et évite ou minimise l'abattage d'arbres; | Partiellement respecté | Le projet prévoit la conservation de 2 des 5 arbres existant sur le site. Le projet est présenté comme compromis entre typologies, servitudes, exigences réglementaires et limites du financement Accès-logis. Absence d'étude topographique et hydrographique. |
| g) le projet privilégie la préservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur des composantes architecturales d'intérêt; | Non applicable | |
| h) le projet assure l'intégrité, la protection et la mise en valeur du patrimoine archéologique; | Non applicable | |
| i) le projet participe à la commémoration des valeurs patrimoniales ou à la reconnaissance de l'identité de la communauté locale; | Respecté | Le choix des matériaux reflète les caractéristiques du milieu; L'intégration de logements sociaux dans un quartier de multilogements localifs est privilégiée; |
| j) l'affichage s'intègre de manière sobre et harmonieuse en considérant le milieu d'insertion, l'architecture et la volumétrie du bâtiment, les usages exercés ainsi que l'échelle de la rue; | Non applicable | |
| 3° Favoriser la transition écologique et la résilience climatique | | |
| a) le projet minimise son empreinte écologique, qui se traduit par l'économie des ressources et de l'énergie durant tout son cycle de vie, en misant notamment sur l'efficacité énergétique, la réhabilitation de structures existantes, la récupération des déchets de construction et l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité; | Respecté | Utilise des matériaux de construction à faible empreinte carbone et ou durable : Bois, brique en terre cuite ou crue, revêtement métallique... |
| b) dans le cas de la construction d'un nouveau bâtiment, le projet vise l'obtention d'une certification reconnue en matière de performance écologique, telle que LEED, BOMA ou WELL; | Respecté | Privilégie une approche passivhaus et inclut une protection solaires et décrochements (écrans, alcoves,... etc) Cible une certification Novoclimat Doit respecter les exigences normatives d'Accès Logis |
| c) le projet participe à la biodiversité et à la résilience urbaine, notamment par des toitures intensives, l'agriculture urbaine, le déploiement des arbres et une diversité de végétaux, et assure une gestion naturelle des eaux de pluie; | Partiellement respecté | Plan d'aménagement paysager adéquat qui sera revu en PIIA pour le choix des végétaux; La gestion naturelle des eaux de pluie n'a pas été démontrée et sera adressé en PIIA (topographie particulière du site en cuvette) Toit vert requis pour atteindre le ratio minimal de verdissement exigé. |

| | | |
|---|------------------------|--|
| d) le projet propose une gestion optimale des matières résiduelles et évite l'encombrement du domaine public; | Partiellement respecté | Les espaces intérieurs désigné pour l'entreposage des matières résiduelles est suffisant. Un espace d'entreposage extérieur désigné est adéquat. Néanmoins, le tri sélectif des déchets pourrait être amélioré et sera révu en étude PIA ainsi que les écrans paysagers pour les espaces temporaires extérieurs. |
| e) le projet propose, notamment durant le chantier, une réduction à la source et un contrôle adapté des nuisances qu'il pourrait occasionner telles que le bruit, la poussière, les odeurs, le vent, la circulation, la chaleur et la lumière. ». | Non applicable | ? |
| Critères supplémentaires en cas de démolition (article 9.3) | | |
| 1° l'état de l'immeuble ne permet pas sa préservation ou sa réhabilitation; | Non applicable | |
| 2° l'immeuble contribue à la détérioration de la qualité de vie du voisinage; | Non applicable | |
| 3° le coût de la restauration comparativement à une reconstruction n'est pas raisonnable; | Non applicable | |
| 4° l'utilisation projetée du sol dégagé est compatible et complémentaire avec le milieu environnant; | Non applicable | |
| 5° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, la démolition minimise le préjudice causé aux locataires et les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs; | Non applicable | |
| 6° la valeur patrimoniale de l'immeuble ne justifie pas sa préservation; | Non applicable | |
| 7° une gestion écologique des matériaux est favorisée durant la démolition notamment en privilégiant des méthodes de déconstruction et le tri des composantes à la source; | Non applicable | |
| 8° la démolition comprend une gestion sécuritaire des contaminants et des matières dangereuses. | Non applicable | |
| | Non applicable | |

La direction est **FAVORABLE** pour les raisons suivantes :

- Le changement d'usage proposé est conforme au plan d'urbanisme ainsi qu'aux objectifs et orientations de la Ville;
- L'usage proposé permet d'optimiser l'offre en logement sociaux diversifiés incluant une proportion raisonnable de logements adaptables;
- L'approbation finale du projet est assujettie aux conditions, objectifs et critères PIIA du Règlement d'urbanisme et du Règlement sur les PIIA.

DÉROGATIONS

- a. article 123, afin d'autoriser les usages de la catégorie H.6;
- b. article 329, afin d'autoriser des balcons en saillie à 2 m de la limite arrière du lot.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET

La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

- Le **taux d'implantation** maximal du bâtiment doit être de **60 %** ;

- l'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes:
 - À l'**avant**, une **marge minimale de 3 m** par rapport à l'emprise de l'avenue de Courtrai;
 - Du côté **est**, une **marge minimale latérale de 3,5 m**;
 - Du côté **ouest**, une **marge minimale de 3,5 m**;
 - À l'**arrière**, la marge minimale est de **3,5 m**.

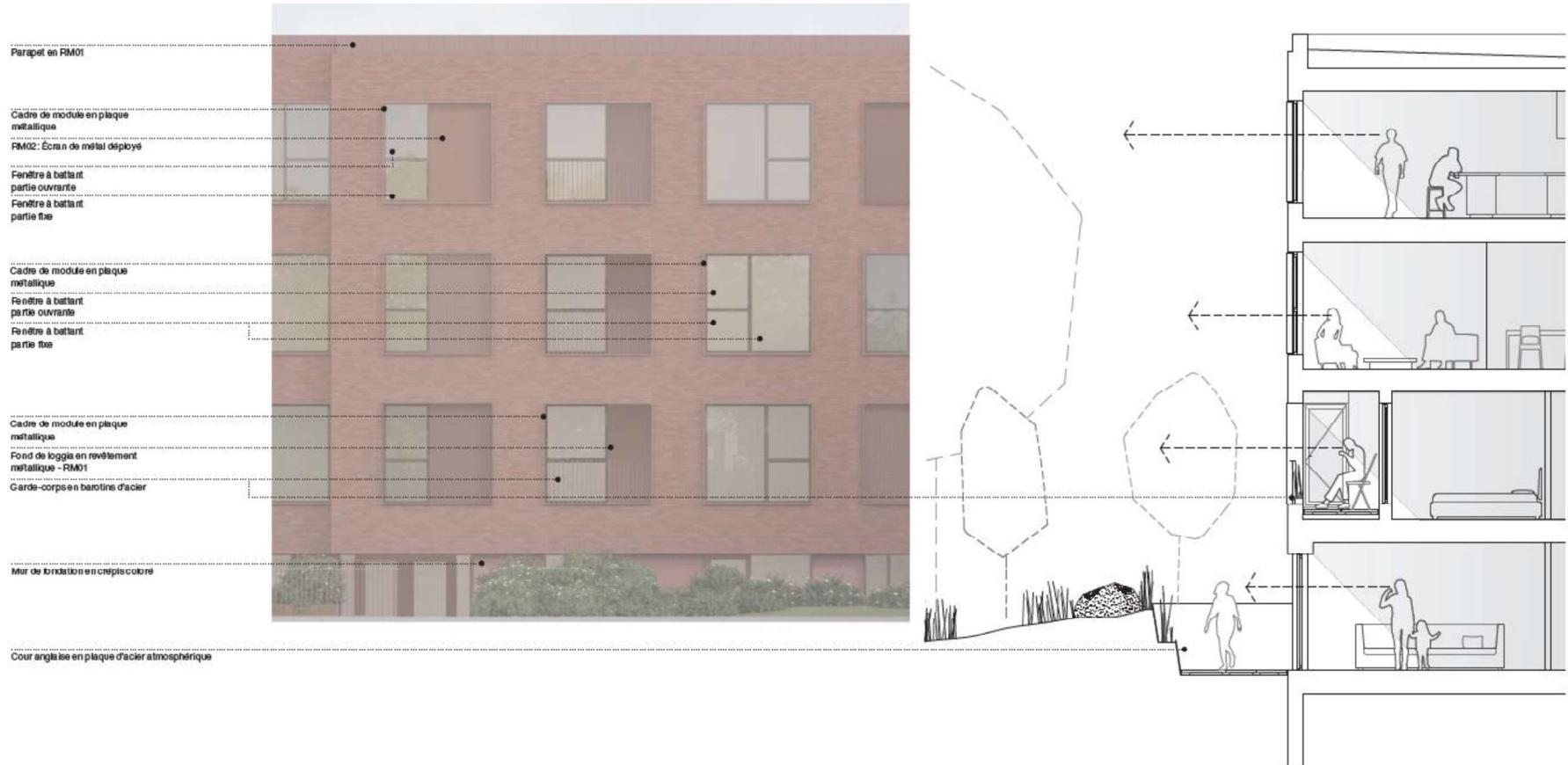
- les **locaux d'entreposage des matières putrescibles** doivent avoir une superficie minimale de **4 m²**, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenus à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol.

- Aucune aire de stationnement extérieure** pour véhicule automobile n'est autorisée.

- L'entrée principale du bâtiment doit se situer au rez-de-chaussée.**

ANNEXES

Façade principale Matérialité



Palette matérielle



Vegetation



Pavé végétalisé



Pavé

BR01



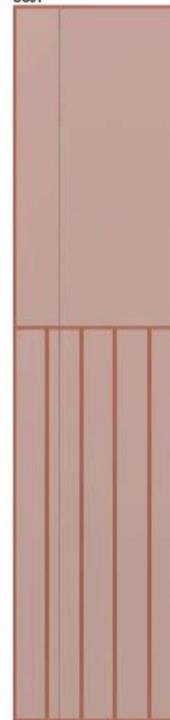
Buckingham Full Range Dart-tex de BELDEN ou équivalent

FE01



Reître extérieure en aluminium peint

GC01



Buckingham Full Range Dart-tex de BELDEN ou équivalent

RM01



Revêtement métallique

RM02



Acier déployé peint



Variante de couleur de l'acier déployé peint

MF01



Crips colorés

ÉTUDE DU DOSSIER

Arbres nouveaux et existants



Légende

- 01 *Gleditsia triacanthos* in. «Sunburst»
 - 02 *Sorbus aucuparia* «Cardinal Royal»
 - 03 *Ginkgo biloba* «Princeton Sentry»
 - 04 *Syringa vulgaris* var. alba
 - 05 *Hydrangea paniculata*
 - 06 *Potentilla* «white»
 - 07 *Aronia melanocarpa* «Viking»
 - 08 *Adiantum pedatum*
 - 09 *Anemone canadensis*
 - 10 *Pachysandra terminalis* «Green Sheen»
 - 11 Gazon en plaques eco-trefle
 - 12 *Thymus* «Pseudolanuginosus»
 - 13 *Vinca minor* «Alba»
-
- A Pavés Unis
 - B Pavés Alvokés
 - C Bacs et bordures de plantation - acier corten
 - D Pierres

