

# Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266)



## DOCUMENT DE PRÉSENTATION

**N/Réf : 2022-30214**

**Zone(s) visée(s) : 6063-M-02**

- |   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Schéma d'aménagement     | <input type="checkbox"/> Plan d'urbanisme   | <input type="checkbox"/> Zonage     |
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>PPCMOI</b> | <input type="checkbox"/> PIIA               | <input type="checkbox"/> Patrimoine |
| <input type="checkbox"/> Usage conditionnel       | <input type="checkbox"/> Dérogation mineure | <input type="checkbox"/> Autre      |

### DEMANDE DU REQUÉRANT

**648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266)** – District Cascades – *Règlement numéro 240 relatif au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)* – Projet particulier de construction d'un immeuble dérogeant à diverses dispositions au *Règlement d'urbanisme numéro 350*, pour la zone 6063-M-02, quant à la hauteur maximale, au rapport plancher/terrain maximal, à l'empiètement des balcons et perrons au-dessus de l'emprise de rue et dans les cours, à la présence d'un décroché dans la façade excédant la marge avant maximale, à l'aménagement d'une terrasse sur le toit à une distance moindre par rapport au débord du toit, à l'aménagement d'une zone tampon et à certaines dispositions concernant l'aménagement d'allées de circulation et entrée charretière pour le stationnement

### DESCRIPTION DU PROJET

Demande présentée par Monsieur Patrick Beaulé, au nom de la société Investissements Fesh-Fesh inc., en date du 17 mai 2022, pour un projet particulier aux 648, avenue de la Concorde Nord et 669-675, avenue Robert (lots 1 439 265 et 1 439 266) visant à permettre la construction d'un immeuble de 101 logements, répartis sur 7 étages et comprenant 111 cases de stationnement intérieur, dans la zone d'utilisation mixte 6063-M-02.

Le projet soumis respecte les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Hyacinthe et les critères d'évaluation contenus au règlement numéro 240 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

Suivant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en date du 24 mai 2022, le Conseil a convenu d'approuver le projet particulier de construction d'un immeuble tel que soumis, lors de la séance plénière du 30 mai 2022.

## OBJET VISÉ PAR LA DEMANDE DE PPCMOI

La demande vise à permettre la construction d'un immeuble de 101 logements, répartis sur 7 étages et comprenant 111 cases de stationnement intérieur, dans la zone d'utilisation mixte 6063-M-02, comprenant les éléments dérogatoires suivants :

- une hauteur maximale de 25 mètres, alors que celle prévue à la grille de spécification de cette zone est de 12,3 mètres;
- un rapport plancher/terrain maximal de 4,5, alors que celui prévu à la grille de spécifications de cette zone est de 4;
- l'empiètement des balcons et perrons au-dessus de l'emprise de rue, alors que l'article 15.1 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement maximal de 1,52 mètre dans la marge avant, en autant qu'une distance minimale de 30 centimètres soit respectée par rapport à la ligne de rue;
- l'empiètement des balcons jusqu'à un maximum de 0 mètre de la ligne de terrain, alors que l'article 15.2 paragraphe b) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit un empiètement maximal de 1 mètre de la ligne de terrain;
- un décroché excédant la marge avant maximale de 13 mètres, sur la façade avant en front de l'avenue de la Concorde Nord, alors que l'article 15.5 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prévoit qu'un tel décroché ne peut excéder la marge avant maximale de plus de 3 mètres;
- des terrasses aménagées sur le toit n'ayant aucun dégagement par rapport au débord du toit, alors que l'article 16.1.3 alinéa 2 paragraphe c) du *Règlement d'urbanisme numéro 350* fixe un dégagement minimal de 2 mètres;
- ne pas imposer l'obligation prévue à l'article 17.8.7 alinéa 1 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* d'aménager une zone tampon d'une largeur minimale de 3 mètres le long de toute ligne de terrain, lorsqu'une construction surpasse de deux étages une construction adjacente;
- une allée de circulation comportant une pente située à moins de 30 centimètres de la ligne de rue, contrairement à ce que prévoit l'article 19.7.1.3 du *Règlement d'urbanisme numéro 350*;
- une entrée charretière et une allée de circulation d'une largeur minimale de 5,70 mètres, alors que l'article 19.8.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;
- une allée d'accès au stationnement intérieur d'une largeur minimale de 5,40 mètres, alors que l'article 19.10.2 du *Règlement d'urbanisme numéro 350* prescrit une largeur minimale de 6 mètres;

Le tout conformément à la demande soumise par le requérant en date du 17 mai 2022 et conditionnellement à ce qui suit :

- le projet obtient l'approbation du Conseil, conformément aux dispositions prévues à l'Annexe III du Règlement numéro 500 relatif à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- une promesse de tolérance soit signée entre la Ville et le requérant afin de permettre les empiètements projetés au-dessus de l'emprise municipale;

- un ourlet doit être aménagé à l'amorce de la contrepente de l'allée de circulation menant au garage souterrain, de manière à éviter l'écoulement des eaux de ruissèlement à l'intérieur de celui-ci.

## **MOTIFS AU SOUTIEN DE LA DEMANDE**

Le projet modifié soumis propose maintenant un immeuble de 7 étages, abritant dorénavant 101 logements et 111 cases de stationnement intérieur (ratio 1,1 case/log.). Comme suggéré par le projet antérieurement autorisé, la superficie des étages 5 et 6 est toujours réduite afin d'assurer des reculs par rapport à l'avenue de la Concorde et des propriétés résidentielles situées de part et d'autre. Le volume du chalet urbain prévu sur le toit est maintenant augmenté afin d'y inclure des unités de logement. Toutefois, comme souhaité, certains reculs supplémentaires ont été exercés afin de diminuer davantage l'impact de ce 7<sup>e</sup> étage.

Le projet initial avait obtenu l'autorisation du Conseil de février 2021, suivant laquelle un règlement PPCMOI avait été adopté en avril 2021 afin de permettre la réalisation du projet soumis, qui comportait à l'époque 82 unités de logement. Toutefois, la situation persistante reliée à la pandémie, l'augmentation des coûts de construction, le manque de main-d'œuvre et une problématique au niveau de la collecte des matières résiduelles ont contraint le promoteur à suspendre momentanément la conception du projet et à reconsidérer certains aspects.

C'est en ce sens que diverses rencontres ont eu lieu concernant, entre autres, l'aspect des matières résiduelles. Pour rencontrer les impératifs d'accès et de circulation, le promoteur a acquis récemment une autre propriété adjacente au projet, soit l'immeuble sis au 681, avenue Robert. Par cette acquisition, l'espace requis pour déplacer l'accès au garage souterrain et prévoir un site dédié à la collecte des matières résiduelles était maintenant disponible. Cet ajout d'espace extérieur permet en effet de régulariser certaines craintes avancées par les Services techniques et la RIAM.

Le projet résidentiel vise à revitaliser et densifier un secteur central où l'on retrouve une importante concentration de commerce et services. Ce projet a pour objectif de donner le ton pour la suite de la revitalisation du secteur.

Le projet offrira une architecture recherchée qui bonifiera la qualité du cadre bâti dans le secteur en plus de s'arrimer avec la matérialité déjà présente dans les autres bâtiments du quartier. Le projet devra obtenir l'approbation du CCU et du Conseil conformément aux dispositions prévues à l'Annexe III du Règlement numéro 500 relatif à l'approbation de plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

L'étude d'ensoleillement soumise laisse entrevoir un ombrage projeté sur seulement une petite portion du secteur avoisinant, et ce, à des moments de l'année bien précis.

Le projet a déjà été validé par le comité de circulation. Un changement d'orientation du sens unique dans le secteur est à l'étude.

Le promoteur a favorablement bonifié et retravaillé son projet afin de s'assurer d'une intégration favorable. Les nombreux reculs et décrochés offerts militent en faveur d'une intégration réussie.

Le projet est conforme au schéma d'aménagement révisé en vigueur.

Le projet est conforme au plan d'urbanisme en vigueur.

Le projet est conforme aux critères applicables du Règlement numéro 240 relatif aux PPCMOI.

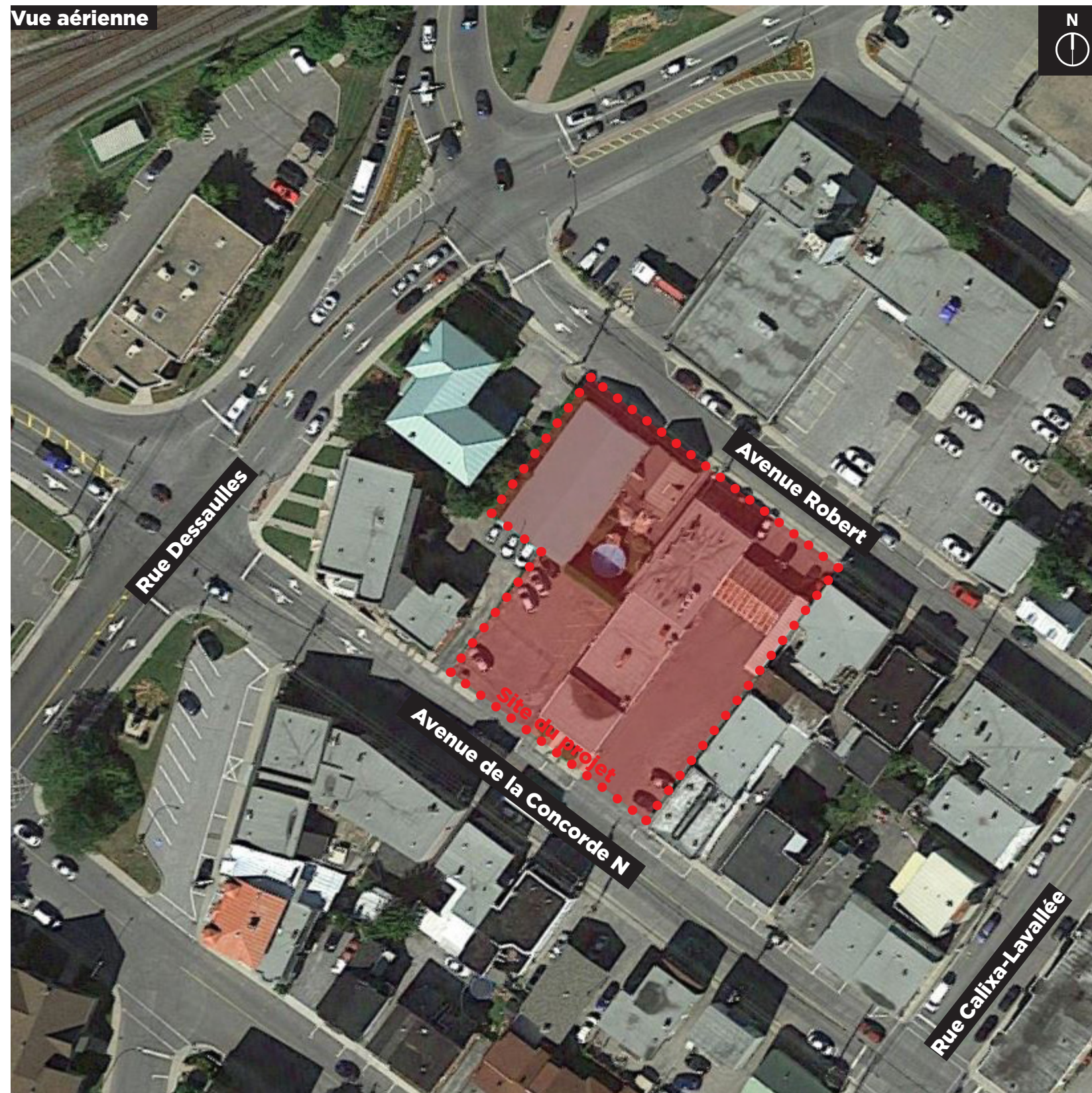


# HÄRMONI

PENTHOUSES - TERRASSES - CONDOS LOCATIFS



PERSPECTIVE DEPUIS CONCORDE N.



### Client

Investissement Fesh-Fesh inc.  
Luc Vezeau et Patrick Beaulé  
341 rue Colombine  
St-Bruno-de-Montarville, Qc, J3V 5T7  
T. 514.465.1368

### Architecte

Maurice Martel architecte  
3700 rue St-Patrick, suite 236  
Montréal, Qc, H4E 1A2  
T. 514.224.0326

### Design intérieur

Andréanne Guillemette  
T. 438.884.0448

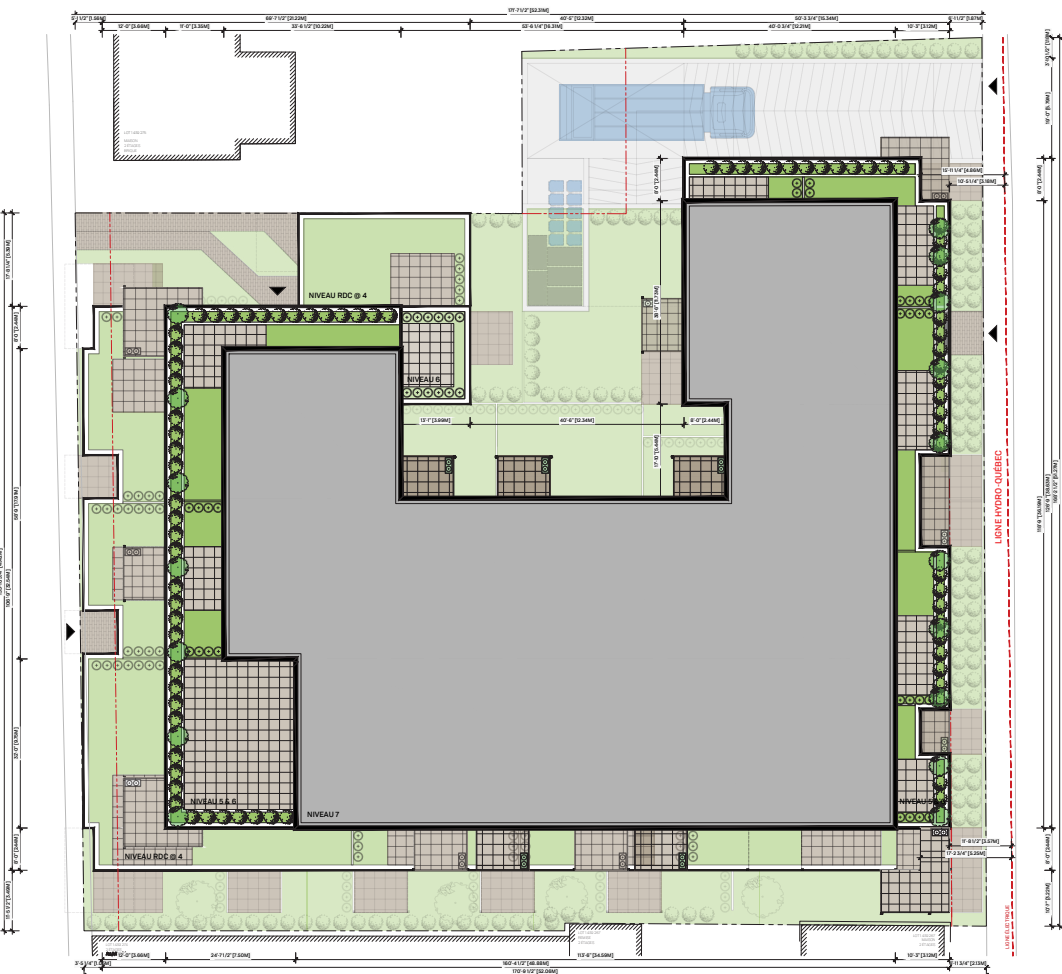
### Table des matières

Données générales	3
Comparatif PPCMOI avril 2021 & mai 2022	3
Données générales - PPCMOI mai 2022	4
Éléments dérogatoires - PPCMOI mai 2022	5
Éléments dérogatoires - PPCMOI mai 2022	6
Vue depuis concorde N.	7
Axonométrie du projet	7
Plan du sous-sol 2	8
Plan du sous-sol 1	9
Plan du rez-de-chaussée	10
Plan du niveau 2 à 4	11
Plan du niveau 5	12
Plan du niveau 6	13
Plan du niveau 7	14
Gestion des matières résiduelles : comparatif	15
Comparatif - élévation de l'avenue de la concorde N	16
Perspective de L'Avenue de la concorde N	17
Comparatif - perspective intégration coin concorde N - Dessaulles (nord-ouest)	18
Élévation de l'avenue robert	19
Perspective intégration concorde N	20
Perspective intégration coin Robert et Dessaulles	21
Perspective intégration coin concorde S - Calixa Lavallée (sud-ouest)	22
Coupe schématique	23
Fiches techniques des ouvertures et matériaux	24
Étude d'ensoleillement	25
Concept de l'aménagement paysager	26
Concept de l'aménagement paysager	27

**DONNÉES GÉNÉRALES  
COMPARATIF PPCMOI AVRIL 2021 & MAI 2022**



**Plan d'implantation - Avril 2021**



**Plan d'implantation - Mars 2022**

Données générales implantation	Selon PIIA	PPCMOI Avril 2021	PPCMOI Mai 2022
Superficie du terrain		21 833.51 pi <sup>2</sup> (2 028.40 m <sup>2</sup> )	25 955.82 pi <sup>2</sup> (2 411.37 m <sup>2</sup> )
Superficie du bâtiment		15 475 pi <sup>2</sup> (1 437.67 m <sup>2</sup> )*	17 263 pi <sup>2</sup> (1 603 m <sup>2</sup> )*
Indice d'occupation au sol	Permis: 75 %	Proposé : 70.9 % **	Proposé : 66.5 % **
Nombre d'étages	Permis : -	Proposé : 6	Proposé : 7
<b>Rapport plancher / terrain</b>	Permis : 4	Proposé : 4 ***	<b>Proposé : 4.14 *** (dérogation)</b>
<b>Hauteur</b>	Permis : 12.3 m	Proposé : 21.6 m	<b>Proposé : 23.58 m (dérogation)</b>
Marge avant	Permis : 0 m	Proposé : 2 m	Proposé : 0 m (Concorde N)
Marge latérale Nord-Ouest	Permis : 3 m	Proposé : 0 m (niv. RDC à 4)	Proposé : 0 m (niv. RDC à 4)
Marge latérale Sud-Est	Permis : 5 m	Proposé : 5 m (niv. 5 & 7)	Proposé : 5.39 m (niv. 5 & 6)
	Permis : 3m	Proposé : 0 m (niv. RDC à 3)	Proposé : 3.22 m (niv. RDC à 4)
		Proposé : 4.38 m (niv. 4)	Proposé : 5.66 m (niv. 5 à 7)
		Proposé : 6.82 m (niv. 5 & 6)	
Nombre d'unités		82	101
Nb. de stationnement		89 / Ratio : 1.10 stat./log.	111 / Ratio : 1.1 stat./log.
Aire de verdure RDC	Permis : 15 %	Proposé : 22.9 % (5 007 pi <sup>2</sup> )	Proposé : 18.1 % (4 699 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure toiture niv. 5	Permis : -	Proposé : 7.5 % (1 645 pi <sup>2</sup> )	Proposé : 7.7 % (2 009 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure toiture niv. 6	Permis : -	Proposé : -	Proposé : 0.3 % (79 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure toiture niv. 7	Permis : -	Proposé : 17.5 % (3 833 pi <sup>2</sup> )	Proposé : 5.4 % (1 402 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure total	Permis : -	Proposé : 47.9 % (10 485 pi <sup>2</sup> )	Proposé : 31.5 % (8 189 pi <sup>2</sup> )
<b>Données générales superficie</b>			
Superficie totale logement		79 601 pi <sup>2</sup>	94 045 pi <sup>2</sup>
Superficie totale commun		10 096 pi <sup>2</sup>	12 886 pi <sup>2</sup>
Superficie totale bâtiment		89 697 pi <sup>2</sup>	107 380 pi <sup>2</sup>
Ratio commun / total		11.2 %	12 %
<b>Données générales logements</b>			
Nombre unités 3 1/2		34 41 %	37 36 %
Nombre unités 4 1/2		19 23 %	41 41 %
Nombre unités 5 1/2		29 36 %	23 23 %
Nombre total unités		82 100 %	101 100 %

**Note : Les données en rouge sont dérogatoires**

\* La superficie du bâtiment est l'équivalent de la superficie du niveau 2 & 3 (plus grande superficie de plancher)

\*\* L'indice d'occupation au sol est calculé de la façon suivante : superficie du bâtiment / superficie du terrain

\*\*\* Le rapport plancher / terrain est calculé de la façon suivante : superficie totale de plancher / superficie du terrain

**Note : Les données en rouge sont dérogoires**

\* La superficie du bâtiment est l'équivalent de la superficie du niveau 2 & 3 (plus grande superficie de plancher)

\*\* L'indice d'occupation au sol est calculé de la façon suivante : superficie du bâtiment / superficie du terrain

\*\*\* Le rapport plancher / terrain est calculé de la façon suivante : superficie totale de plancher / superficie du terrain

**DONNÉES GÉNÉRALES - PPCMOI MAI 2022**

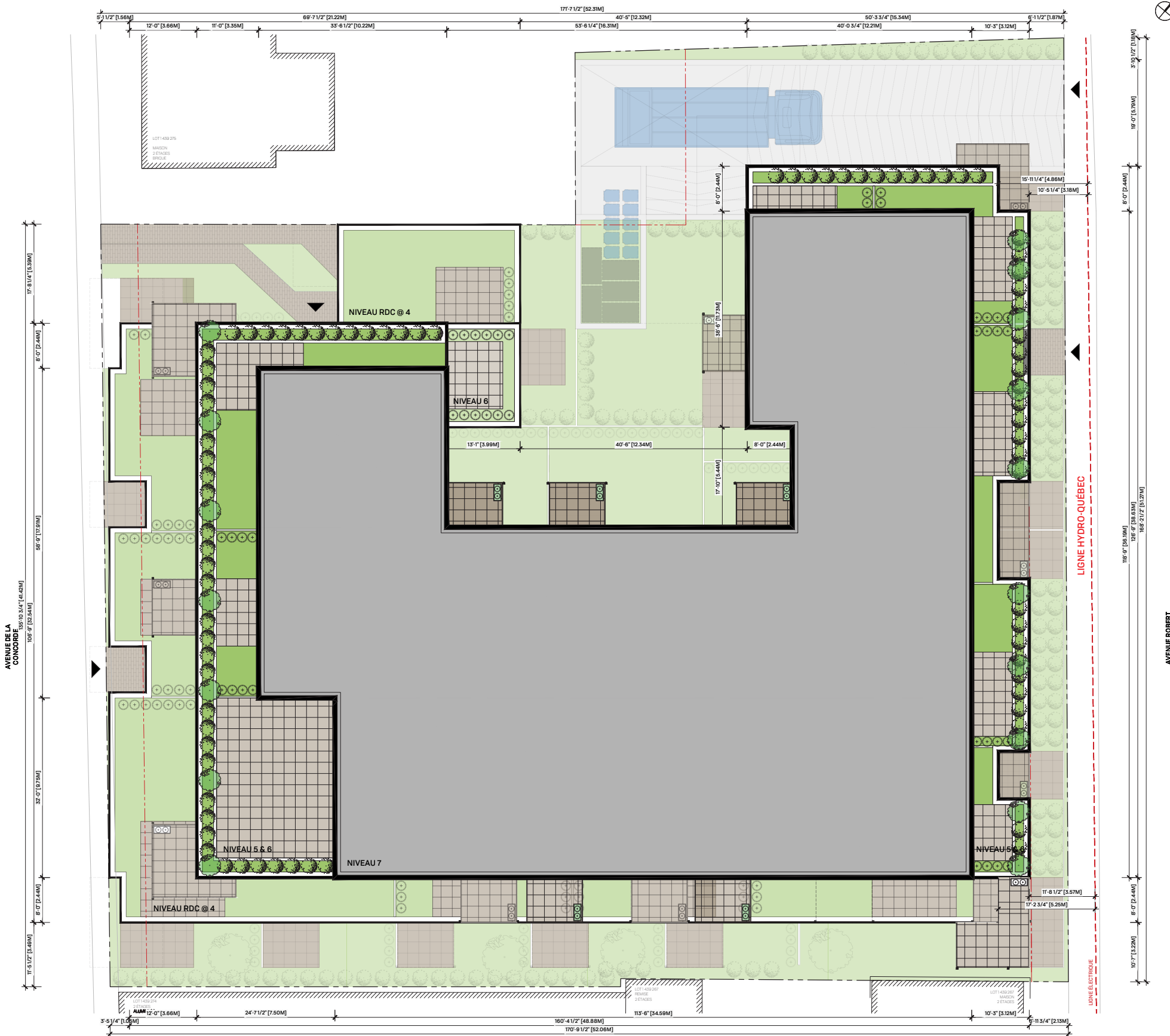
échelle 1/16" = 1'-0"

**Données générales**

Superficie du terrain		25 955.82 pi <sup>2</sup> (2 411.37 m <sup>2</sup> )
Superficie du bâtiment		17 263 pi <sup>2</sup> (1 603 m <sup>2</sup> )*
Indice d'occupation au sol	Permis : 75 %	Proposé : 66.5 % **
Nombre d'étages	Permis : -	Proposé : 7
<b>Rapport plancher / terrain</b>	Permis : 4	<b>Proposé : 4.14 *** (dérogation)</b>
<b>Hauteur</b>	Permis : 21.6 m	<b>Proposé : 23.58 m (dérogation)</b>
Marge avant	Permis : 0 m	Proposé : 0 m (Concorde N) Proposé : 2 m (Robert)
Marge latérale Nord-Ouest	Permis : 0 m	Proposé : 0 m (niv. RDC à 4) Proposé : 5.39 m (niv. 5 & 6) Proposé : 7.83 m (niv. 7)
Marge latérale Sud-Est	Permis : 3m	Proposé : 3.22 m (niv. RDC à 4) Proposé : 5.66 m (niv. 5 à 7)
Nombre d'unités		101
Nb. de stationnement		111 / Ratio : 1.1 stat./log.
Aire de verdure RDC	Permis : 15 %	Proposé : 18.1 % (4 699 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure toiture niv. 5	Permis : -	Proposé : 7.7 % (2 009 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure toiture niv. 6	Permis : -	Proposé : 0.3 % (79 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure toiture niv. 7	Permis : -	Proposé : 5.4 % (1 402 pi <sup>2</sup> )
Aire de verdure total	Permis : -	Proposé : 31.5 % (8 189 pi <sup>2</sup> )

Niveau	Sup. log.	Sup. com.	Total	Ratio com./total
R.D.C.	14 705 pi <sup>2</sup>	2 076 pi <sup>2</sup>	17 230 pi <sup>2</sup>	12 %
Niveau 2	15 602 pi <sup>2</sup>	1 661 pi <sup>2</sup>	17 263 pi <sup>2</sup>	9.6 %
Niveau 3	15 602 pi <sup>2</sup>	1 661 pi <sup>2</sup>	17 263 pi <sup>2</sup>	9.6 %
Niveau 4	15 602 pi <sup>2</sup>	1 661 pi <sup>2</sup>	17 263 pi <sup>2</sup>	9.6 %
Niveau 5	12 389 pi <sup>2</sup>	1 635 pi <sup>2</sup>	14 024 pi <sup>2</sup>	11.6 %
Niveau 6	12 143 pi <sup>2</sup>	1 635 pi <sup>2</sup>	13 778 pi <sup>2</sup>	11.9 %
Niveau 7	8 002 pi <sup>2</sup>	2 557 pi <sup>2</sup>	10 559 pi <sup>2</sup>	24.2 %
<b>Total</b>	<b>94 045 pi<sup>2</sup></b>	<b>12 886 pi<sup>2</sup></b>	<b>107 380 pi<sup>2</sup></b>	<b>12 %</b>
	<b>8 737 m<sup>2</sup></b>	<b>1 197 m<sup>2</sup></b>	<b>9 976 m<sup>2</sup></b>	

<b>Nombre unités 3 1/2</b>	<b>37</b>	<b>36 %</b>
<b>Nombre unités 4 1/2</b>	<b>41</b>	<b>41 %</b>
<b>Nombre unités 5 1/2</b>	<b>23</b>	<b>23 %</b>
<b>Nombre total unités</b>	<b>101</b>	<b>100 %</b>





### **DÉROGATION 1 - Grille de spécifications - Hauteur maximale du bâtiment**

Norme = 12.30 mètres

PPCMOI Avril 2021: 21.6m accepté

Projet = 24.25 mètres

Dans le but de permettre le dégagement d'au moins 2.7m sous les balcons pour ne pas nuire au passage des piétons.

### **DÉROGATION 2 - Grille de spécifications - Rapport plancher / terrain maximal**

Norme = 4

Projet = 4.14

### **DÉROGATION 3 - Article 15.1 - Constructions permises dans la cour avant (balcons et perrons)**

Norme = Peut empiéter d'au plus 1.52 mètre dans la marge avant.

Projet = Les balcons et perrons empiètent en partie au-dessus / sur l'emprise municipale.

En raison de la présence de fils et poteaux électriques sur la rue Robert et du dégagement exigé de 10 mètres entre la ligne électrique et le bâtiment, le bâtiment a dû être déplacé. Il se positionne donc sur la ligne de lot de l'avenue Concorde N. Pour offrir de beaux espaces privatifs extérieurs, nous avons placé les balcons sur l'emprise principale. Cependant, le rez-de-chaussée se trouvant plus haut que le niveau de la rue, il y a un dégagement d'au moins 2.7m sous les balcons pour ne pas nuire au passage des piétons.

### **DÉROGATION 4 - Article 15.2 - Constructions permises dans la cour latérale (balcons)**

Norme = Doit être implanté à une distance minimale d'un mètre de la limite latérale de terrain.

Projet = Certains balcons sont implantés à 0.25 mètre de la

limite latérale de terrain.

Le projet désire offrir des espaces extérieurs privés de qualité aux futurs locataires. Pour cette raison, nous avons décidé d'implanter les balcons dans la marge latérale de terrain. L'objectif est d'uniformiser les formats de balcons pour des raisons esthétiques, mais aussi, pour simplifier la construction. Un seul balcon sur trois niveaux se trouve à être dérogatoire.

### **DÉROGATION 5 - Article 15.5 - Décrochement secteur centre-ville**

Norme = Un décroché dans une façade avant peut représenter au plus 30% de la longueur totale de la façade. De plus, un tel décroché ne peut excéder la marge avant maximale de plus de 3 mètres

PPCMOI Avril 2021: Cette dérogation avait déjà été acceptée par le CCU

Projet = Un décroché est observable dans la façade avant ayant front sur l'avenue de la Concorde Nord. Ce décroché a une profondeur d'environ 12.75 mètres, ce qui excède la marge avant maximale de 10.75 mètres.

Le décroché de 12.75m permet d'aménagement une belle unité de coin offrant trois chambres à coucher et un espace de vie de qualité. D'ailleurs, au rez-de-chaussée, le décroché permet de positionner les deux portes issues en recul et qui demeurent non perceptible depuis l'avenue Concorde N. Ce décroché est présent sur toutes les versions du projet présentées depuis le début. De plus, il permet également de respecter les normes édictées par le rapport Technorm pour l'évacuation de l'immeuble en cas d'incendie.

### **DÉROGATION 6 - Article 16.1.3 c) - Terrasse sur toiture**

Norme = Une terrasse non couverte peut être aménagée sur le toit et ce, conditionnellement à ce qu'un dégagement minimum de 2 mètres soit laissé libre entre le débord du toit et le début de la terrasse.

Projet = Aucun dégagement n'est observable entre les terrasses et le débord du toit du bâtiment.

Afin d'offrir de belles grandes terrasses privatives et commune sur le toit, il a été décidé de réduire les dégagements entre

## **ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES - PPCMOI MAI 2022**

les parapets et les terrasses. Cependant, un espace tampon de végétation est aménagé entre les terrasses et un parapet sécurité répondant aux codes du bâtiment sont en place afin d'apporter de l'intimité et la sécurité nécessaire à chaque espace extérieur, qu'il soit privé ou commun. La coupe schématique illustre ce qui serait observable par un humain au point public le plus éloigné du bâtiment.

Théoriquement, en modifiant le toit avec l'implantation d'un 7e étage, il n'y a pas de terrasse sur le toit.

### **DÉROGATION 7 - Article 17.8.7 - Zone tampon**

Norme = L'aménagement d'une zone tampon est exigé le long de toute ligne de terrain, autre qu'une ligne de rue, d'une résidence ayant deux étages ou plus d'écart avec une résidence adjacente.

PPCMOI Avril 2021: Cette dérogation avait déjà été acceptée par le CCU

Projet = Aucune zone tampon n'est prévue le long des lignes latérales de terrain.

Le projet désire tirer profit du plein potentiel du terrain tout en étant conscient et respectueux des voisins. Pour ce faire, le bâtiment s'implante à plus de 3m de la ligne latérale sud. Aussi, le décroché dans la façade avant du côté Concorde N et l'implantation à zéro de la ligne de lot des quatre premiers niveaux permet de privatiser la cour extérieure de la maison voisine de deux étages et l'isoler des autres voisins pour plus d'intimité de part et d'autre. Le mur de quatre étages sera aveugle et les nouvelles fenêtres du projet seront plutôt vis-à-vis la maison que sur la cour extérieure.

Lors du PPCMOI de avril 2021, on nous avait accordé une marge de 0 m.

## ÉLÉMENTS DÉROGATOIRES - PPCMOI MAI 2022

### DÉROGATION 8 - Article 19.7.1.3 - Allée de circulation en pente

Norme = Toute allée de circulation ne doit comporter de pente à moins de 30 centimètres de la ligne de rue.

PPCMOI Avril 2021: Cette dérogation avait déjà été acceptée par le CCU mais sur le côté sud-est au lieu de Nord-est.

Projet = L'allée de circulation menant au stationnement souterrain comporte une pente négative à la limite avant de terrain du côté de l'avenue Robert.

Suite à un rapport d'expertise sur les stratégies environnementales de la compagnie Stratzer et diverses discussions avec la régie (RIAM), il a été convenu que des pentes sont nécessaires éviter que le dessous du camion n'accroche le sol lors de la manœuvre de recul du camion pour la collecte des matières dans l'espace d'entreposage aménagé sur le terrain. Cet espace d'entreposage permet de limiter la congestion de la circulation sur la rue Robert, d'empêcher l'obstruction de sortie de véhicule d'urgence de la SQ et du service incendie, d'éviter l'accumulation de dégâts et résidus sur le trottoir de la rue Robert et d'agrémenter la vue des locataires du rez-de-chaussée.

### DÉROGATION 9 - Article 19.8.2 - Largeur d'une entrée charretière / allée de circulation

Norme = Toute allée de circulation ou entrée charretière bidirectionnelle doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Projet = L'entrée charretière du côté de l'avenue Robert ainsi que l'allée de circulation menant au stationnement souterrain ont toutes deux une largeur de 5.80 mètres.

PPCMOI Avril 2021: Une dérogation à 4,20m fut acceptée par le CCU.

De plus, nous avons bonifié cette norme en mettant la rampe du côté N-E nous permettant d'élargir la rampe de 4,2 m. à 5,8 m. augmentant la sécurité pour les utilisateurs du stationnement intérieur.

### DÉROGATION 10 - Article 19.10.2 Allées d'accès d'un stationnement intérieur

Norme = Une allée d'accès doit avoir une largeur minimale de 6 m dans le cas où elle dessert une aire de stationnement de 21 cases et plus.

Projet = Les allées d'accès du stationnement souterrain ont une largeur de 5.48 mètres.

Afin de maximiser le terrain et offrir au minimum un espace de stationnement par logement et des espaces pour véhicules de type "Communauto", nous avons dû réduire les allées de circulation à 18'-0". Ces espaces de stationnement sont essentiels afin de contribuer à la longévité du bâtiment. Les véhicules sont aussi de plus en plus petits avec des rayons de braquage offrant beaucoup plus manœuvrabilité qu'il y a quelques années. La configuration actuelle offre une simplicité d'accès avec un maximum de cases de stationnements.

## AXONOMÉTRIE DU PROJET



VUE DEPUIS CONCORDE N.

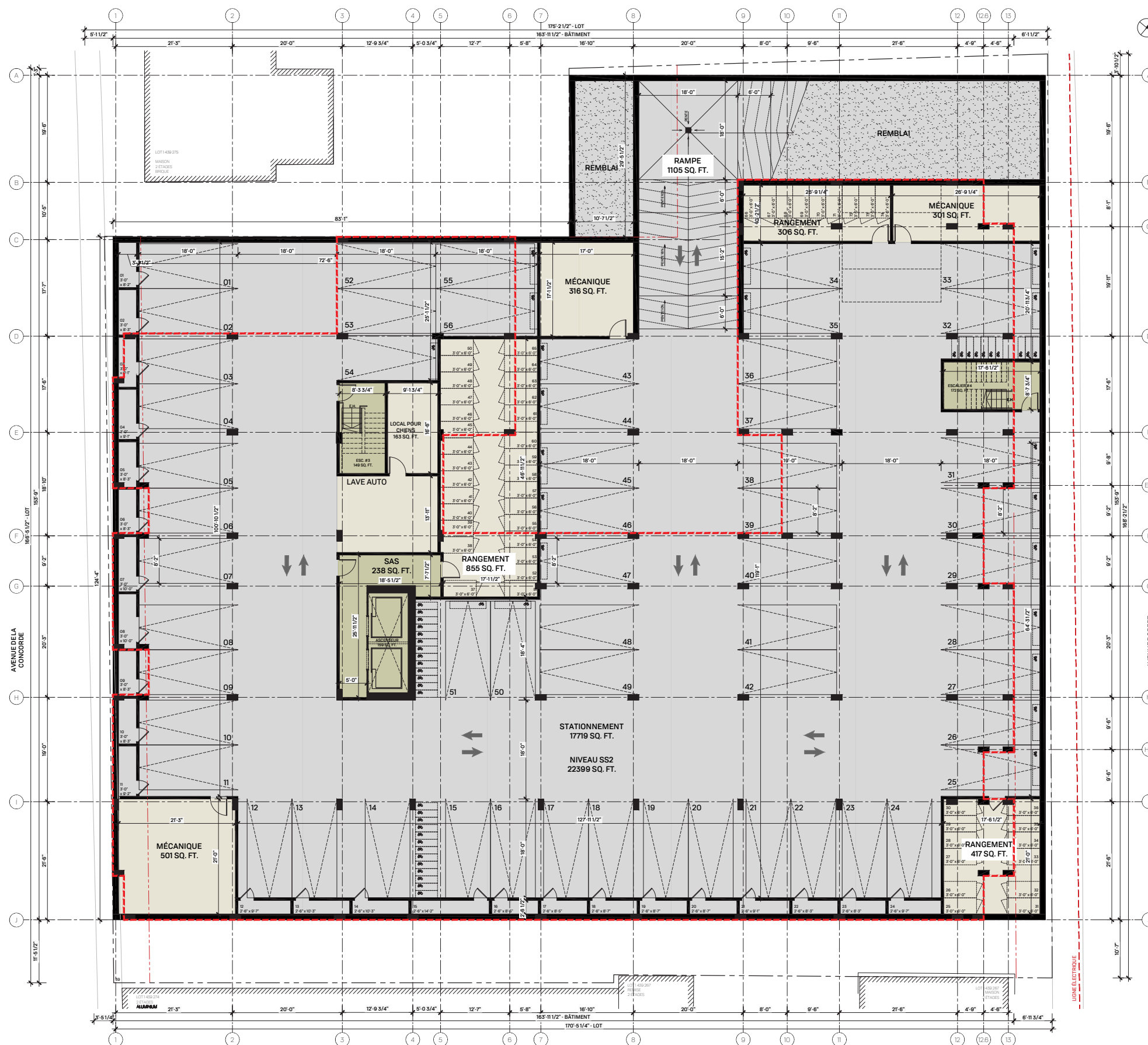


### AXONOMÉTRIE SANS REcul AU NIVEAU 7

- a. Le revêtement de brique rouge, utilisé pour les quatre premiers niveaux sur l'avenue de la Concorde N et sur l'avenue Robert, permet une intégration optimale dans le quartier.
- b. L'utilisation de garde-corps perforé métallique blanc, offre une plus grande intimité aux balcons des quatre premiers niveaux donnant sur rue.
- c. Les niveaux 5 et 6 se démarquent des 4 premiers niveaux avec un recul avant et latéral, avec un revêtement extérieur blanc et avec des balcons en verre permettant une meilleure intégration visuelle du projet avec l'existant. Aussi, le recul offre de généreuses terrasses et espaces verts pour plusieurs logements du niveau 5.
- d. Chaque logement profite d'un espace extérieur de qualité avec soit un grand balcon ou une grande terrasse.
- e. Au niveau 7, un chalet urbain multifonctionnel donne un généreux espace communautaire juxtaposé à une grande terrasse commune pour les locataires.
- f. Des portes patios triples aux niveaux 5, 6 et 7 offrent de grandes ouvertures sur les espaces extérieurs respectifs des logements et un grand apport de lumière naturelle dans les espaces de vie.

**PLAN DU SOUS-SOL 2**

échelle 1/16" = 1'-0"



**RÉSUMÉ**

Nombre de stat. 46  
 Nombre de stat. à vélo 46  
 Nombre de lockers 43

**PPCMOI Avril 2021**

46  
 46  
 43

**PPCMOI Mars 2022**

56  
 56  
 74

**NIVEAU SOUS-SOL 2**

3 salles mécaniques  
 3 rangements  
 Rangement vélos  
 Local pour chiens  
 Conciergerie

669 pi<sup>2</sup>  
 855 pi<sup>2</sup>  
 245 pi<sup>2</sup>  
 92 pi<sup>2</sup>  
 92 pi<sup>2</sup>

1 118 pi<sup>2</sup>  
 1 578 pi<sup>2</sup>  
 -  
 163 pi<sup>2</sup>  
 -

**DIMENSIONS DES LOCKERS**

# 01 à 24  
 # 25 à 67  
 # 111 à 119

25 pi<sup>2</sup>  
 18 pi<sup>2</sup>  
 -

25 pi<sup>2</sup>  
 18 pi<sup>2</sup>  
 18 pi<sup>2</sup>

Note 1 : Les décrochés du bâtiment sont conformes à l'article 15.5 du Règlement d'urbanisme numéro 350. L'ingénieur en structure prendra connaissance des dispositions de l'article 10.5.1 relatives aux fondations.

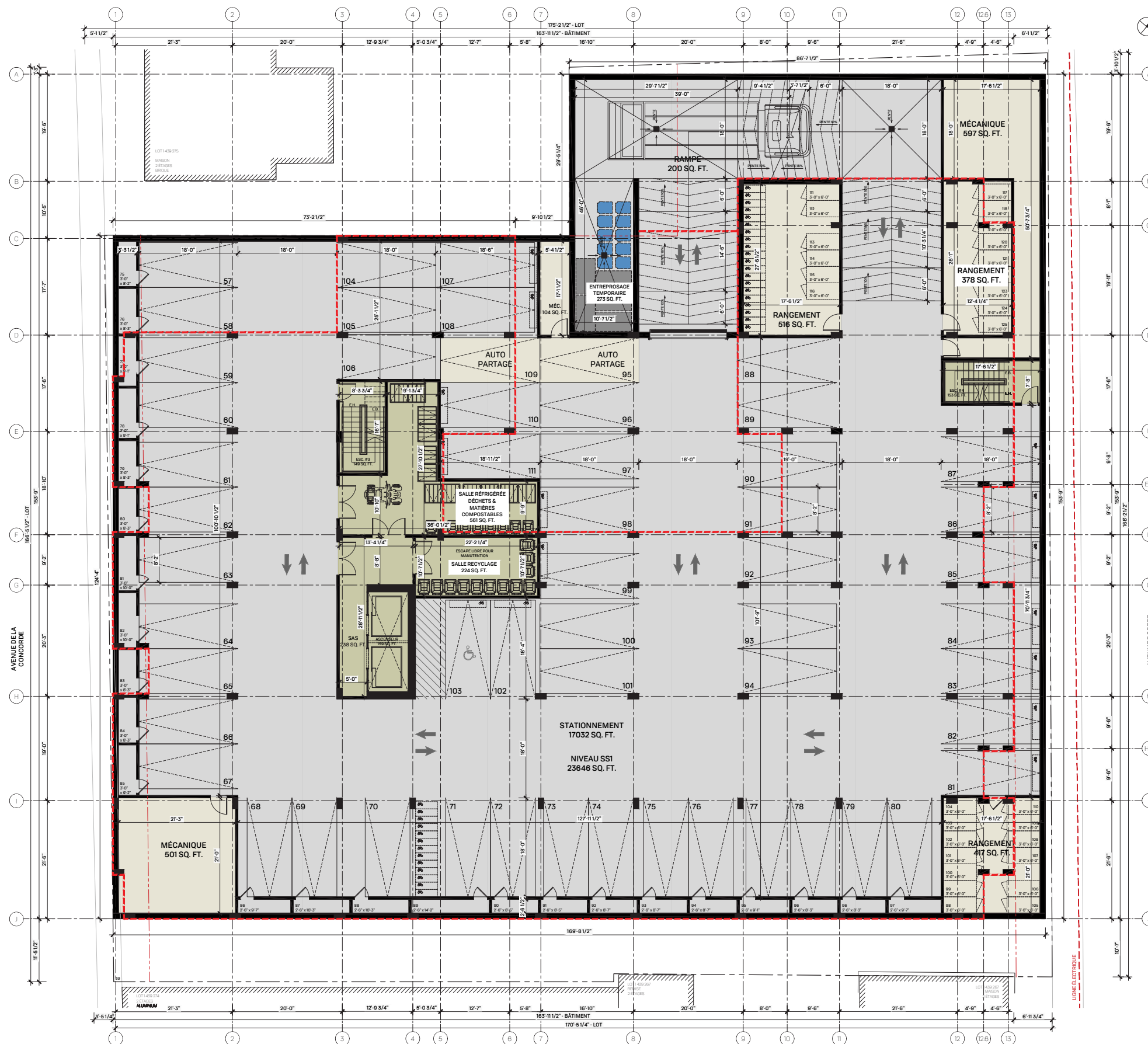
Note 2 : Les déchets, les matières compostables et la récupération seront entreposés au niveau du sous-sol 1. Lors des jours de collecte, les bacs et les conteneurs seront déplacés dans la zone d'entreposage temporaire extérieure prévue à cet effet. La gestion des matières résiduelles sera effectuée par un fournisseur préalablement choisi par le client.

**SUPERFICIE DU SOUS-SOL 2**

**22 399 PI<sup>2</sup>**

**PLAN DU SOUS-SOL 1**

échelle 1/16" = 1'-0"



**RÉSUMÉ**

Nombre de stat. 44  
 Nombre de stat. à vélo 38  
 Nombre de lockers 41

**PPCMOI Avril 2021**

44  
 38  
 41

**PPCMOI Mars 2022**

55  
 48  
 52

**NIVEAU SOUS-SOL 1**

3 salles mécaniques 796 pi<sup>2</sup>  
 Salle recyclage 312 pi<sup>2</sup>  
 Salle déchets/compost. -  
 3 rangements 848 pi<sup>2</sup>  
 Rangement à vélos 245 pi<sup>2</sup>  
 Local pour chiens 92 pi<sup>2</sup>

1 202 pi<sup>2</sup>  
 224 pi<sup>2</sup>  
 561 pi<sup>2</sup>  
 1 303 pi<sup>2</sup>  
 271 pi<sup>2</sup>  
 163 pi<sup>2</sup> (voir SS1)

**DIMENSIONS DES LOCKERS**

# 68 à 91 25 pi<sup>2</sup>  
 # 92 à 110 18 pi<sup>2</sup>  
 # 120 à 128 18

25 pi<sup>2</sup>  
 18 pi<sup>2</sup>  
 18 pi<sup>2</sup>

Note 1 : Les décrochés du bâtiment sont conformes à l'article 15.5 du Règlement d'urbanisme numéro 350. L'ingénieur en structure prendra connaissance des dispositions de l'article 10.5.1 relatives aux fondations.

Note 2 : Les déchets, les matières compostables et la récupération seront entreposés au niveau du sous-sol 1. Lors des jours de collecte, les bacs et les conteneurs seront déplacés dans la zone d'entreposage extérieure prévue à cet effet. La gestion des matières résiduelles sera effectuée par un fournisseur préalablement choisi par le client.

**SUPERFICIE DU SOUS-SOL 1**

**23 646 PI<sup>2</sup>**



**PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

échelle 1/16" = 1'-0"



Définitions

Balcon : espace extérieur sur une structure posée en extension de la façade

Espace vert : espace gazonné pouvant permettre un aménagement paysager ou un jardin

Terrasse : espace extérieur en dallage reposant sur une surface (sol ou toiture)

**SUPERFICIE DU REZ-DE-CHAUSSÉE**

**17 230 PI<sup>2</sup>**



**PLAN DU NIVEAU 2 À 4**

échelle 1/16" = 1'-0"



Définitions

Balcon : espace extérieur sur une structure posée en extension de la façade

Espace vert : espace gazonné pouvant permettre un aménagement paysager ou un jardin

Terrasse : espace extérieur en dallage reposant sur une surface (sol ou toiture)

**SUPERFICIE DU NIVEAU 2 À 4**

**17 263 PI<sup>2</sup>**



**PLAN DU NIVEAU 5**

échelle 1/16" = 1'-0"



**Définitions**

Balcon : espace extérieur sur une structure posée en extension de la façade

Espace vert : espace gazonné pouvant permettre un aménagement paysager ou un jardin

Terrasse : espace extérieur en dallage reposant sur une surface (sol ou toiture)

**SUPERFICIE DU NIVEAU 5**

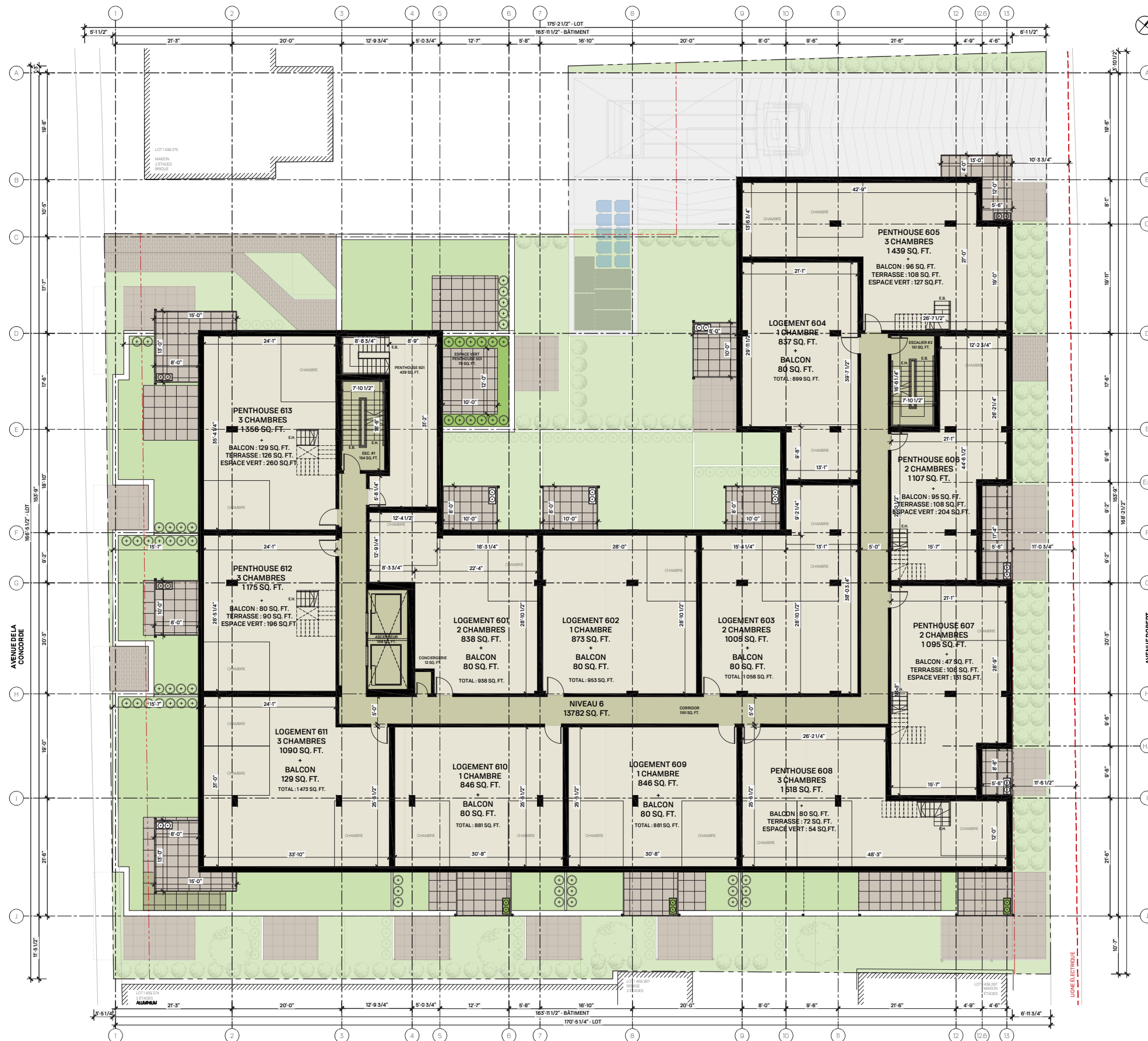
**14 024 PI<sup>2</sup>**





**PLAN DU NIVEAU 6**

échelle 1/16" = 1'-0"



**Note :** la superficie des penthouses est incluse dans la superficie de l'étage au niveau 6 et la superficie de l'étage au niveau 7

Définitions

Balcon : espace extérieur sur une structure posée en extension de la façade

Espace vert : espace gazonné pouvant permettre un aménagement paysager ou un jardin

Terrasse : espace extérieur en dallage reposant sur une surface (sol ou toiture)

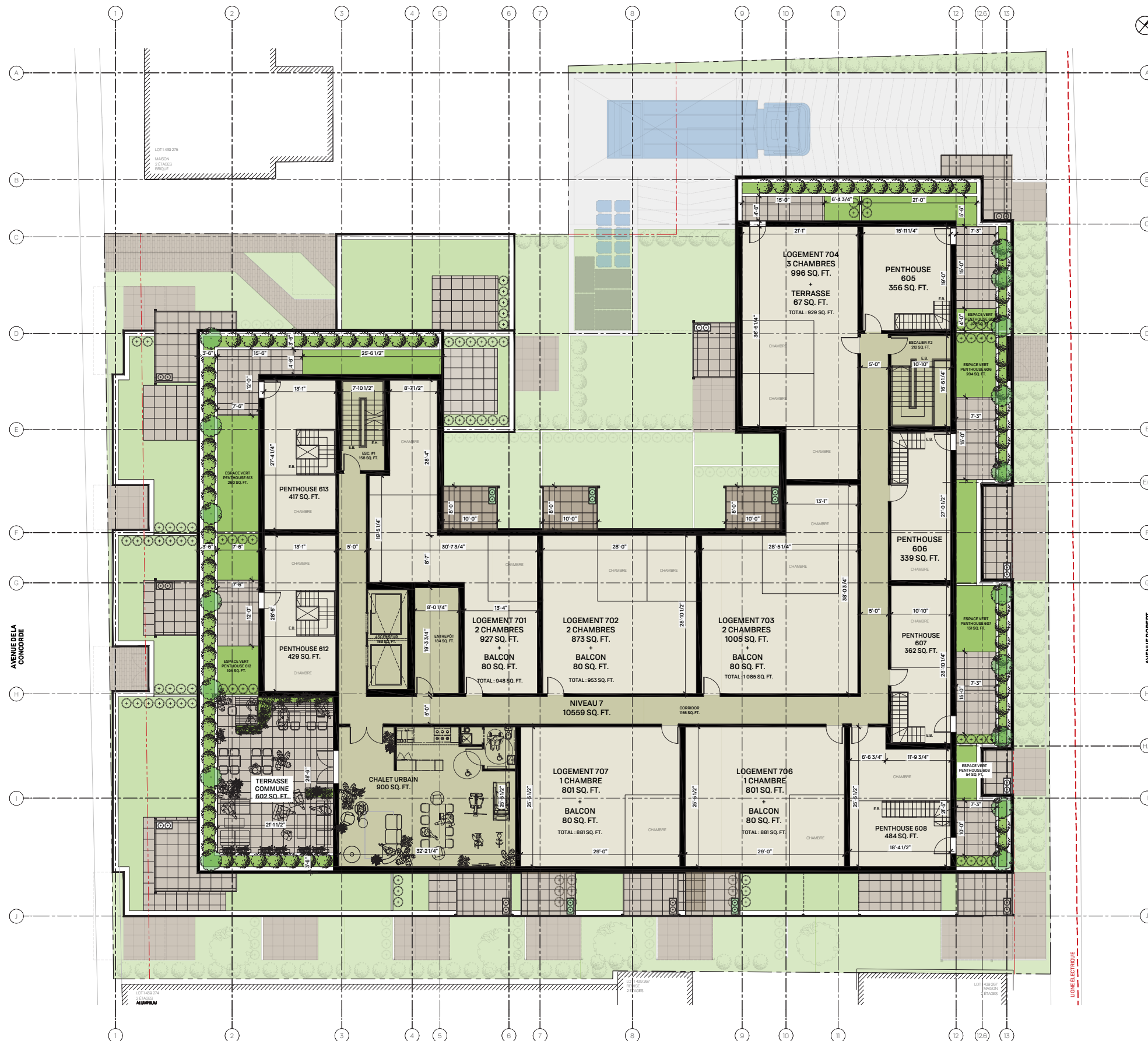
**SUPERFICIE DU NIVEAU 6**

**13 782 PI<sup>2</sup>**



**PLAN DU NIVEAU 7**

échelle 1/16" = 1'-0"



Définitions

Balcon : espace extérieur sur une structure posée en extension de la façade

Espace vert : espace gazonné pouvant permettre un aménagement paysager ou un jardin

Terrasse : espace extérieur en dallage reposant sur une surface (sol ou toiture)

**SUPERFICIE DU NIVEAU 7**

**11 159 PI<sup>2</sup>**



**GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES : COMPARATIF**



**VERSION AVRIL 2021**

Lors de la version présentée en mars 2021, aucun espace temporaire n'était prévu pour les matières résiduelles lors des journées de collecte.

Les bacs auraient donc dû être positionnés le long du trottoir de l'Avenue Robert. Ils auraient ainsi bloqué le passage des piétons, auraient nuit à la vue des logements situés au rez-de-chaussée et auraient empêché la circulation fluide des véhicules d'urgence.



**VERSION MAI 2022**

Dans cette nouvelle version, un espace temporaire à ciel ouvert est aménagé en bas du droit de la rampe de stationnement. De cette façon, lors des jours de collecte, les bacs pourront être acheminés du local situé au premier niveau du sous-sol à proximité de la porte jusqu'à cet espace à l'extérieur. L'entreprise responsable de la collecte pourra ainsi descendre son camion le long de la rampe et prendre les matières résiduelles.

Le voisinage et les futurs locataires pourront donc bénéficier de cette nouvelle proposition de gestion des matières résiduelles car l'entreposage des matières résiduelles n'est pas visible depuis l'avenue Robert.

COMPARATIF - ÉLÉVATION DE L'AVENUE DE LA CONCORDE N



1 / AVRIL 2021 - ÉLÉVATION DE L'AVENUE DE LA CONCORDE N



2 / MAI 2022 - ÉLÉVATION DE L'AVENUE DE LA CONCORDE N

PERSPECTIVE DE L'AVENUE DE LA CONCORDE N



PERSPECTIVE DE L'AVENUE DE LA CONCORDE N

**COMPARATIF - PERSPECTIVE INTÉGRATION  
COIN CONCORDE N - DESSAULES**



**1 / AVRIL 2021 - PERSPECTIVE INTÉGRATION COIN CONCORDE N - DESSAULES (NORD-OUEST)**



**2 / MAI 2022 - ÉLÉVATION DE L'AVENUE DE LA CONCORDE N - DESSAULES (NORD-OUEST)**

ÉLÉVATION DE L'AVENUE ROBERT



ÉLÉVATION DE L'AVENUE ROBERT

PERSPECTIVE INTÉGRATION CONCORDE N



PERSPECTIVE INTÉGRATION CONCORDE N





PERSPECTIVE INTÉGRATION COIN ROBERT ET DESSAULES

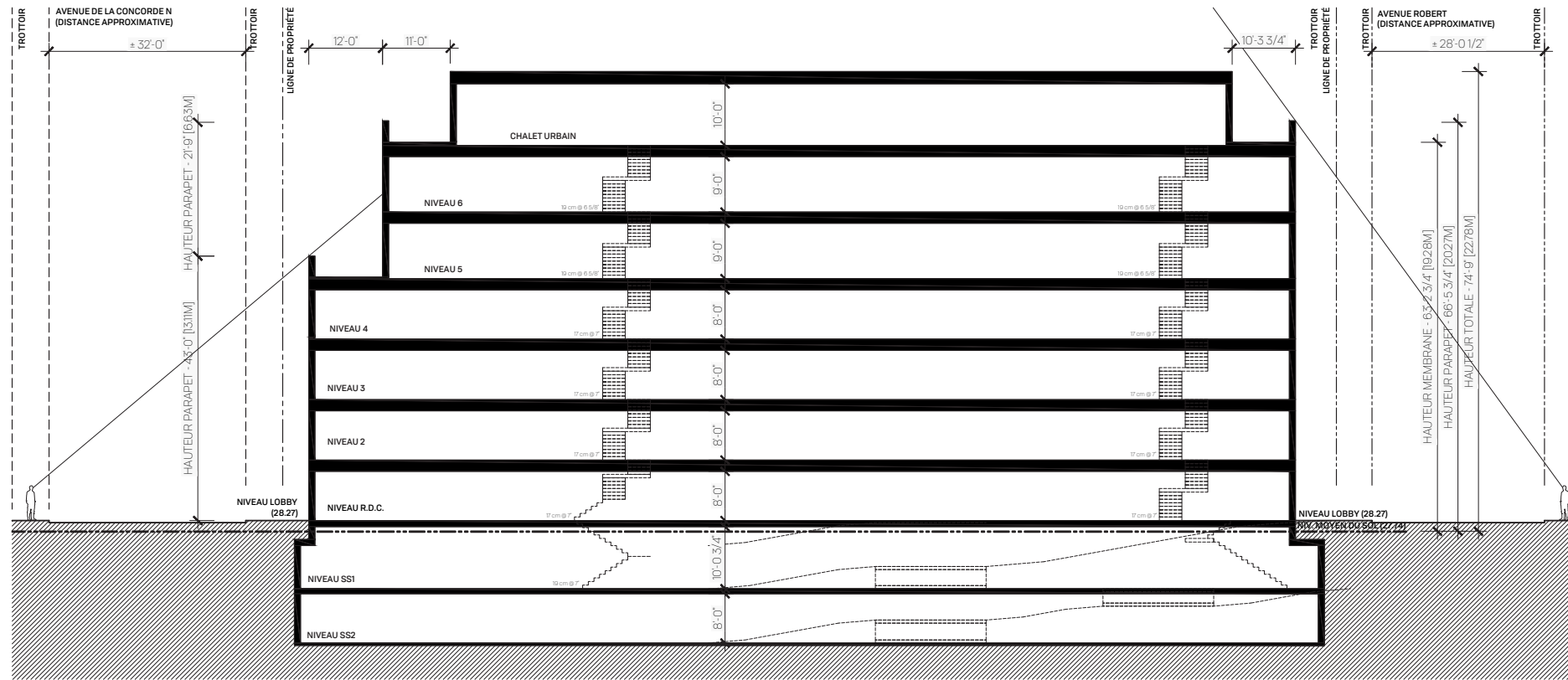


PERSPECTIVE INTÉGRATION COIN ROBERT ET DESSAULES

**PERSPECTIVE INTÉGRATION COIN CONCORDE S - CALIXA LAVALLÉE  
(SUD-OUEST)**

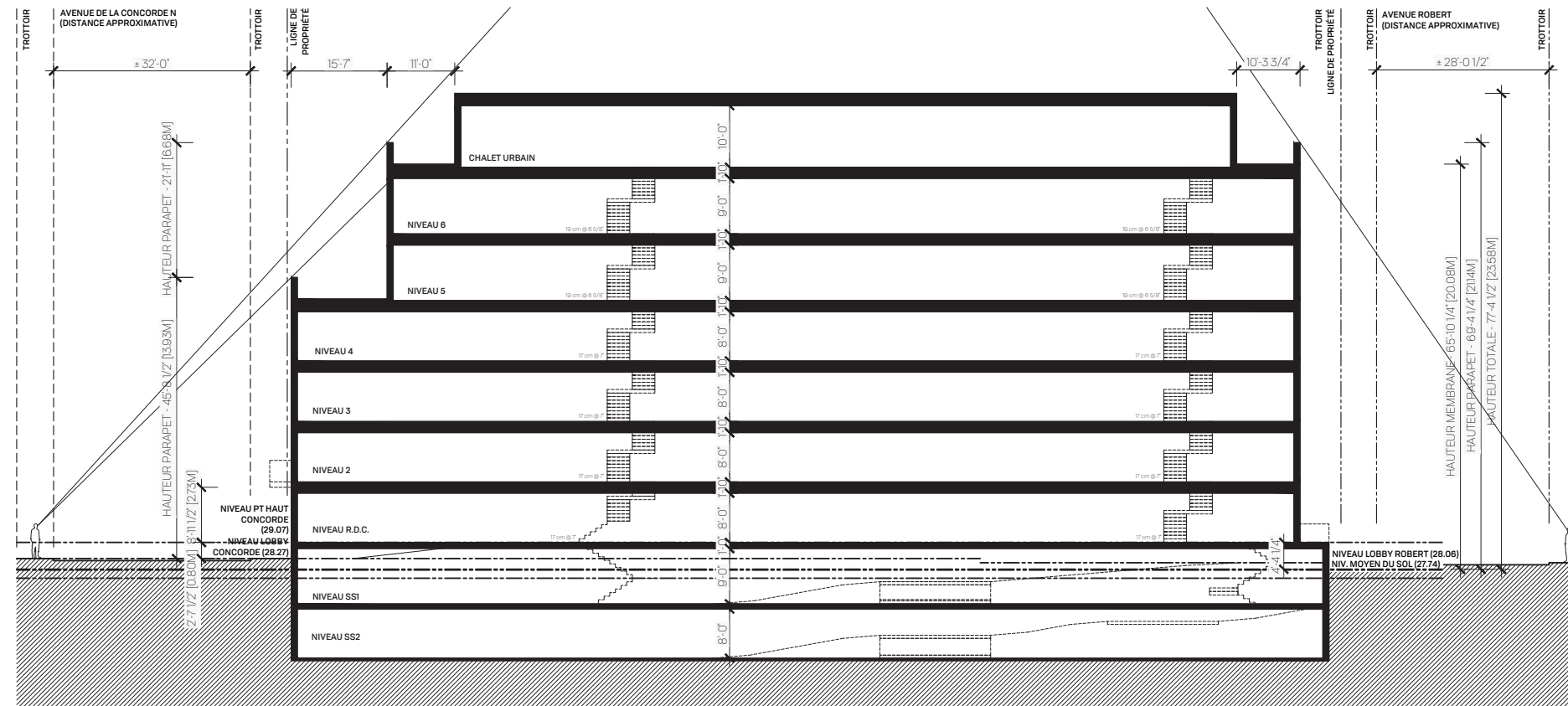


**PERSPECTIVE INTÉGRATION COIN CONCORDE S - CALIXA LAVALLÉE (SUD-OUEST)**



**COUPE SCHÉMATIQUE**  
échelle 1/16" = 1'-0"

**COUPE SCHÉMATIQUE AVRIL 2021**



**COUPE SCHÉMATIQUE MAI 2022**



## S-82 — PORTES

LUMINOSITÉ SUPÉRIEURE  
RIGIDITÉ HORS-NORME

ENTIÈREMENT FABRIQUÉE EN ALUMINIUM, CETTE SÉRIE DE PRODUIT PROPOSE DE NOMBREUSES CONFIGURATIONS D'OUVERTURE QUI SAURONT RÉPONDRE À VOS BESOINS.

### CARACTÉRISTIQUES

- Extrusions en aluminium 6063-T5
- Barrière thermique structurale en polyamide
- Profondeur de cadre de 82 mm
- Épaisseur de vitrage de 1 po
- Quincaillerie haut de gamme
- Points de fermeture sécuritaires

### RÉSULTATS D'ESSAIS EN LABORATOIRE

#### FENÊTRE FIXE (VERTICALE)

DIMENSION DE L'ÉCHANTILLON	COMPOSITION	AAMA/WDMA/CSA 101/I.S.2/A440-05 RAPPORT AI003031-F1	
711 mm (L.) x 2440 mm (H.)	Cadre 82 mm	Étanchéité à l'eau	720 Pa (15 lb/pi <sup>2</sup> )
		Pression de calcul	4320 Pa (90 lb/pi <sup>2</sup> )

#### FENÊTRE FIXE (HORIZONTALE)

DIMENSION DE L'ÉCHANTILLON	COMPOSITION	AAMA/WDMA/CSA 101/I.S.2/A440-05 RAPPORT AI003031-E1	
2440 mm (L.) x 762 mm (H.)	Cadre 82 mm	Étanchéité à l'eau	720 Pa (15 lb/pi <sup>2</sup> )
		Pression de calcul	4320 Pa (90 lb/pi <sup>2</sup> )

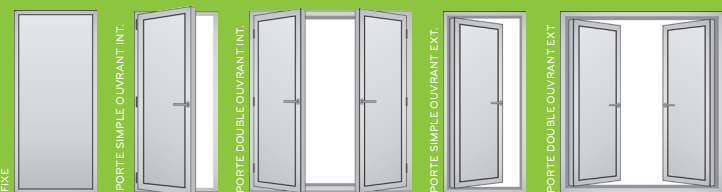
#### PORTE SIMPLE (OUVRANT INTÉRIEUR)

DIMENSION DE L'ÉCHANTILLON	COMPOSITION	AAMA/WDMA/CSA 101/I.S.2/A440-05 RAPPORT A1-03031-C1	
1220 mm (L.) x 2440 mm (H.)	Cadre 82 mm Seuil bas	Étanchéité à l'eau	720 Pa (15 lb/pi <sup>2</sup> )
		Pression de calcul	2640 Pa (55 lb/pi <sup>2</sup> )

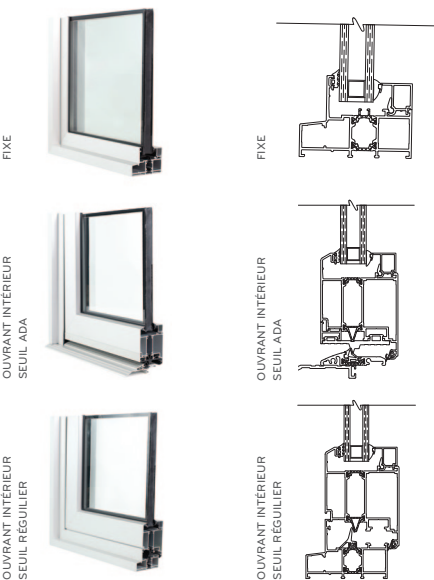
#### PORTE DOUBLE (OUVRANT INTÉRIEUR)

DIMENSION DE L'ÉCHANTILLON	COMPOSITION	AAMA/WDMA/CSA 101/I.S.2/A440-05 RAPPORT A1-03031-B1	
2440 mm (L.) x 2440 mm (H.)	Cadre 82 mm Seuil bas	Étanchéité à l'eau	720 Pa (15 lb/pi <sup>2</sup> )
		Pression de calcul	1680 Pa (35 lb/pi <sup>2</sup> )

### CONFIGURATIONS DISPONIBLES (ou toutes combinaisons de ces configurations)



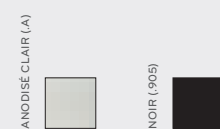
### COUPES



### CHOIX DE POIGNÉES



### CHOIX DE FINI DES ACCESSOIRES



## S-65 — FENÊTRES

LIGNES PURES - VERSATILITÉ UNIQUE

DE CONCEPTION ITALIENNE, ENTIÈREMENT ADAPTÉE AUX EXIGENCES CANADIENNES, CETTE SÉRIE DE PRODUITS PRÉSENTE UN AMALGAME DE POSSIBILITÉS QUI SAURA RÉPONDRE AUX BESOINS PARTICULIERS DE NOTRE CLIENTÈLE.

### CARACTÉRISTIQUES

- Extrusions en aluminium 6063-T5
- Barrière thermique structurale en polyamide
- Profondeur de cadre de 6 po
- Épaisseur de vitrage de 1 po
- Quincaillerie haut de gamme
- Points de fermeture sécuritaires

### RÉSULTATS D'ESSAIS EN LABORATOIRE

#### FENÊTRE FIXE

DIMENSION DE L'ÉCHANTILLON	COMPOSITION	AAMA/WDMA/CSA 101/I.S.2/A440-08 RAPPORT AI-03600-A1	
1502 mm (L.) x 2502 mm (H.)	Cadre 65 mm	Étanchéité à l'air	Fixe
		Étanchéité à l'eau	730 Pa (15 lb/pi <sup>2</sup> )
		Pression de calcul	5760 Pa (120 lb/pi <sup>2</sup> )

#### FENÊTRE OSCILLOBATTANTE

DIMENSION DE L'ÉCHANTILLON	COMPOSITION	AAMA/WDMA/CSA 101/I.S.2/A440-08 RAPPORT AI-03600-B2	
1502 mm (L.) x 2502 mm (H.)	Cadre 65 mm Volet robuste	Étanchéité à l'air	A3
		Étanchéité à l'eau	730 Pa (15 lb/pi <sup>2</sup> )
		Pression de calcul	3840 Pa (80 lb/pi <sup>2</sup> )

#### FENÊTRE À TRÉMIE

DIMENSION DE L'ÉCHANTILLON	COMPOSITION	AAMA/WDMA/CSA 101/I.S.2/A440-08 RAPPORT AI-03600-B2	
1502 mm (L.) x 902 mm (H.)	Cadre 65 mm Volet régulier	Étanchéité à l'air	A3
		Étanchéité à l'eau	730 Pa (15 lb/pi <sup>2</sup> )
		Pression de calcul	5760 Pa (120 lb/pi <sup>2</sup> )



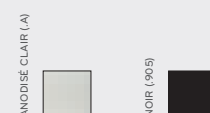
### COUPES



### CHOIX DE POIGNÉES



### CHOIX DE FINI DES ACCESSOIRES



## FICHES TECHNIQUES DES OUVERTURES ET MATÉRIAUX



Brique d'argile rouge, modèle 617fl ft. Washington matt flashed de Redland brick, format modulaire. Mortier de couleur gris naturel. Appareillage en panneresse



Panneau lisse en fibrociment collection Reveal de James Hardie, couleur blanc et gris



Garde-corps métallique perforé, fini anodisé clair



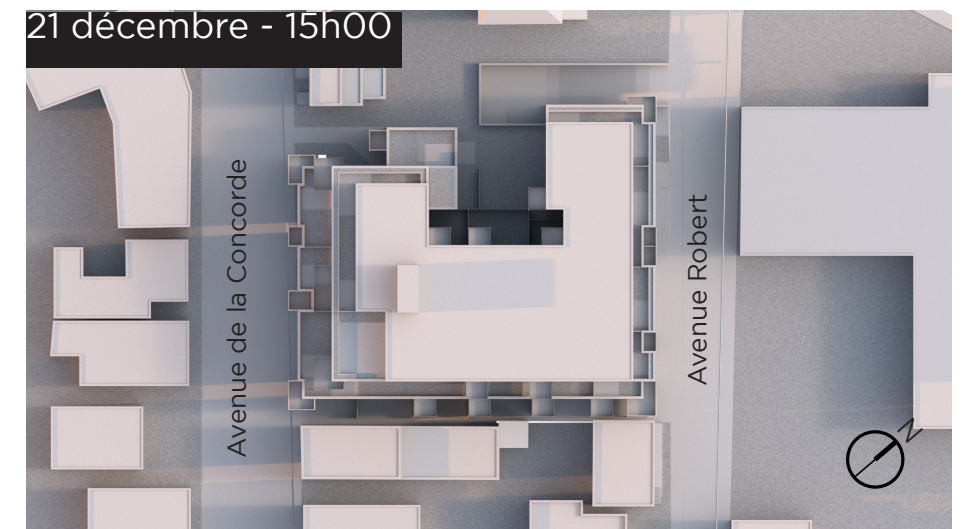
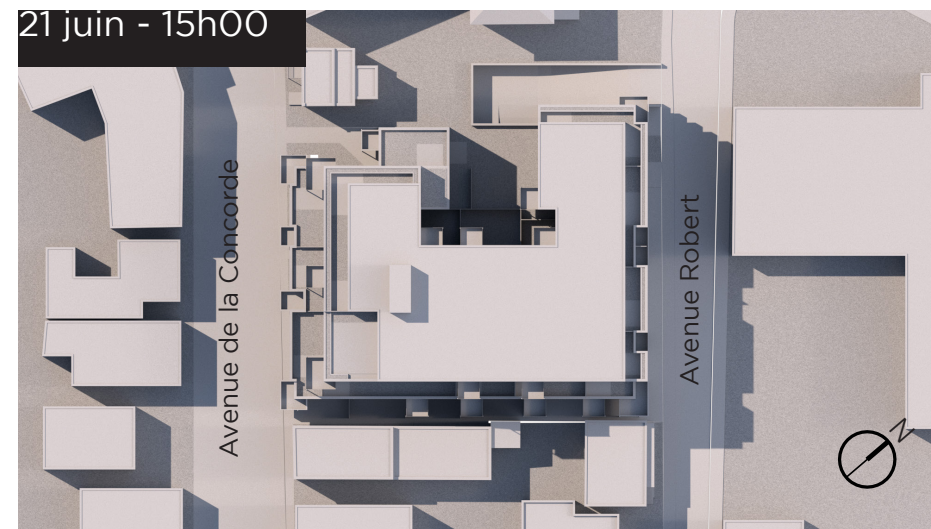
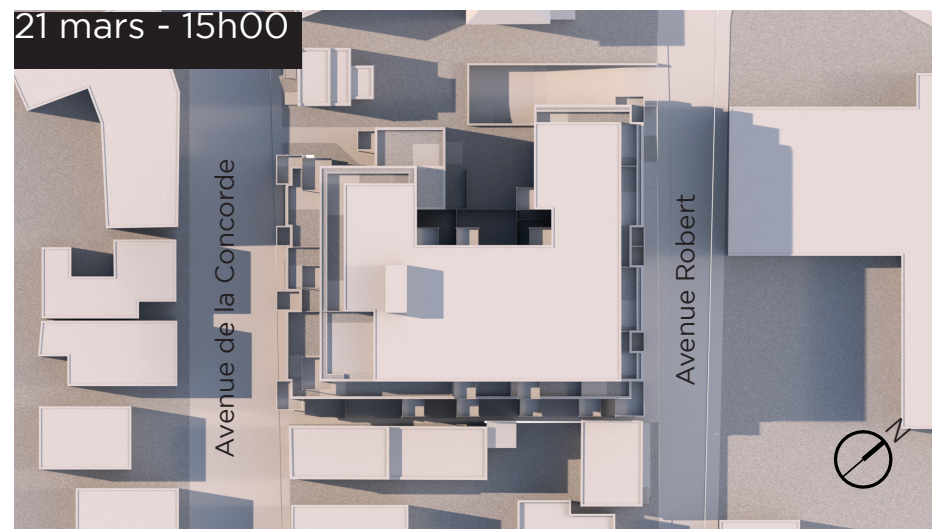
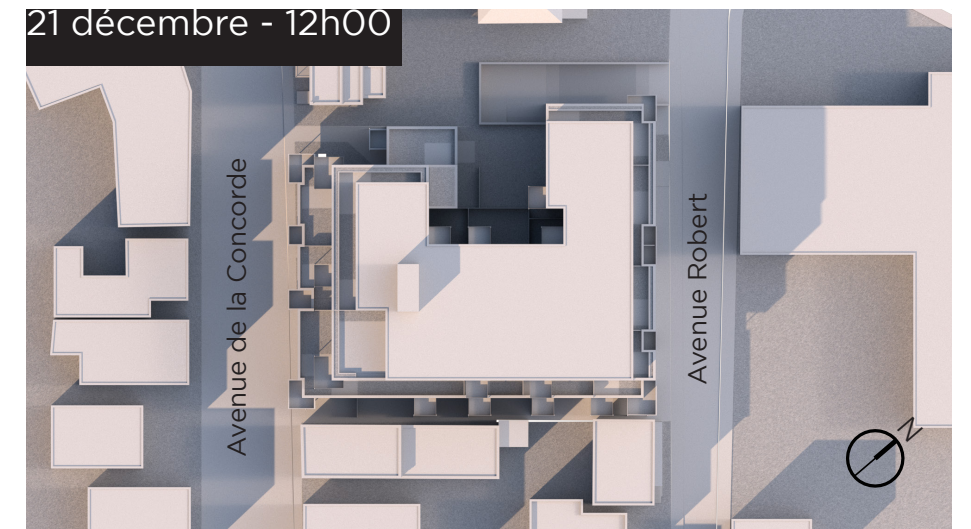
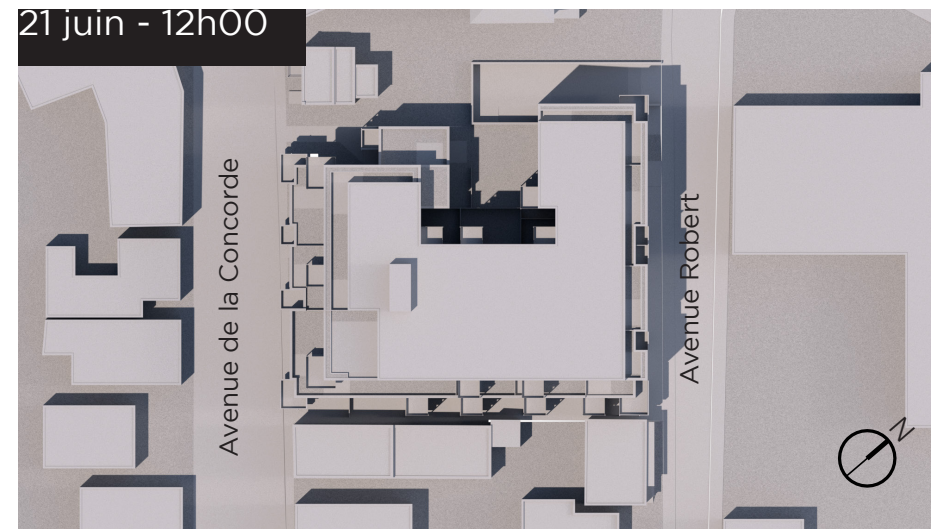
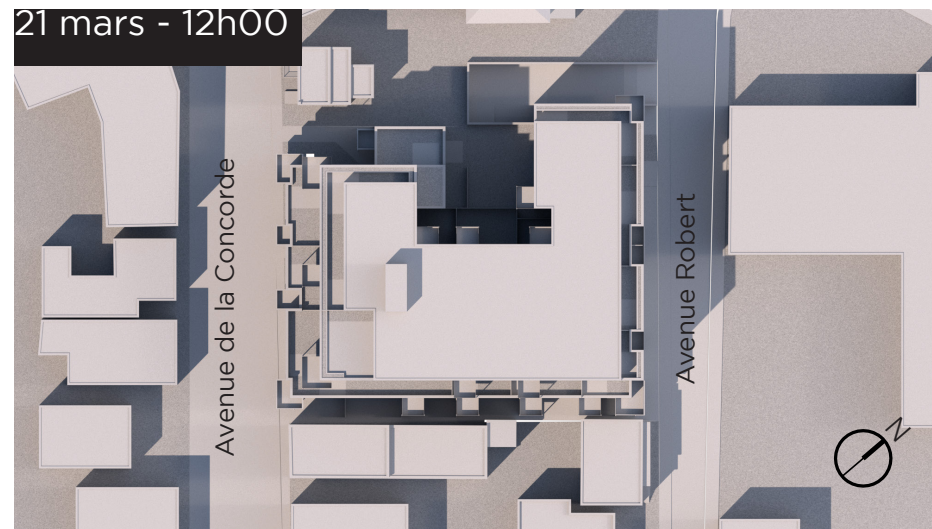
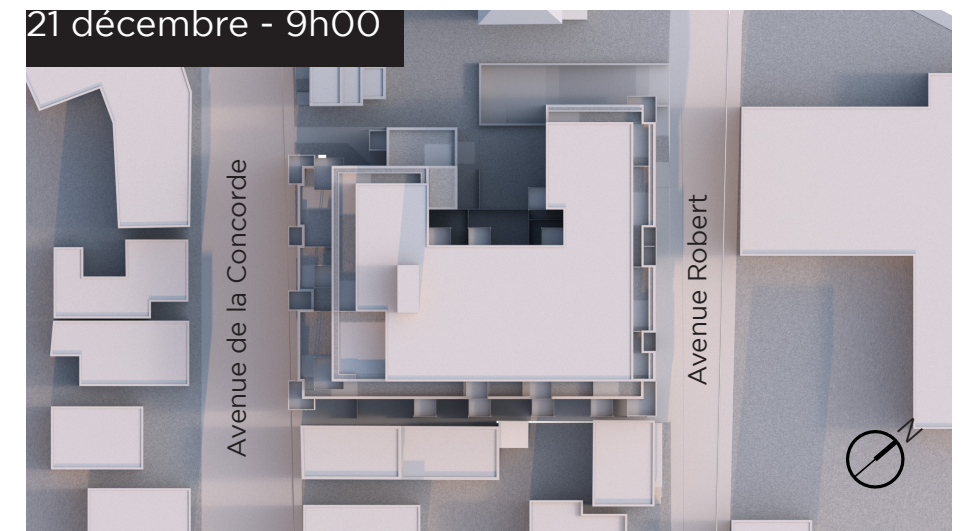
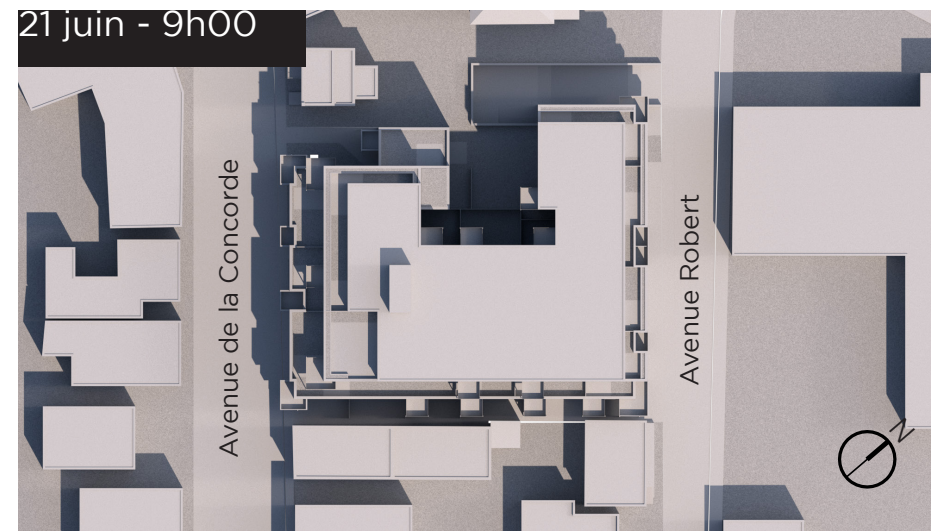
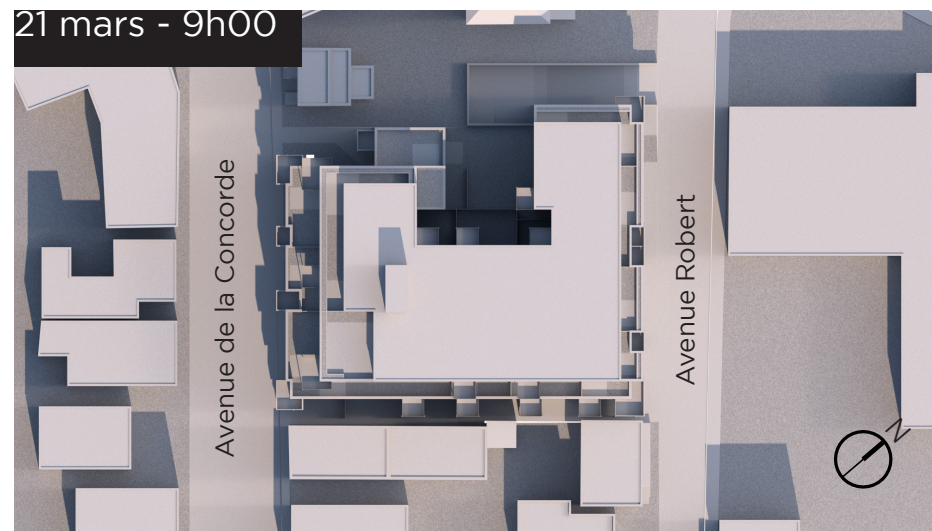
Portes, fenêtres et balcons (fascia et soffite en aluminium galvanisé) fini anodisé clair



Garde-corps en acier galvanisé, fixé mécaniquement



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



## CONCEPT DE L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

### L'amélanchier, est aussi appelé l'arbre aux oiseaux.

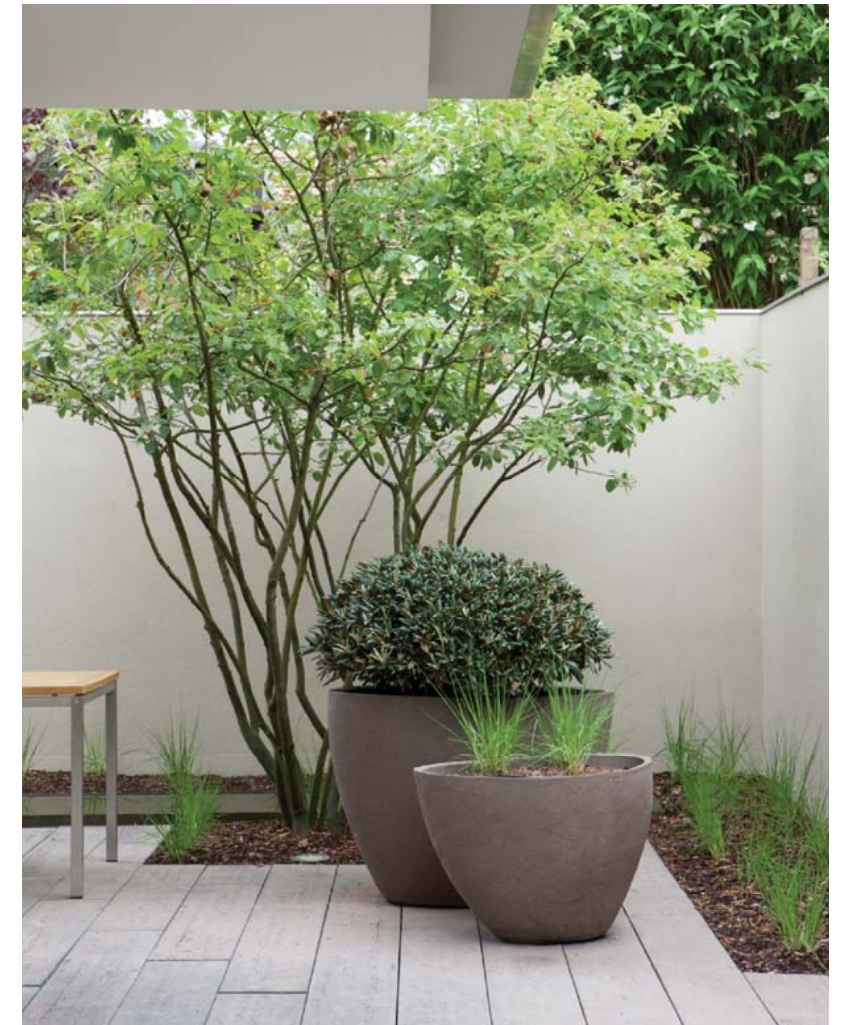
Déjà au Moyen âge, on l'utilise dans les jardins intérieures pour attirer les oiseaux. Arbre indigène en Amérique du Nord, il se distingue par sa floraison printanière blanche. Durant la saison automnale, il se pare de couleurs flamboyantes. Sa grande tolérance aux maladies et insectes et sa rusticité permet de résister aux hivers québécois, qu'il soit planté en parterre ou en bac.

Son port léger, érigé et élégant en fait un arbre vedette de choix. Ses fruits qui attirent les oiseaux sauront prodiguer une ambiance de jardin et, dans un contexte plus large, participer à l'amélioration de la biodiversité en ville.



### La personnalisation des balcons

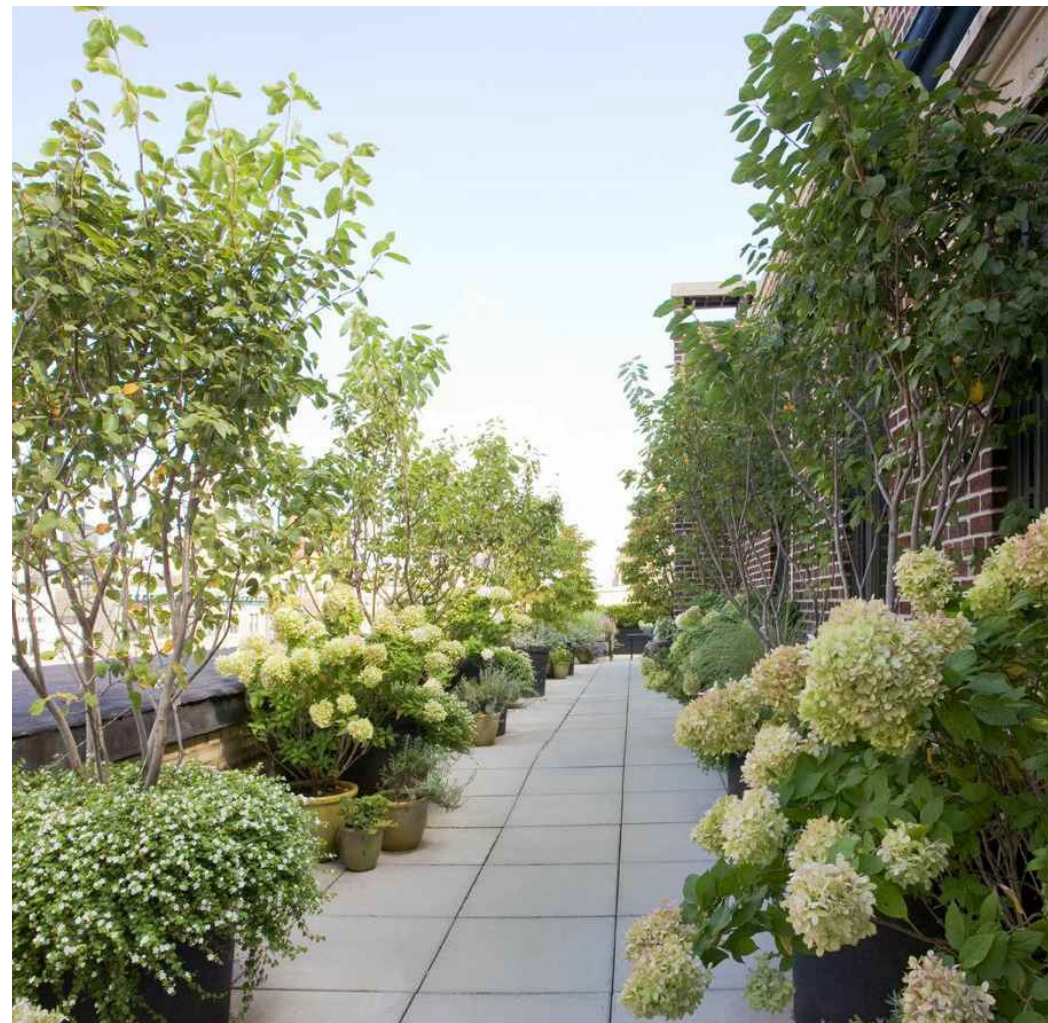
Par l'ajout de mobilier et de pots décoratifs, des locataires sauront créer une ambiance de jardin.



## CONCEPT DE L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

### Un effet de hauteur et d'ampleur

Apparaît avec la plantation des amélanchiers sur les terrasses. Le mélange des textures et les périodes de floraisons blanches se succèdent à partir de la mi-mai jusqu'au mois de juillet.



### Hosta 'Gold Standard' et le 'Carex morowii 'Ice Dancer'

Le feuillage jaune du hosta apportera de la lumière. L'échelle surdimensionnée des feuilles créera des bacs luxuriants et verdoyants. Le carex apporte quant à lui une touche de contemporaine à l'ensemble.



L'hydrangea et la floraison ornementale.



### Un effet de bandes verdoyantes

Est recherché pour les bacs en bordure de terrasse. Un jeu de texture et des accents de couleur blanche seront assurés notamment par l'hydrangea 'Annabelle'.



Le microbiota decussata est utilisé en bande uniforme afin de créer une ligne simple en lien avec l'architecture.

