



ARCHITECTES
Préparé par :
G3 Architectes Inc.

LE ST-JACQUES

DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION (PPCMOI)

207 Route 221, Napierville, QC
5 824 892

Constructeurs :
Évoluvert et Hamelin



LES IMMEUBLES
Hamelin

JANVIER 2025 V.1



SECTION 1

MISE EN CONTEXTE

INTRODUCTION :

Sachant que la municipalité de Napierville est l'un des principaux pôles de la MRC, Le St-Jacques suivant veut **densifier** le secteur à l'entrée sud de la ville en offrant **96 nouveaux logements** au 207 rue Saint-Jacques. Grâce à la conception réfléchie de chaque aspect du projet en fonction de son emplacement spécifique, les promoteurs souhaitent satisfaire la forte demande locative et contribuer à l'essor de la ville de Napierville.

L'intention derrière la demande d'approbation des éléments qui suivront est d'exploiter au maximum le potentiel du terrain afin d'offrir des **logements abordables**, d'augmenter les **espaces verts**, de créer un **milieu de vie convoité**, tout en offrant des solutions optimales aux enjeux typiquement associés aux projets de cette ampleur.



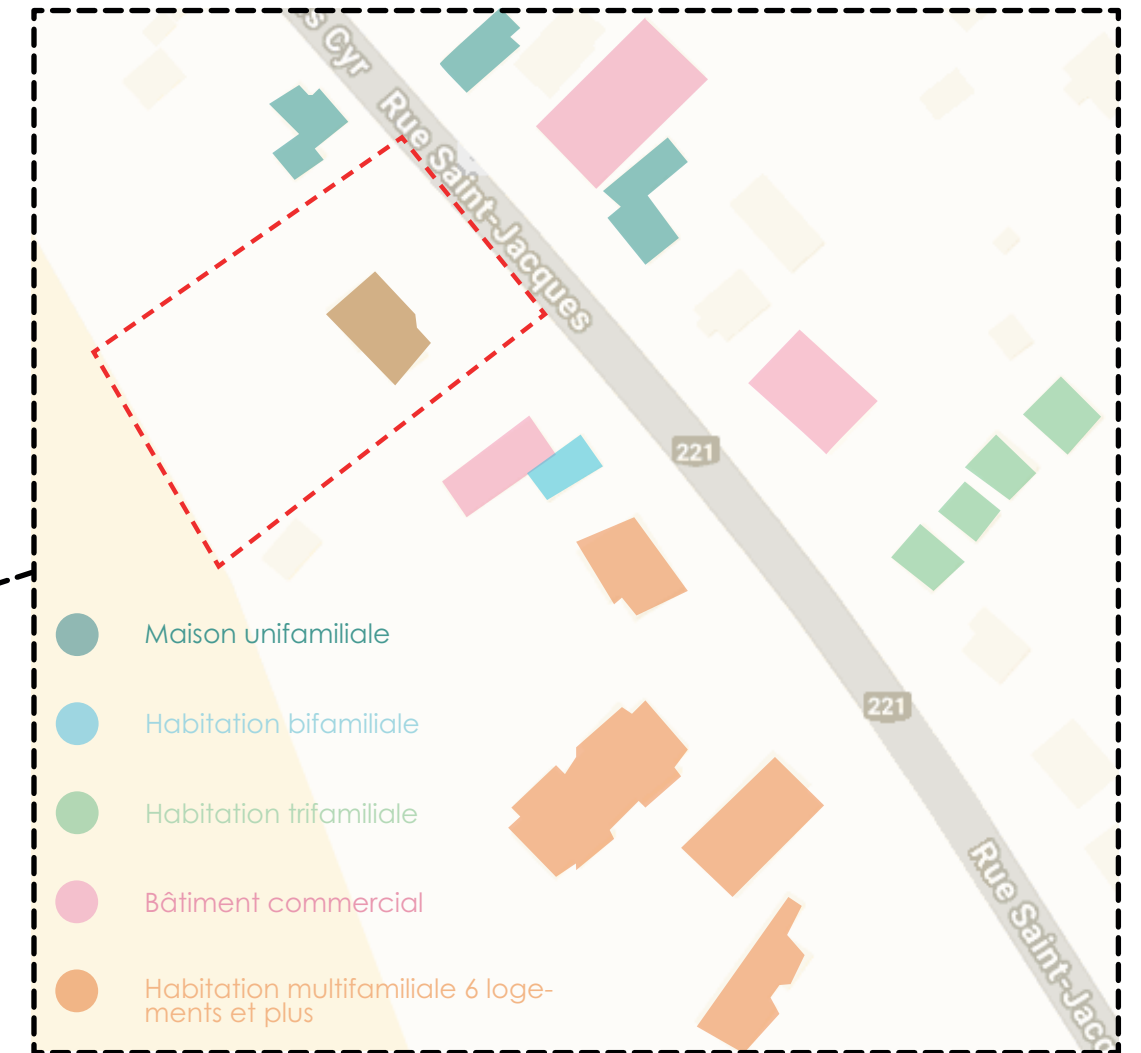
EMPLACEMENT DU PROJET

LÉGENDE

-  CPE
-  École
-  Centre communautaire
-  Bibliothèque
-  Aréna
-  Centre sportif
-  Administration publique
-  CLSC
-  Sécurité publique
-  Caserne
-  Épuration des eaux
-  Usine filtration
-  Multilogements (3+)
-  Secteur densification
-  Parcs de quartier
-  Parc municipal
-  Rayon 500m
-  Rayon 1km
-  Réseau cyclable
-  Cyclable prévu



Le 207 Route 221 est situé à l'entrée sud de la ville. À la limite du secteur de densification de la ville, les résidents seront à une distance de marche de la majorité des services et points d'intérêts de la ville. Ce secteur principalement résidentiel comprend plusieurs immeubles multifamiliaux de gabarit important.



SECTION 2

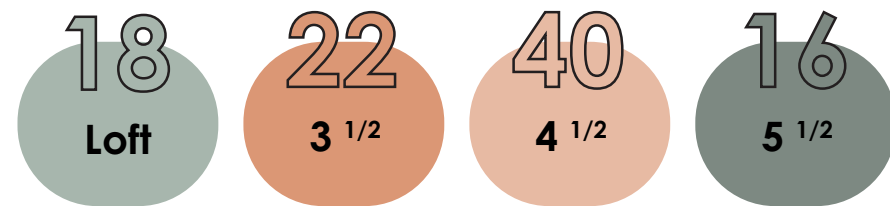
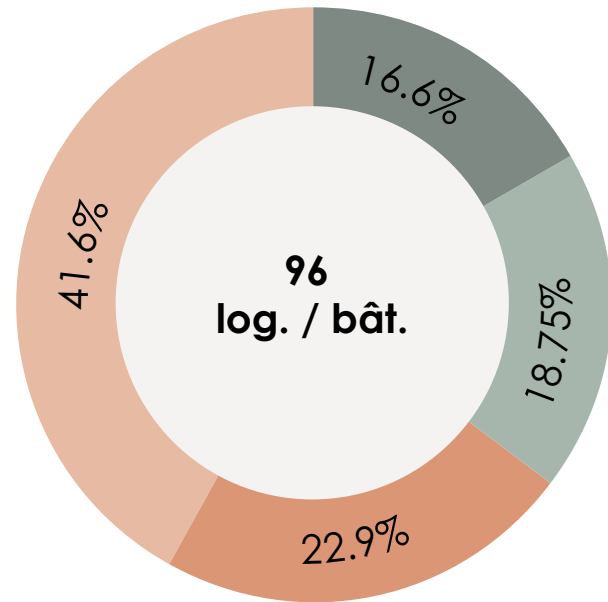
PRÉSENTATION DU PROJET

Le St-Jacques propose deux nouveaux immeubles locatifs afin de densifier harmonieusement le milieu urbain tout en respectant une intégration respectueuse dans le cadre bâti existant.

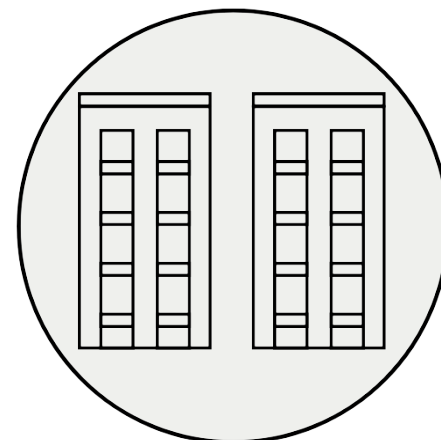
L'opportunité de créer un projet qui se démarque des autres n'est possible qu'avec la **collaboration** des développeurs, professionnels ainsi que la ville de Napierville. Ensemble, nous sommes en mesure de concevoir un projet parfaitement adapté à son site, construire des immeubles de **qualité** appréciés par près d'une **centaine de familles** et démontrer que la vision de l'avenir est atteignable. Des stratégies créatives sont mises de l'avant pour offrir des **logements abordables, accessibles** à tous et pouvant convenir tant aux **personnes seules** qu'aux **familles**. Un niveau de **qualité supérieur** est offert en plus de généreux **espaces verts**, du stationnement intérieur, du rangement, des bornes électriques et même un toit-terrasse.



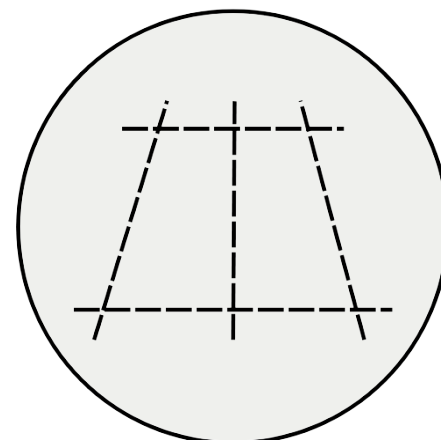
CARACTÉRISTIQUES DU PROJET



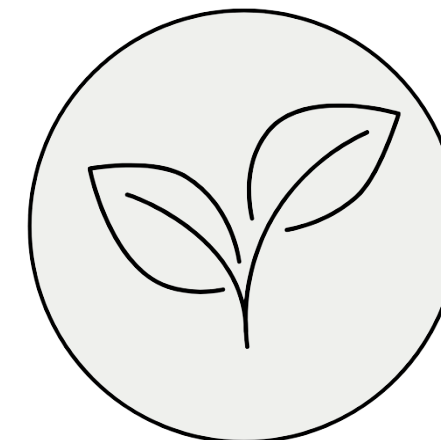
Logements abordables



2 bâtiments
4 étages
Toit-terrace au 4^{ème}



2 lots projetés
Implantation 33%



Espace vert au sol 27%
Toit-terrace +9%

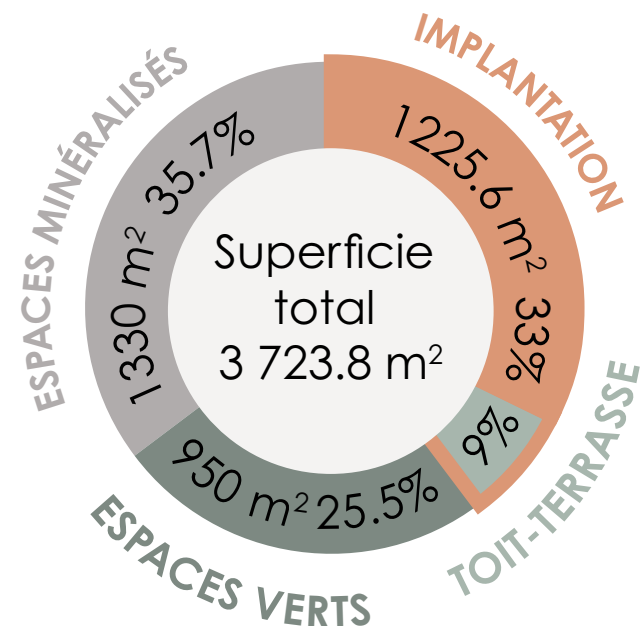


245 cases (1.65 / log.)
86 cases intérieures
159 cases extérieures

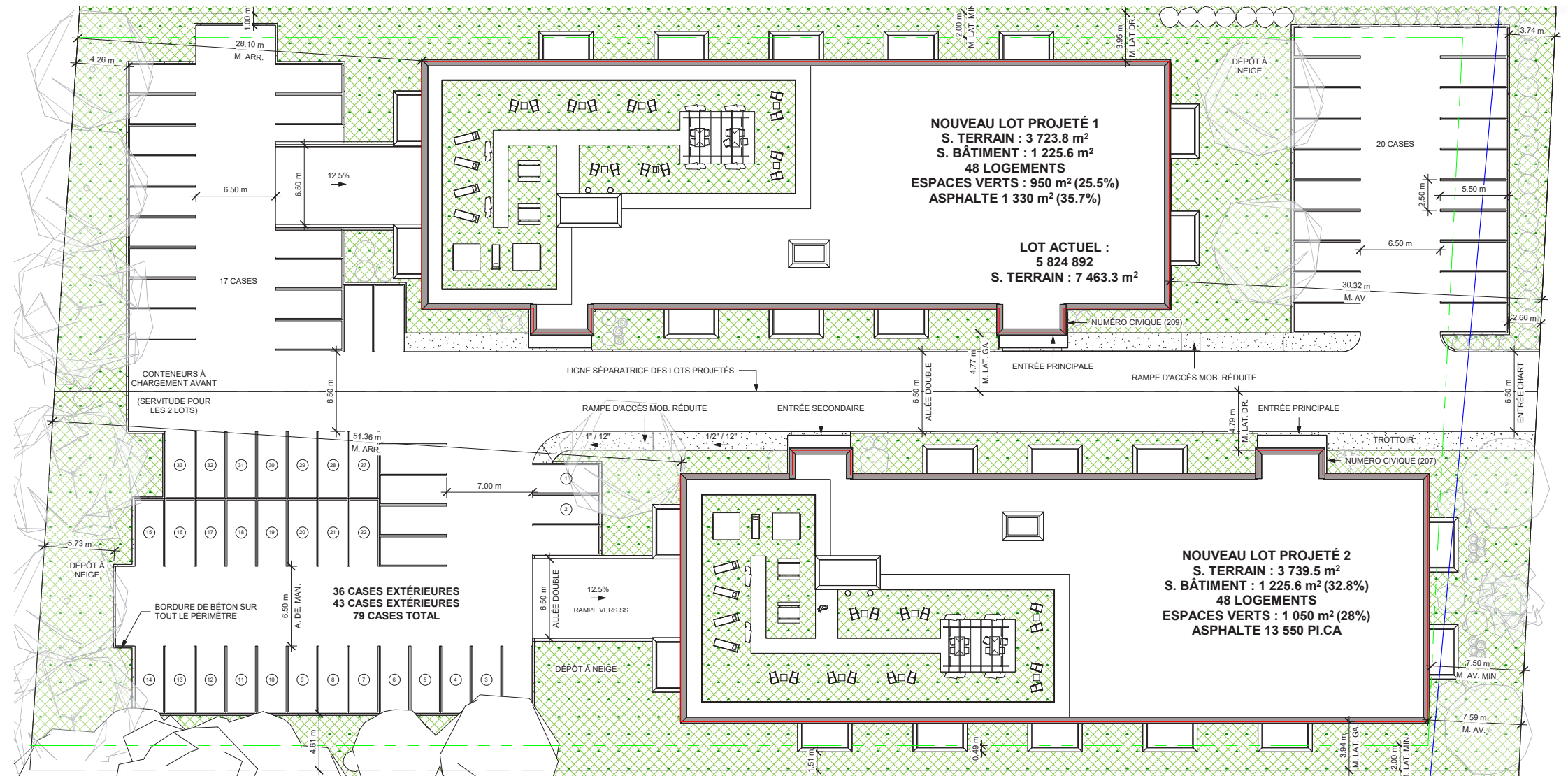
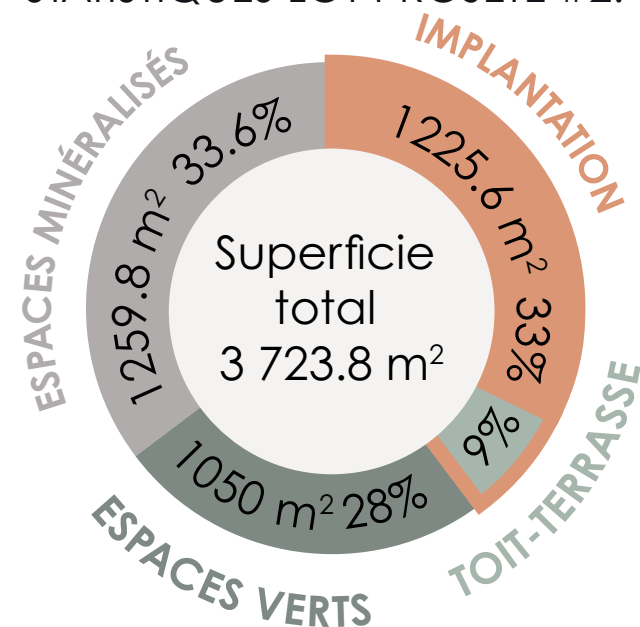
IMPLANTATION PROPOSÉE

LOT ACTUEL :
Superficie totale : 7 463.3m²

STATISTIQUES LOT PROJETÉ #1:



STATISTIQUES LOT PROJETÉ #2:



Le St-Jacques augmente à son **potentiel de densification** par le partage d'une allée de circulation commune. Afin de favoriser l'apport en **lumière naturelle**, **réduire l'impact sur les voisins** et **favoriser la quiétude des habitants**, les bâtiments sont positionnés en quinconce. Ce geste **réduit** à la fois **l'effet d'îlot de chaleur** et de grandeur des immeubles depuis la rue. L'aménagement paysager du terrain exploite les bons végétaux aux bons endroits en plus de créer des **espaces verts généreux** pour les locataires. De plus, chaque immeuble bénéficie d'un toit-terrasse. Tous les logements du projet sont **accessibles** aux personnes à mobilité réduite.

CONCEPT ARCHITECTURAL

La volumétrie des bâtiments relève de l'optimisation du stationnement souterrain. Ensuite, les masses ont été entrecoupées par 2 extrusions chacune qui distinguent les entrées et dynamisent les façades. D'imposantes colonnes et murs privatifs ajoutent du rythme et procurent un espace de qualité aux résidents. La symétrie des immeubles engendrera des économies d'échelle permettant aux promoteurs de contribuer à la déflation du prix des loyers ainsi que d'investir dans la qualité des logements et des espaces communs tels que le toit-terrasse.



PERSPECTIVES 3D



VUE DE L'ENTRÉE PRINCIPALE DU 207 SAINT-JACQUES

Architecturalement, l'entrée principale est mise en valeur par un volume vertical et un encadrement créé par un mur privatif et une marquise. Ce traitement permet de bien localiser l'entrée en plus du numéro civique qui est visible de la rue. Sa position latérale permet d'avoir une rampe d'accès douce qui n'obstrue pas la façade avant de l'immeuble du 209 rue Saint-Jacques.



VUE LATÉRALE DROITE DU 209 SAINT-JACQUES

Chaque logement profite d'un spacieux balcon couvert soutenu par une structure épaisse qui sert à la fois de mur privatif entre les logements. Le jeu des colonnes dynamise les grandes façades tout en ayant une fonction pratique. Le revêtement métallique à l'apparence de bois vient créer une distinction entre les immeubles partageant une matérialité similaire. Les couleurs pâles ont la propriété de réduire la grosseur apparente des immeubles.

MATÉRIAUX

COMMUNS



Revêtement bardage vertical

Fibro ciment, James Hardie
Blanc arctique
Ou équivalent



Revêtement bardage horizontal

Fibro ciment, James Hardie
Blanc arctique



Maçonnerie

Pierre, Permacon
Nuancé gris Newport
Ou équivalent



Crépi

Nuancé gris



Toiture

Membrane TPO
Blanche

209 SAINT-JACQUES



Revêtement métallique

Aluminium, Rialux
Cèdre Nordique
Ou équivalent



207 SAINT-JACQUES



Revêtement métallique

Aluminium, Rialux
Écorce
Ou équivalent



IMPLANTATION PROJÉTÉE

DESCRIPTION CONCEPTUELLE

(Voir le tableau des dérogations pour l'explication complète)

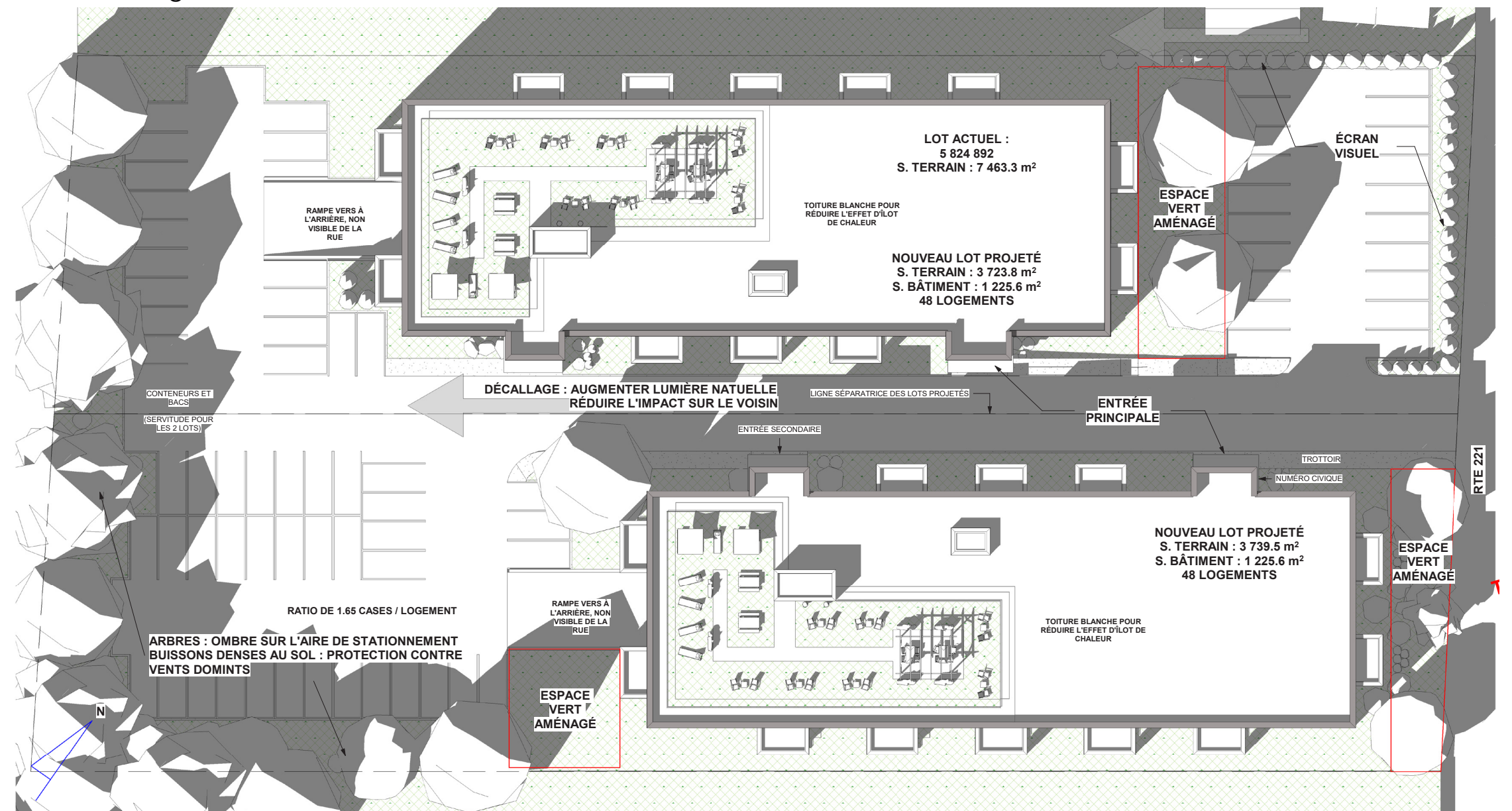
L'aménagement a été réfléchi dans le but de **résoudre les enjeux** réels en exploitant les caractéristiques propres au site. Dans un souci de **maximiser les espaces verts** utilisables, nous avons concentré l'aire de stationnement afin de laisser des bandes végétalisées importantes à l'avant et l'arrière des immeubles. Ces espaces servent d'**aires communes l'été et de dépôt de neige l'hiver**. Les **écrans visuels** sont positionnés stratégiquement pour **couper la vue des aires de stationnement depuis la rue** et des propriétés voisines sans toutefois empêcher le déneigement efficace des aires.

En ayant une surface ininterrompue de stationnement, on facilite le déneigement, on évite le bris des bordures de béton et on **récupère de l'espace vert** dans les endroits communs.

Les arbres sont positionnés en fonction de l'orientation du site pour **maximiser leur contribution à réduire l'effet d'îlot de chaleur** du stationnement. De plus, ils sont positionnés loin de toute structure qu'ils pourraient endommager avec leurs racines à long terme (asphalte, bordures, trottoirs et fondations).

Le placement des aires de stationnement par rapport aux bâtiments a aussi été prévu dans le but de réduire l'effet d'îlot de chaleur puisque l'ombre est projetée directement sur l'allée de circulation.

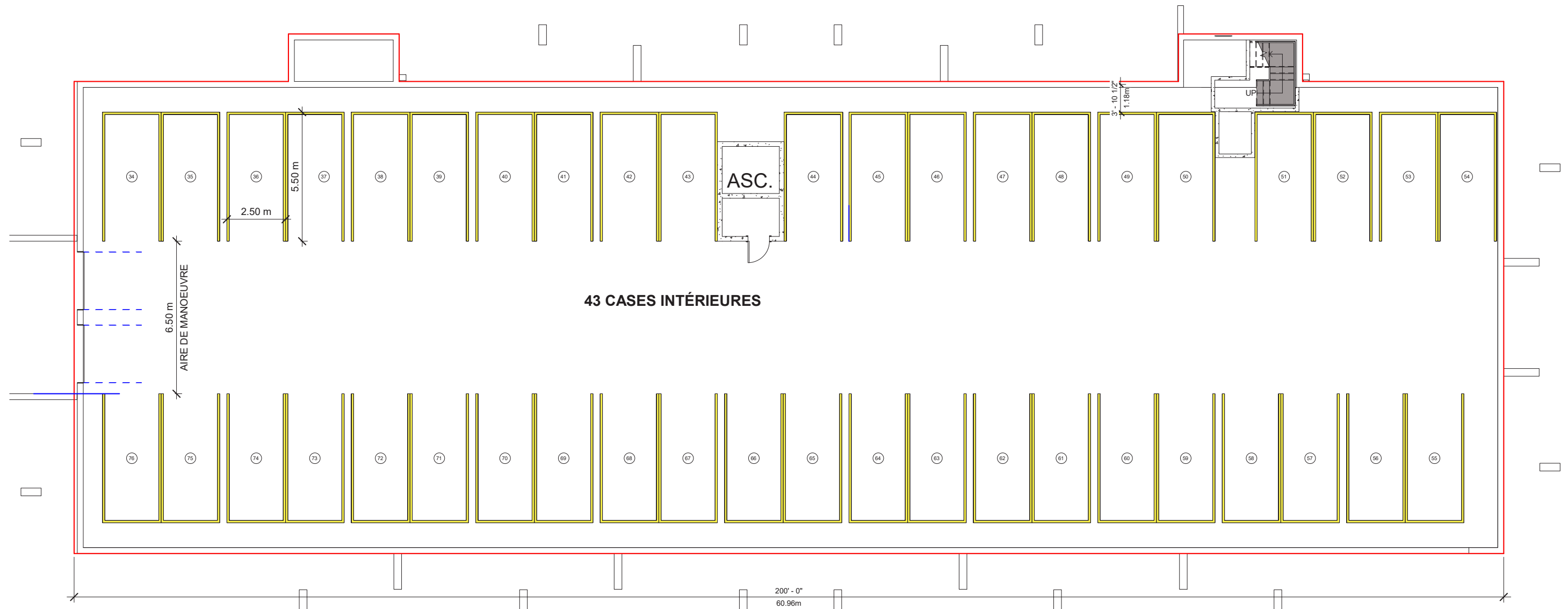
La conception du projet avec une **vision à long terme** permet d'améliorer l'apparence depuis la rue, réduire l'effet d'îlot de chaleur, offrir de généreux espaces verts, faciliter l'entretien à long terme et d'offrir des logements de qualité à un prix raisonnable.



STATIONNEMENT SOUTERRAIN

SOUS-SOL

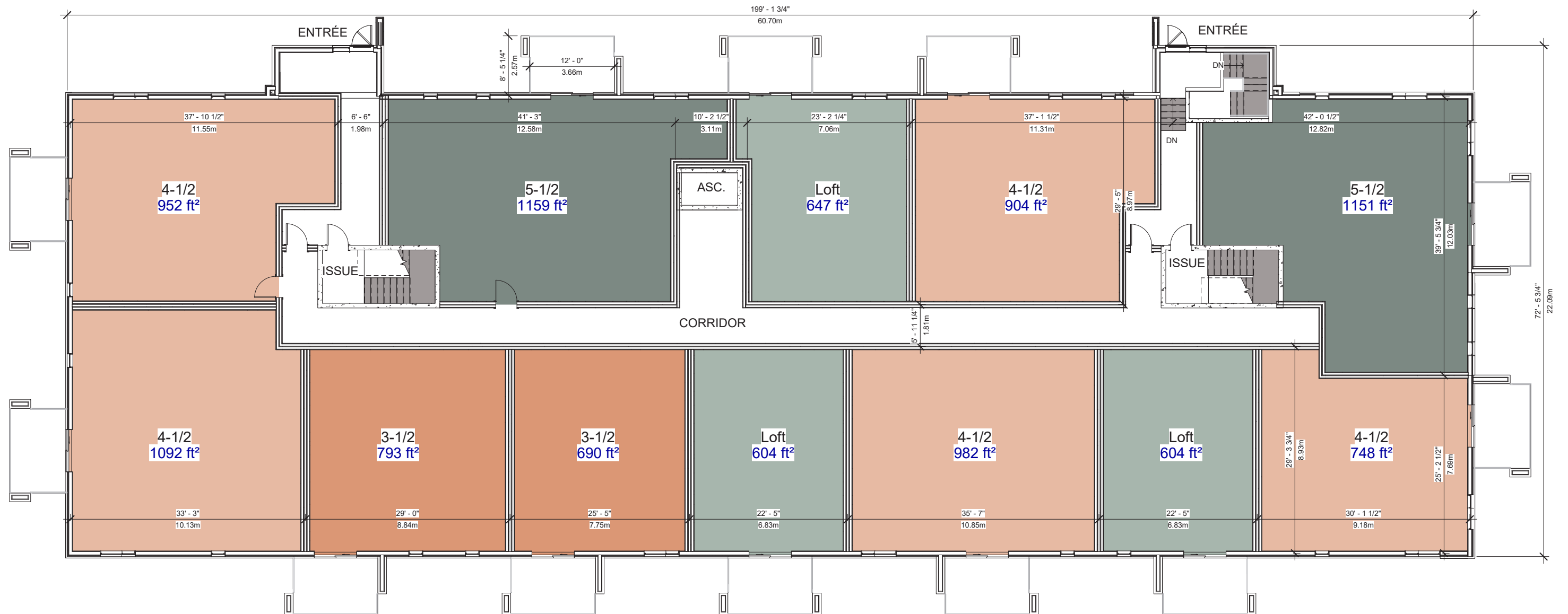
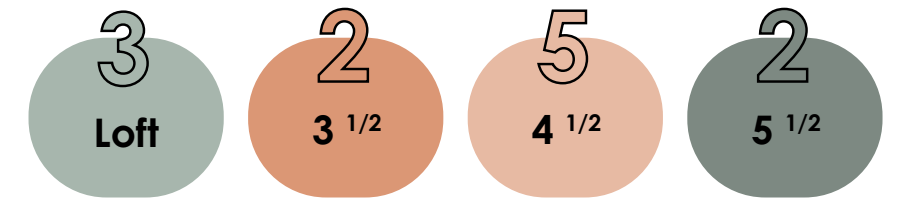
Afin d'optimiser la construction, c'est la trame de stationnement qui a dicté le développement des bâtiments. La circulation demeure efficace, les espaces mécaniques sont anticipés et du rangement pour chaque logement sera disponible devant les véhicules. De plus, il sera possible de recharger un véhicule électrique à chacune des cases intérieures.



PLANS D'AMÉNAGEMENT

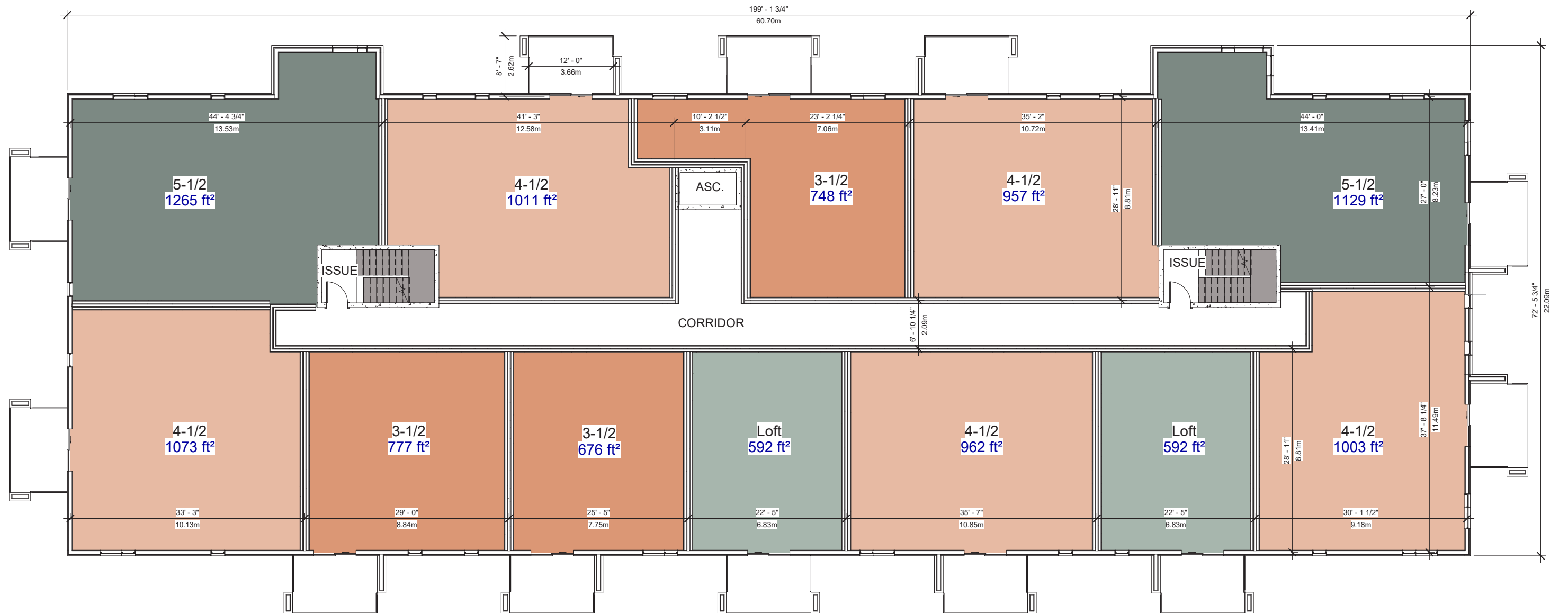
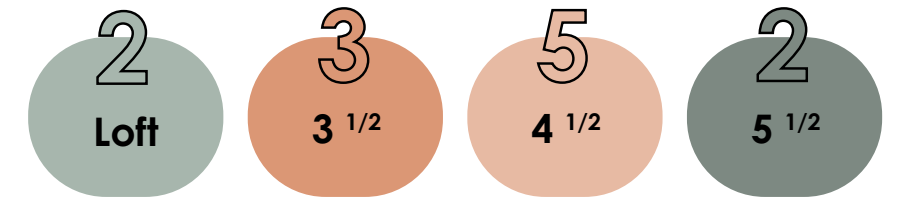
REZ-DE-CHAUSSÉE

Les logements sont répartis sur 4 niveaux pour un total de 12 unités par étage tous desservis par un ascenseur et minimalement accessibles. La typologie des logements varie entre des lofts et des 5-1/2 pouvant convenir tant aux personnes seules qu'aux familles.



PLANS D'AMÉNAGEMENT

ÉTAGE 2 À 4 - AMÉNAGEMENT TYPIQUE



G3 ARCHITECTES
 INFO@GGGARCHITECTES.COM
 (514) 713-4734

207 ROUTE 221, NAPIERVILLE, QC

ÉLÉVATIONS - 209 Saint-Jacques



AVANT



GAUCHE



ARRIÈRE



DROITE

CONCLUSION

LE PROJET D'AUJOURD'HUI EST LE DOMICILE DE DEMAIN.



Le St-Jacques



ARCHITECTES



ANNEXE 1 - CRITÈRES D'ÉVALUATION PPCMOI

NOTE DE RÉFÉRENCES

La présente section détaille les objectifs et critères du PPCMOI à titre de référence. Le présent document a été conçu pour rassembler toutes les informations nécessaires à l'analyse complète du projet, détaillant chaque aspect de sa conception, son implantation et son intégration au milieu bâti environnant en fonction de notre compréhension de la réglementation. G3 Architectes s'engage à fournir plus de détails si, par inadvertance, certaines informations manquaient ou nécessitaient des précisions supplémentaires.

Critère	Commentaire
Règlement de PPCMOI 404	
Conditions préalables à l'analyse a) Le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme b) Le projet n'est pas situé dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique c) L'immeuble est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation	a) oui b) non c) oui
Projet admissible à un PPCMOI Projet résidentiel visant à modifier le type d'implantation d'un bâtiment ou à augmenter la densité en logement d'un terrain à l'intérieur d'une zone autorisant un usage résidentiel.	Le projet est admissible
Territoire touché par le règlement : Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.	Le projet est admissible

ANNEXE 1 - CRITÈRES D'ÉVALUATION PPCMOI

TABLEAU D'ANALYSE

Critère	Commentaire
<p>Règlement de PPCMOI 404</p> <p>Troisième objectif: Les densités et l'aménagement général du site doivent permettre de fondre les constructions et les aménagements dans le paysage</p> <p>a) En favorisant une densité d'occupation adaptée au milieu environnant;</p> <p>b) En prévoyant des aménagements extérieurs qui soient en harmonie avec l'aspect naturel du terrain environnant ou avec le site d'implantation;</p> <p>c) En faisant en sorte que l'implantation des constructions épouse le plus possible la topographie naturelle et minimise les déblais-remblais)</p> <p>d) En assurant que les gabarits de construction et le traitement esthétique s'intègrent au milieu;</p> <p>e) En démontrant les avantages des propositions de construction, de modification ou de démolition des constructions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine des constructions à caractère patrimoniales ou culturelles;</p> <p>f) En démontrant les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations</p>	<p>a) Forte demande locative, artère principale, secteur résidentiel mixte</p> <p>b) Voir impl. décalage des immeubles</p> <p>c) très plat, rdc à 1.1m pour réduire au max. l'excavation</p> <p>d) gabarit similaire aux projets actuels, et à proximité (193)</p> <p>e) voir rendus</p> <p>f) voir argumentaire sur l'implantation et les dérogations liées à l'aire de stationnement</p>
<p>Quatrième objectif : Le projet doit présenter des caractéristiques organisationnelles favorables pour la collectivité.</p> <p>En démontrant les avantages de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment de la sécurité en général, dont notamment en traitant des sujets suivants :</p> <p>a) Les conséquences du projet sont identifiées, contrôlées et compatibles avec son environnement et les mesures utiles pour les limiter sont connues et mises en place, notamment en ce qui concerne l'ensoleillement, le vent, le bruit, les vibrations, le ruissellement de l'eau de pluie, la poussière, les odeurs, l'éclairage et l'éblouissement, les émanations et la circulation;</p> <p>b) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet relativement, entre autres, au stationnement, aux accès, à l'entreposage extérieur et à la sécurité est adéquate ;</p> <p>d) En démontrant la faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.</p>	<p>a) Voir étude d'ensoleillement, protection des vents dominants par une composition végétale réfléchie à l'arrière, gestion des eaux sera démontrée par le civil, la photométrie sera faite pour la demande de permis</p> <p>b) conteneurs à l'arrière, dalles chauffantes pour l'accès au souterrain, rampes d'accès pour mobilité réduite, remises intérieures,</p>