

---

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**

**Direction générale  
de la planification et de la recherche**

**Direction des études et conseils techniques**

---

***CADRE NORMATIF SHQ  
1992***

**PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

---

**QUÉBEC**

---

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**

**Direction générale  
de la planification et de la recherche**

**Direction des études et conseils techniques**

---

***CADRE NORMATIF SHQ  
1992***

**PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

---

**QUÉBEC**

**CADRE NORMATIF SHQ . . . . . I à VI**

**PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

■ **PRINCIPES DIRECTEURS DE CHOIX  
DE TERRAIN . . . . . 6 PAGES**

■ **PRINCIPES DIRECTEURS DU  
PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

■ **CLIENTÈLE PERSONNES  
RETRAITÉES . . . . . 11 PAGES**

**MODÈLE SUGGÉRÉ . . . . . 3 PAGES**

■ **CLIENTÈLE FAMILLES  
(ET PERSONNES SEULES) . . . . . 9 PAGES**

**MODÈLE SUGGÉRÉ . . . . . 3 PAGES**

---

# CADRE NORMATIF SHQ

<b>PRÉFACE</b> .....	<b>II</b>
<b>PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS</b> .....	<b>III</b>
<b>CHOIX DE TERRAIN</b> .....	<b>III</b>
<b>PROGRAMME DE CONSTRUCTION</b> .....	<b>III</b>
<b>PARTIE 2 PRESCRIPTIONS</b> .....	<b>IV</b>
<b>FONCTIONNELLES</b> .....	<b>IV</b>
<b>TECHNIQUES</b> .....	<b>IV</b>
<b>PARTIE 3 RÈGLES DE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ</b> .....	<b>IV</b>
<b>NOTES AUX UTILISATEURS</b> .....	<b>V</b>
<b>MISE À JOUR</b> .....	<b>VI</b>

## PRÉFACE

Le Cadre normatif SHQ est un document technique qui précise les intentions de la Société au sujet des projets d'habitation qu'elle réalise ou subventionne, que ce soit pour le volet public ou privé.

D'une part, le Cadre normatif SHQ traduit dans des critères définis les principes mis de l'avant dans les politiques gouvernementales, telles l'économie de l'énergie, l'accessibilité universelle, etc., ou encore dans les politiques internes. Ces critères permettent de suppléer aux exigences des codes et normes dont les rôles se limitent uniquement à garantir un minimum de sécurité et de salubrité. Ils viennent cerner les zones concernant la qualité d'exécution et la durabilité des bâtiments que le législateur n'a pas réglementées parce qu'il en a laissé l'initiative à l'autorité compétente.

D'autre part, le Cadre normatif SHQ constitue également une mémoire collective qui assure le transfert des connaissances à la SHQ. Il permet de consigner l'expertise accumulée par ses employés et ses différents mandataires dans l'exercice de leur travail respectif au sein des différentes directions et auprès des diverses clientèles. Il est le résultat des consensus qui se sont établis suite aux consultations qui ont été menées au cours des ans.

C'est dans cet esprit que le nouveau cadre normatif a été élaboré. Ainsi, il vient préciser les intentions de la SHQ en matière de choix de terrain, de programme de construction, d'exigences fonctionnelles et techniques ainsi que d'exécution des travaux. Il intègre en conséquence une série de principes, de prescriptions et de règles rédigées de façon à maintenir un niveau de qualité adéquat pour les projets d'habitation que la SHQ réalise ou subventionne.

## **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

Les principes directeurs sont en quelque sorte des règles souhaitées par la Société qui servent de balises et de guides pour le choix de terrain et l'élaboration des programmes de construction en accord avec les orientations de l'entente-cadre sur les programmes de logements sociaux et en accord avec les besoins particuliers des municipalités et des organismes.

Les principes directeurs aident à déterminer les grandes lignes d'un projet à l'étape préliminaire afin d'atteindre le meilleur résultat pour satisfaire les besoins locaux.

### **- CHOIX DE TERRAIN**

Les principes directeurs de choix de terrain précisent les principales caractéristiques que la Société recherche pour les terrains nécessaires à la réalisation de ses projets d'habitation ou de ceux qu'elle subventionne. Ils se composent de critères qui permettent d'exploiter les terrains au meilleur de leurs possibilités. Ces critères concernent principalement les caractéristiques physiques du terrain, le milieu d'implantation, les services municipaux et publics ou privés et l'acquisition.

### **- PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

Les principes directeurs du programme de construction définissent les principales composantes que la Société recherche pour la construction des bâtiments qu'elle réalise ou subventionne. Ils contiennent une série de critères qui permettent d'élaborer un programme particulier en choisissant les composantes relatives aux aires extérieures, au bâtiment et au logement qui sont les plus appropriées selon la clientèle et le milieu. Ainsi, ces principes sont rédigés en regard de chaque clientèle et balisent les produits qui sont retenus dans le cadre de la négociation des prix maximaux par logement (PML).

## **PARTIE 2 PRESCRIPTIONS**

Les prescriptions soutiennent les principes directeurs du programme de construction pour décrire plus en détail le produit recherché par la Société dans la préparation des plans et devis d'exécution des constructions neuves des programmes de logements sociaux. Les prescriptions se divisent en deux groupes dont l'un considère plutôt l'aspect dimensionnel des espaces, soit les prescriptions fonctionnelles et l'autre l'aspect qualitatif ou de durabilité de la construction, les prescriptions techniques.

Les prescriptions ont un caractère obligatoire et s'appliquent en sus et en l'absence des exigences minimales des codes, lois, règlements et normes applicables. Les professionnels-concepteurs ont la responsabilité de les intégrer aux plans et devis.

### **- FONCTIONNELLES**

Les prescriptions fonctionnelles visent à garantir et à améliorer la qualité de vie par des règles concernant l'habitabilité tel que le fonctionnement intérieur et extérieur propres aux différentes clientèles, l'intimité, l'accès, l'orientation, l'intégration au milieu, etc. Elles contiennent donc une série de règles ou d'exigences pour développer le concept architectural sur des aspects reliés aux aires extérieures, au bâtiment, au logement.

### **- TECHNIQUES**

Les prescriptions techniques visent principalement à assurer l'économie des systèmes de construction par une incitation à rationaliser les techniques, afin de produire plus, de diminuer les coûts et d'améliorer la qualité technique et la durabilité des bâtiments. Elles contiennent donc une série de règles ou d'exigences techniques regroupées selon les spécialités du bâtiment telles qu'identifiées dans les sections du Devis directeur national (DDN).

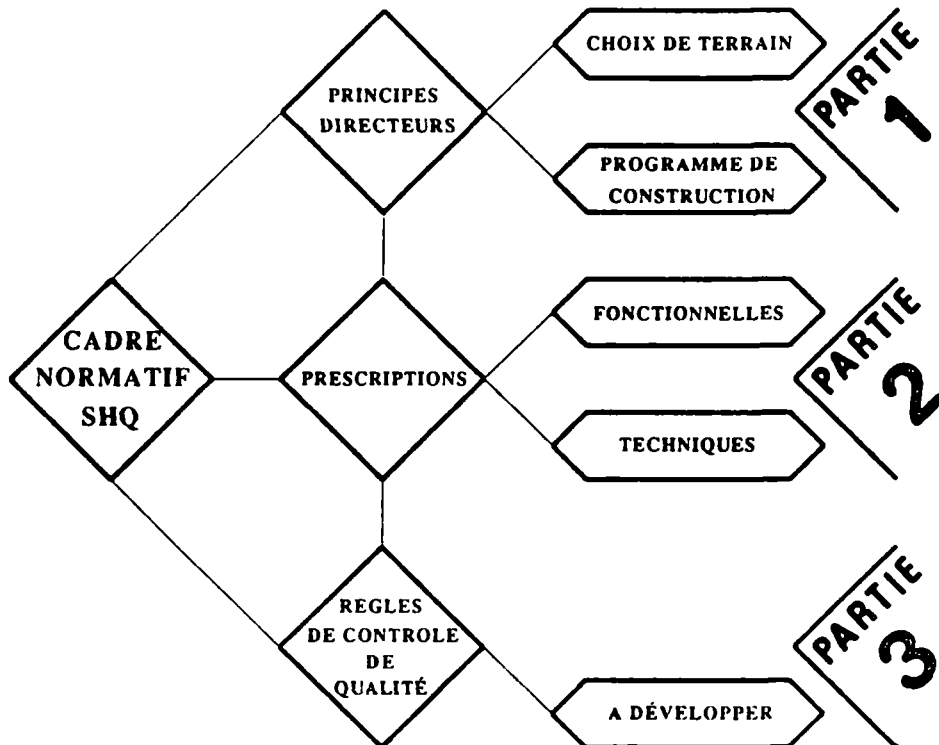
## **PARTIE 3 RÈGLES DE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ**

Les règles de contrôle de la qualité sont essentiellement un nouvel outil qui permet de s'assurer que la Société obtienne des constructions conformes aux principes et aux prescriptions exprimés dans le cadre normatif SHQ. Elles contiennent une liste des points de contrôle ou d'essais pour l'une ou l'autre des étapes de réalisation d'un projet. Les directions concernées par la construction de projets ont la responsabilité de désigner l'équipe et l'échantillonnage nécessaire à l'assurance qualité fonctionnelle et technique des bâtiments.

# CADRE NORMATIF SHQ

## NOTES AUX UTILISATEURS

Le cadre normatif SHQ comprend trois parties:



Chacune des parties peut-être utilisée séparément selon le destinataire bien qu'elles aient un lien de dépendance et de complémentarité l'une à l'autre. Les principes directeurs du programme de construction et les prescriptions fonctionnelles sont élaborés par clientèle.

Chaque partie du Cadre normatif SHQ fait état de notes aux utilisateurs. Ces notes comprennent une introduction qui situe les principes, les prescriptions et les règles de contrôle de la qualité dans leur contexte propre. Ensuite, des instructions clarifient comment s'appliquent les critères contenus dans la partie.

**LES NOTES AUX UTILISATEURS** aident à mieux appliquer le contenu du Cadre normatif de façon à ce que les projets répondent le mieux possible aux besoins de la population du Québec tout en respectant les disparités, les écarts entre les régions et en évitant le superflu.



---

# CADRE NORMATIF SHQ

## MISE À JOUR

Comme il est souhaitable d'instaurer un processus de mise à jour permanent, la Direction des études et conseils techniques de la Direction générale de la planification et de la recherche, en consultation avec les différents intervenants concernés, assure la révision et la mise à jour du cadre normatif SHQ.

**SOCIÉTÉ D'HABITATION DU QUÉBEC**  
Direction générale de la planification et de la recherche  
Direction des études et conseils techniques  
1054, rue Conroy  
Aile Conroy, 3e étage  
Québec (QC)  
GIR 5E7                      Tél.: (418) 643-9025

---

# **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

**CHOIX DE TERRAIN  
PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

---

# **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

## **PRINCIPES DIRECTEURS DE CHOIX DE TERRAIN**

### **SECTION 1.1. GÉNÉRALITÉS**

#### **1.1.1. NOTES AUX UTILISATEURS**

1.1.1.1. Introduction .....	2
1.1.1.2. Instructions .....	2

### **SECTION 1.2. CRITÈRES DE CHOIX DE TERRAIN**

#### **1.2.1. CRITÈRES CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES**

1.2.1.1. Superficie .....	3
1.2.1.2. Topographie .....	3
1.2.1.3. Qualité du sol .....	4

#### **1.2.2. CRITÈRES CONCERNANT LE MILIEU D'IMPLANTA- TION**

1.2.2.1. Zonage .....	4
1.2.2.2. Concentration de bâtiments sociaux .....	5

#### **1.2.3. CRITÈRES CONCERNANT LES SERVICES MUNICIPAUX ET PUBLICS OU PRIVÉS**

1.2.3.1. Égout et aqueduc .....	5
1.2.3.2. Électricité et gaz .....	5
1.2.3.3. Fosses septiques et champs d'épuration .....	5
1.2.3.4. Puits artésiens .....	5

#### **1.2.4. CRITÈRES CONCERNANT L'ACQUISITION ET LES TITRES**

1.2.4.1. Banque de terrains .....	6
1.2.4.2. Servitudes .....	6
1.2.4.3. Titres .....	6
1.2.4.4. Enclaves .....	6
1.2.4.5. Restrictions .....	6
1.2.4.6. Valeur marchande .....	6

## **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

### **PRINCIPES DIRECTEURS DE CHOIX DE TERRAIN**

#### **SECTION 1.1. GÉNÉRALITÉS**

##### **1.1.1 NOTES AUX UTILISATEURS.**

**1.1.1.1. Introduction.** Dans le but d'obtenir les meilleurs terrains pour la construction des projets d'habitation qu'elle réalise ou subventionne, la Société s'est dotée de principes directeurs de choix de terrain. Ces principes précisent les principales caractéristiques que la Société recherche pour l'acquisition de ces terrains.

Les principes directeurs de choix de terrain se composent essentiellement de critères qui servent de guide pour choisir un terrain. La majorité des critères décrivent la performance à **rechercher**. Ils permettent d'effectuer les choix souhaités et de rentabiliser le terrain au meilleur de ses possibilités. D'autres critères invitent à la prudence. Ils suggèrent d'**éviter** les terrains qui comportent des risques en raison de leur nature. Enfin des critères moins nombreux visent à éliminer les terrains qui ne sont aucunement souhaités, c'est-à-dire à **rejeter**.

Ces critères repères concernent principalement les caractéristiques physiques du terrain soit: la superficie, la topographie et la qualité du sol. Ils concernent aussi le milieu d'implantation soit: le zonage et la concentration des bâtiments sociaux. Ils concernent aussi les services municipaux et publics ou privés soit: l'égout et l'aqueduc, l'électricité et le gaz, les fosses septiques et les champs d'épuration et les puits artésiens. Ils concernent aussi l'acquisition et les titres soit: la banque de terrains, les titres, les enclaves, les restrictions et la valeur marchande.

**1.1.1.2. Instructions.** Les principes directeurs de choix de terrain servent de guide afin de choisir le meilleur terrain disponible. Il est possible qu'une application rigoureuse apporte un inconvénient majeur dans le choix d'un terrain à cause de l'interrelation des différents critères. Ils devront donc être pondérés afin d'atteindre le meilleur résultat, la meilleure appréciation de chaque terrain.

## SECTION 1.2. CRITÈRES DE CHOIX DE TERRAIN

### 1.2.1. CRITÈRES CONCERNANT LES CARACTÉRISTIQUES PHYSIQUES

#### 1.2.1.1. Superficie.

1) **Terrain desservi.** Rechercher des terrains en fonction de la typologie et du nombre de logements en regard des superficies par unité de logements suivants:

TYPLOGIE	1 SEUL NIVEAU OU JUSQU'À 12 LOGEMENTS	PLUS DE 12 LOGEMENTS
Chambre	150 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
Logement studio	200 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Logement une (1) chambre	220 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Logement deux (2) chambres	300 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>
Logement trois (3) chambres et plus	350 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>

2) **Terrain non desservi.** Rechercher des terrains en fonction des superficies minimales exigées dans les règlements des MRC. La superficie allouée pour le champ d'épuration sera conforme aux normes du ministère de l'Environnement majorées de 1,5. Pour les terrains difficiles (faible percolation du sol, nappe phréatique élevée) prévoir une superficie additionnelle pour aménager un éventuel deuxième champ d'épuration.

3) **Terrain de forme irrégulière.** Rechercher des terrains dont la forme géométrique permet une utilisation complète de la superficie pour fins de construction et d'aménagement requis.

#### 1.2.1.2. Topographie.

1) **Pente.** Rechercher des terrains ayant des pentes longitudinales et transversales inférieures à 10%.

2) **Dénivellation et drainage.** Rechercher des terrains situés à moins de 1 000 mm en contrebas ou en contre-haut de la rue qui les dessert afin d'éviter les remblais excessifs, les accès difficiles et les problèmes de ruissellement des eaux de surface.

### 1.2.1.3. Qualité du sol.

1) **Capacité portante.** Rechercher des terrains ayant une capacité portante supérieure à 50 KPa afin d'éviter les problèmes associés aux terrains marécageux et de mauvais remblayage.

2) **Roc.** Rechercher des terrains nécessitant un minimum d'excavation dans le roc.

3) **Nappe phréatique.** Rechercher des terrains dont la nappe phréatique est en tout temps à plus de 1 000 mm de la surface, sauf pour les terrains où il y a un champ d'épuration où elle sera à 1 500 mm de la surface.

4) **Sol contaminé.** Rechercher des terrains dont le sol n'est pas contaminé par des agents polluants connus (huile, déchets industriels).

5) **Anciennes fondations ou conduites.** Rechercher des terrains dont les anciennes fondations ou conduites n'affecteront pas la construction des bâtiments.

## 1.2.2. CRITÈRES CONCERNANT LE MILIEU D'IMPLANTATION

1.2.2.1. **Zonage.** Rechercher des terrains situés dans des zones résidentielles à proximité d'au moins deux équipements collectifs requis par la clientèle:

### 1) Proximité des équipements collectifs.

#### a) Familles ou personnes seules

- . écoles  $\pm$  2 km,
- . centre commercial (épicerie, dépanneur)  $\pm$  1 km,
- . centre de loisirs  $\pm$  2 km,
- . transport public.

### b) Personnes retraitées

- . église  $\pm$  1 km,
- . centre d'hébergement  $\pm$  1 km,
- . centre commercial (épicerie, banque, bureau de poste)  $\pm$  1 km,
- . club de l'âge d'or,
- . transport public.

2) **Zone agricole.** Éviter les terrains situés dans une zone agricole qui n'est pas limitrophe à une zone résidentielle.

3) **Zone industrielle et commerciale.** Éviter les terrains situés dans des zones industrielles et commerciales exclusives.

4) **Couloir aérien.** Éviter les terrains situés dans les couloirs aériens.

5) **Zone inondable.** Rejeter les terrains situés dans les zones d'inondation.

**1.2.2.2. Concentration des bâtiments sociaux.** Éviter la concentration de bâtiments à caractère social dans un même milieu.

## 1.2.3. CRITÈRES CONCERNANT LES SERVICES MUNICIPAUX ET PUBLICS OU PRIVÉS

### 1.2.3.1. Égout et aqueduc.

1) **Proximité.** Rechercher des terrains attenants aux services d'aqueduc et d'égout lorsqu'existant dans la municipalité.

2) **Profondeur.** Rechercher des terrains dont l'égout sanitaire soit suffisamment profond pour permettre le drainage des bâtiments par gravité.

**1.2.3.2. Électricité et gaz.** Rechercher des terrains qui n'entraîneront pas de frais à la Société dus à un prolongement de réseau.

**1.2.3.3. Fosses septiques et champs d'épuration.** Rechercher des terrains qui permettent l'installation de fosses septiques et de champs d'épuration. Les usines de traitement des eaux usées seront considérées en dernier lieu. Une étude préliminaire devra confirmer la possibilité d'installer le champ d'épuration.

**1.2.3.4. Puits artésiens.** Rechercher en premier lieu des terrains dont le puits a un débit suffisant et une eau potable pour desservir le bâtiment projeté. Éviter les terrains dont le débit est inférieur à 15 l/m.

**1.2.4. CRITÈRES CONCERNANT L'ACQUISITION ET LES TITRES.**

**1.2.4.1. Banque de terrains.** Rechercher d'abord les terrains de la banque de terrains excédentaires.

**1.2.4.2. Servitudes.** Rechercher des terrains exempts de servitudes pouvant affecter la construction des bâtiments.

**1.2.4.3. Titres.** Éviter les terrains dont les titres de propriété sont viciés.

**1.2.4.4. Enclaves.** Éviter les terrains qui sont enclavés.

**1.2.4.5. Restrictions.** Éviter les terrains dont la promesse de vente contient des restrictions.

**1.2.4.6. Valeur marchande.** Rejeter les terrains dont le prix excède la valeur marchande.



---

# **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

## **PRINCIPES DIRECTEURS DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

### **PERSONNES RETRAITÉES**

#### **SECTION 1.1. GÉNÉRALITÉS**

<b>1.1.1. NOTES AUX UTILISATEURS</b>	<b>3</b>
1.1.1.1. Introduction .....	3
1.1.1.2. Instructions .....	3

#### **SECTION 1.2. CRITÈRES DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

<b>1.2.1. AIRES EXTÉRIEURES</b>	
1.2.1.1. Stationnement et voie d'accès .....	3
1.2.1.2. Circulation pour piétons .....	4
1.2.1.3. Espace d'entreposage extérieur .....	4
1.2.1.4. Aménagement paysager .....	4
1.2.1.5. Éclairage extérieur .....	5
<b>1.2.2. BÂTIMENT</b>	
1.2.2.1. Typologie des bâtiments .....	5
1.2.2.2. Revêtement extérieur .....	5
1.2.2.3. Espaces communautaires .....	5
1.2.2.4. Espaces techniques .....	7
1.2.2.5. Espaces administratifs .....	7
1.2.2.6. Équipement .....	7
1.2.2.7. Finis intérieurs .....	10

---

<b>1.2.3. LOGEMENT</b>	
<b>1.2.3.1. Typologie des logements</b> .....	<b>10</b>
<b>1.2.3.2. Balcons et terrasses privés</b> .....	<b>10</b>
<b>1.2.3.3. Rangement</b> .....	<b>10</b>
<b>1.2.3.4. Finis intérieurs</b> .....	<b>11</b>

## **SECTION 1.3. MODÈLE SUGGÉRÉ**

<b>1.3.1. PROGRAMME DE CONSTRUCTION</b> .....	<b>11</b>
---	-----------

## **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

### **PRINCIPES DIRECTEURS DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

#### **PERSONNES RETRAITÉES**

##### **SECTION 1.1. GÉNÉRALITÉS**

###### **1.1.1. NOTES AUX UTILISATEURS.**

**1.1.1.1. Introduction.** La Société a entériné des principes directeurs nécessaires à la préparation des programmes de construction propres à chacun de ses projets. Ces principes font état des principales composantes que la Société veut utiliser pour la réalisation de ses bâtiments multifamiliaux. Ils permettent de faire des choix pour bien circonscrire l'envergure d'un projet et préciser les besoins particuliers de la municipalité ou de l'organisme concernant les aires extérieures, les bâtiments et les logements.

**1.1.1.2. Instructions.** Les principes directeurs s'appliquent à partir de la programmation de base retenue pour une municipalité ou un organisme. De concert avec les intervenants impliqués, on applique à ce programme de base chacun des critères de façon à préciser le contenu de ce programme de construction particulier.

##### **SECTION 1.2. CRITÈRES DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

###### **1.2.1. AIRES EXTÉRIEURES.**

###### **1.2.1.1. Stationnement et voie d'accès.**

**1) Nombre.** Prévoir des stationnements communautaires selon les conditions suivantes:

- a) pour les locataires, un nombre d'espaces selon les règlements municipaux ou à défaut 0,5 espace par logement,

---

## 1.2.1.1.

b) pour le personnel et les visiteurs, 1,0 espace par groupe de dix (10) logements.

**2) Prise de courant.** Prévoir une prise de courant pour chauffe-moteur limitée au nombre de logements, après consultation et concertation avec l'organisme ou l'OMH.

**3) Revêtement.** Prévoir un revêtement du même type que celui de la rue qui dessert le stationnement.

**1.2.1.2. Circulation des piétons.** Prévoir un revêtement dur antidérapant pour le réseau de trottoir et déterminer le type de revêtement.

**1.2.1.3. Type d'entreposage extérieur.**

**1) Ordures.** Prévoir un espace d'entreposage extérieur pour les ordures selon les modalités suivantes:

a) pour les projets d'habitation comprenant des bâtiments de trois (3) étages et moins,

b) après consultation avec l'OMH ou la municipalité pour déterminer le type de contenant et la localisation de l'espace,

**2) Équipement.** Prévoir, s'il y a lieu, une remise extérieure s'harmonisant avec le bâtiment pour l'entreposage de l'équipement selon les modalités suivantes:

a) après consultation avec l'OMH ou l'organisme pour déterminer le besoin,

b) dans les projets comportant moins de vingt (20) logements,

c) d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> non chauffée.

**1.2.1.4. Aménagement paysager.**

**1) Aménagement du terrain.** Prévoir l'aménagement intégral du terrain jusqu'en bordure de la rue.

**2) Terrasse communautaire.** Prévoir dans tous les projets une terrasse communautaire selon les modalités suivantes:

a) allouer une superficie de 10 m<sup>2</sup> plus 1 m<sup>2</sup> par logement,

b) aménager des bancs, balançoires, arbustes ou autre après consultation avec l'OMH ou l'organisme.

3) **Espace de jardinage ou de jeu.** Prévoir le type d'espace de jardinage ou de jeux requis après consultation avec l'OMH ou l'organisme.

**1.2.1.5. Éclairage extérieur.** Prévoir un éclairage extérieur pour les voies d'accès, les stationnements, les circulations de piétons, les terrasses et les aires de jeux.

### 1.2.2. BÂTIMENT.

**1.2.2.1. Typologie des bâtiments.** Déterminer le type de bâtiment selon les modalités suivantes:

1) **Nombre de logements.** Prévoir un minimum de six (6) logements par bâtiment.

2) **Nombre d'étages.** Prévoir le nombre d'étages par bâtiment selon les modalités suivantes:

a) en respectant le caractère et le gabarit du milieu d'implantation,

b) en ne prévoyant aucun logement au sous-sol,

c) en limitant à un seul étage les bâtiments sans ascenseur.

**1.2.2.2. Revêtement extérieur.** Prévoir des revêtements extérieurs en fonction de la durabilité et de la facilité d'entretien des matériaux selon les conditions suivantes:

1) En brique ou autre matériau équivalent sur l'ensemble des murs extérieurs.

2) En limitant les revêtements fragiles aux petites surfaces.

**1.2.2.3. Espaces communautaires.** Allouer pour l'ensemble des espaces communautaires une superficie de 4 m<sup>2</sup> par logement dans les projets jusqu'à vingt (20) logements. Ajouter une superficie de 2 m<sup>2</sup> par logement pour les projets de plus de 20 logements jusqu'à un maximum de 240 m<sup>2</sup>. Répartir les espaces selon les modalités suivantes:

1) **Hall.** Prévoir un hall d'une superficie de 10 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de 40 logements et plus. Majorer cette superficie de 1 m<sup>2</sup> par groupe de 10 logements additionnels.

---

## 1.2.2.3.

**2) Salle communautaire.** Prévoir une salle communautaire dans tous les bâtiments selon la superficie d'environ 2 m<sup>2</sup> par logement, avec un minimum de 24 m<sup>2</sup> jusqu'à un maximum de 100 m<sup>2</sup>.

**3) Espace repas communautaire.** Prévoir un espace repas communautaire d'une superficie minimale de 15 m<sup>2</sup> et maximale de 50 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de 20 logements et plus.

**4) Cuisinette communautaire.** Prévoir une cuisinette communautaire d'une superficie minimale de 8 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de 10 logements et plus. Majorer cette superficie de 2 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de 40 logements et plus.

**5) Salle polyvalente et bureau de consultation combiné.** Prévoir une salle polyvalente et un bureau de consultation combiné d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de 20 à 40 logements.

**6) Salle polyvalente.** Prévoir une salle polyvalente séparée d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de quarante (40) logements et plus.

**7) Bureau de consultation.** Prévoir un bureau de consultation séparé d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de 40 logements et plus.

**8) Salles de toilettes communautaires.** Prévoir les salles de toilettes communautaires selon les modalités suivantes:

a) une salle de toilette dans les bâtiments de 10 à 39 logements,

b) une salle de toilette pour hommes et une salle de toilette pour femmes dans les bâtiments de quarante (40) logements et plus.

**9) Buanderie.** Prévoir une buanderie communautaire dans tous les bâtiments selon les modalités suivantes:

a) le nombre de groupe «laveuse-sécheuse» sera de 6% du nombre total de logements,

b) si le résultat obtenu est fractionnaire, arrondir ce résultat à l'unité la plus près, après avoir ajoutée 0,5,

c) consulter l'organisme ou l'OMH pour la localisation.

**1.2.2.4. Espaces techniques.** Prévoir les espaces techniques selon les modalités suivantes:

1) **Entretien.** Un local d'entretien de 8 m<sup>2</sup> dans tous les bâtiments.

2) **Entreposage d'équipement.** Un local d'entreposage d'équipement d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de vingt (20) logements et plus.

3) **Ordures.** Un local à ordures avec chute à ordures et compacteur dans les bâtiments de quatre (4) étages et plus selon la modalité suivante:

a) déterminer le type de compacteur à ordures après consultation avec l'OMH ou l'organisme et la municipalité.

4) **Mécanique et électricité.** Un local de mécanique et d'électricité indépendant des autres espaces techniques selon la modalité suivante:

a) déterminer la superficie du local en fonction des équipements requis,

b) aménager un local de mécanique séparé si il y a un groupe électrogène.

**1.2.2.5. Espaces administratifs.**

1) **OMH.** Prévoir après consultation auprès de la direction responsable, des locaux administratifs (bureaux, secrétariat, salle d'ordinateur, local polyvalent) et de services (toilettes, papeterie, vestiaire) ainsi que leur localisation lorsque l'Office municipal d'habitation ne possède pas de locaux d'administration, et lorsqu'il aura à administrer cent (100) logements et plus, une fois la présente programmation réalisée. Prévoir les espaces de stationnement requis.

2) **Organisme.** Prévoir après consultation de l'organisme un local administratif de 10 m<sup>2</sup>.

**1.2.2.6. Équipement.** Déterminer les services et les équipements selon les modalités suivantes:

1) **Services publics.** Prévoir les services publics selon les conditions suivantes:

a) **Entrée aérienne.** Des entrées aériennes pour le raccordement aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câblodistribution, à moins que les règlements municipaux ou autres normes n'exigent des entrées souterraines.

---

## 1.2.2.6.

- b) **Gaz naturel.** Une entrée au gaz naturel uniquement lorsqu'un système au gaz naturel est justifié par l'ingénieur.
- c) **Réseau municipal.** Le raccordement au réseau municipal d'eau et d'égouts lorsqu'existant.
- d) **Câblodistribution.** Un réseau de distribution pour les signaux de télévision à l'intérieur de tous les bâtiments.

### **2) Services spéciaux.** Prévoir les services spéciaux selon les modalités suivantes:

- a) **Alimentation en eau.** Un puits avec pompe et réservoir dans les municipalités où il n'y a pas de réseau d'aqueduc.
- b) **Évacuation des eaux usées.** Une fosse septique et un champ d'épuration dans les municipalités où il n'y a pas de réseau d'égout.
- c) **Usine à disques biologiques ou autre.** Une usine à disque biologique ou autre uniquement lorsqu'elle est justifiée par l'ingénieur dans les municipalités où il n'y a pas de réseau d'égout.
- d) **Antenne communautaire.** Un système d'antenne communautaire lorsqu'il n'y a pas de service de câblodistribution ou lorsque la compagnie locale de câblodistribution n'offre pas un service de base gratuit à tous les résidents, ou qu'une entente n'est pas possible ou désavantageuse financièrement.

### **3) Chauffage.** Prévoir un système de chauffage selon les modalités suivantes:

- a) **Municipalités reliées au réseau général d'électricité.** Un système de chauffage électrique par plinthes.
- b) **Municipalités non reliées au réseau général d'électricité.** Un système de chauffage à eau chaude recirculée fonctionnant à l'huile.
- c) **Municipalités reliées au réseau de gaz naturel.** Un système de chauffage hydronique fonctionnant au gaz lorsqu'il est justifié par l'ingénieur.

**4) Chauffe-eau individuel.** Prévoir dans tous les bâtiments un chauffe-eau électrique par logement et un chauffe-eau pour les espaces communautaires ou techniques.

**5) Chauffe-eau centralisé.** Prévoir dans les bâtiments un système centralisé de chauffage de l'eau domestique lorsqu'il est justifié par l'ingénieur.



**6) Compteur d'électricité.** Prévoir dans tous les bâtiments un compteur d'électricité par logement et un compteur pour les autres besoins en électricité.

**7) Ventilation.** Prévoir des systèmes de ventilation mécanique dans tous les logements, les espaces communautaires, les espaces techniques et les espaces administratifs, s'il y a lieu.

**8) Protection incendie.** Prévoir pour tous les bâtiments un système de protection incendie comprenant:

- a) un réseau détecteur et avertisseur d'incendie,
- b) des extincteurs portatifs à chaque étage.

**9) Ascenseurs.** Prévoir des ascenseurs selon les conditions suivantes:

- a) Nombres. Un ascenseur dans tous les bâtiments de deux (2) étages et plus. (Dans son application on recherchera pour les petits projets le choix économique entre un bâtiment à un seul niveau et celui à plusieurs niveaux qui devra comporter un ascenseur).
- b) Types. Des ascenseurs de type hydraulique dans tous les bâtiments, sauf dans les bâtiments en hauteur où ils pourront être à câbles.

**10) Groupe électrogène.** En plus des cas prévus par les codes, lois, règlements et autorités compétentes, prévoir un groupe électrogène selon une des conditions suivantes:

- a) une pompe de surpression pour le système de protection incendie est requise,
- b) un système de chauffage fonctionnant à l'huile ou au gaz est requis.

**11) Intercommunication.** Prévoir dans le vestibule de tous les bâtiments un système d'interphone avec micro encastré indépendant des équipements de la compagnie de téléphone pour l'ouverture de la porte d'entrée principale.

**12) Casiers aux lettres.** Prévoir des casiers aux lettres et un local de postier selon les modalités suivantes:

- a) Bâtiment de huit (8) logements et moins. Consulter les responsables locaux de la Société canadienne des postes afin de déterminer si des casiers sont requis dans le bâtiment.

- b) Bâtiment de neuf (9) logements à vingt-quatre (24) logements. Un casier par logement et un casier supplémentaire.
- c) Bâtiment de vingt-cinq (25) logements et plus. Un casier par logement, un casier supplémentaire et un local de postier.

### 1.2.2.7. **Finis intérieurs.** Déterminer les finis intérieurs selon les modalités suivantes:

- 1) **Murs et plafonds.** Prévoir un fini peint sur gypse ou béton.
- 2) **Plancher.** Prévoir des finis de plancher suivants:
  - a) Céramique. Dans les vestibules, halls et toilettes communautaires.
  - b) Vinyle. Dans les espaces communautaires, les corridors, les buanderies, les escaliers et les paliers d'escaliers ainsi que dans les espaces techniques où le plancher est en bois.
  - c) Béton peint ou béton avec durcisseur fini monolithique. Dans les espaces techniques où le plancher est en béton.
  - d) Tapis. Dans les locaux d'administration.

## 1.2.3. LOGEMENT.

**1.2.3.1. Typologie des logements.** Déterminer le type de logements après consultation de l'OMH ou de la municipalité ou de l'organisme selon les modalités suivantes:

1) **Logements de une (1) et deux (2) chambres à coucher.** Prévoir uniquement des logements d'une (1) et deux (2) chambres à coucher en limitant les logements de deux (2) chambres à coucher à au plus 10% du nombre total de logements; lorsque le résultat est fractionnaire, arrondir ce résultat à l'unité la plus près après avoir ajouté 0,5.

2) **Logements pour handicapés.** Prévoir l'adaptation des logements aux personnes handicapées lorsqu'il y a des demandes lors de la consultation.

**1.2.3.2. Balcons et terrasses privés.** Prévoir des balcons ou des terrasses privés pour tous les logements.

**1.2.3.3. Rangement.** Prévoir que l'espace de rangement exigé soit localisé dans le logement.

**1.2.3.4. Finis intérieurs.** Déterminer les finis intérieurs selon les modalités suivantes:

1) **Murs et plafonds.** Prévoir un fini peint sur gypse à l'exception de la salle de bain où le fini des murs autour de la baignoire sera en céramique ou de même fini que la baignoire.

2) **Planchers.** Prévoir un fini de plancher en vinyle dans toutes les pièces à l'exception de la salle de bain où le fini de plancher sera en céramique ou en vinyle.

## **SECTION 1.3. MODÈLE SUGGÉRÉ**

### **1.3.1. PROGRAMME DE CONSTRUCTION.**

Cette section comprend un modèle synthèse pour faciliter la rédaction du programme de construction. Le modèle identifie d'abord le projet (**IDENTIFICATION DU PROJET**). Il établit ensuite le programme de construction en décrivant chacun des éléments particuliers à ce projet selon **LES AIRES EXTÉRIEURES, LE BÂTIMENT ET LES LOGEMENTS**.

Le modèle se compose des trois (3) pages qui suivent et s'intitule «**PROGRAMME DE CONSTRUCTION**».

PROGRAMME DE CONSTRUCTION  
PERSONNES RETRAITÉES

IDENTIFICATION DU PROJET

DOSSIER SHQ NO : \_\_\_\_\_  
MUNICIPALITE : \_\_\_\_\_  
ADRESSE DU TERRAIN : \_\_\_\_\_  
numéro(s) de lot(s) : \_\_\_\_\_  
PROGRAMMATION : \_\_\_\_\_ nombre de logements \_\_\_\_\_

1. AIRES EXTERIEURES

1.1 **stationnement**

. nombre d'espaces : \_\_\_\_\_  
. nombre de prises de courant : \_\_\_\_\_  
. type de revêtement : \_\_\_\_\_

1.2 **revêtement des circulations pour piétons**

. type de revêtement : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.3 **type et localisation des espaces d'entreposage**

. ordures (type) : \_\_\_\_\_  
(localisation) : \_\_\_\_\_  
. équipement (type) : \_\_\_\_\_  
(localisation) : \_\_\_\_\_

1.4 **type d'aménagement paysager**

. nature de l'aménagement : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
. terrasse communautaire : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
. jardin ou type de jeux : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
. éléments à conserver et autres : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.5 **type d'éclairage extérieur**

. stationnement : \_\_\_\_\_  
. accès : \_\_\_\_\_  
. circulation pour piétons : \_\_\_\_\_

PROGRAMME DE CONSTRUCTION  
PERSONNES RETRAITÉES

2. BATIMENT

2.1 **typologie**

- . nb. de logements
- . nb. d'étages et type de construction
- . nombre de bâtiments

2.2 **revêtement extérieurs**

- . type de revêtement

2.3 **espaces communautaires, tech. et administratifs**

- |     |                                  |                |                            |                |
|-----|----------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| 2.4 | . hall                           | m <sup>2</sup> | . toilette communautaire   |                |
| 2.5 | . salle communautaire            | m <sup>2</sup> | . entretien                | m <sup>2</sup> |
|     | . espace repas communautaire     | m <sup>2</sup> | . équipement               | m <sup>2</sup> |
|     | . cuisinette communautaire       | m <sup>2</sup> | . ordures                  | m <sup>2</sup> |
|     | . salle polyval. et bur. combiné | m <sup>2</sup> | . chute                    |                |
|     | . salle polyvalente              | m <sup>2</sup> | . compacteur               |                |
|     | . bureau de consultation         | m <sup>2</sup> | . type de compacteur       |                |
|     | . buanderie (n.b.)               |                | . mécanique et électricité | m <sup>2</sup> |
|     | . n.b. appareils                 |                | . administration           | m <sup>2</sup> |

2.6 **équipement**

- . services publics
- . services spéciaux
- . type de chauffage
- . type de chauffe-eau
- . compteurs d'électricité
- . ventilation
- . protection incendie
- . ascenseurs (n.b.et types )
- . groupe électrogène
- . intercommunication
- . casiers aux lettres

2.7 **finis intérieurs des espaces communs**

- . murs et plafonds
- . planchers

**PROGRAMME DE CONSTRUCTION  
PERSONNES RETRAITÉES**

**3. LOGEMENT**

3.1 <b>typologie</b>	
logements pour personnes retraitées	nombre de logements
1 chambre	
2 chambres	
1 ch./hand./adapté	
2 ch./hand./adapté	
<b>TOTAL</b>	

**3.2 balcons et terrasses**

. nombre de balcons \_\_\_\_\_  
 . nombre de terrasses privées \_\_\_\_\_

**3.3 rangements**

. nombre \_\_\_\_\_

**3.4 finis**

pièces \ finis	planchers		murs		plaf.		
	tapis	vynile	céramique	parquet	gypse peint	céramique	gypse peint
séjour							
repas							
cuisine							
chambre							
salle de bain							
autres							

**4. PARTICULARITÉS**

Critères de conception

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

Autres éléments à considérer

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**5. MÉTHODE DE RÉALISATION**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**6. BUDGET ALLOUÉ**

\_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

**7. APPROBATION**

.préparé par : architecte : \_\_\_\_\_ date : \_\_\_\_\_

chargé de projet: \_\_\_\_\_ date : \_\_\_\_\_

.approuvé par: \_\_\_\_\_ date : \_\_\_\_\_

directeur ou mandataire

---

# **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

## **PRINCIPES DIRECTEURS DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

### **FAMILLES (ET PERSONNES SEULES)**

#### **SECTION 1.1. GÉNÉRALITÉS**

##### **1.1.1. NOTES AUX UTILISATEURS**

<b>1.1.1.1. Introduction</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1.1.2. Instructions</b> .....	<b>3</b>

#### **SECTION 1.2. CRITÈRES DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

##### **1.2.1. AIRES EXTÉRIEURES**

<b>1.2.1.1. Stationnement et voie d'accès</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2.1.2. Circulation pour piétons</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2.1.3. Espace d'entreposage extérieur</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2.1.4. Aménagement paysager</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2.1.5. Éclairage extérieur</b> .....	<b>4</b>

##### **1.2.2. BÂTIMENT**

<b>1.2.2.1. Typologie des bâtiments</b> .....	<b>4</b>
<b>1.2.2.2. Revêtement extérieur</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2.2.3. Espaces communautaires</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2.2.4. Espaces techniques</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2.2.5. Espaces administratifs</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2.2.6. Équipement</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2.2.7. Finis intérieurs</b> .....	<b>8</b>

---

<b>1.2.3. LOGEMENT</b>	
<b>1.2.3.1. Typologie des logements</b> .....	<b>9</b>
<b>1.2.3.2. Balcons et terrasses privés</b> .....	<b>9</b>
<b>1.2.3.3. Rangement</b> .....	<b>9</b>
<b>1.2.3.4. Espace de laveuse et de sécheuse</b> .....	<b>9</b>
<b>1.2.3.5. Finis intérieurs</b> .....	<b>9</b>

## **SECTION 1.3. MODÈLE SUGGÉRÉ**

<b>1.3.1. PROGRAMME DE CONSTRUCTION</b> .....	<b>9</b>
---	----------



## **PARTIE 1 PRINCIPES DIRECTEURS**

### **PRINCIPES DIRECTEURS DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

#### **FAMILLES (ET PERSONNES SEULES)**

##### **SECTION 1.1. GÉNÉRALITÉS**

###### **1.1.1. NOTES AUX UTILISATEURS.**

**1.1.1.1. Introduction.** La Société a entériné des principes directeurs nécessaires à la préparation des programmes de construction propres à chacun de ses projets. Ces principes font état des principales composantes que la Société veut utiliser pour la réalisation de ses bâtiments multifamiliaux. Ils permettent de faire des choix pour bien circonscrire l'envergure d'un projet et préciser les besoins particuliers de la municipalité ou de l'organisme concernant les aires extérieures, les bâtiments et les logements.

**1.1.1.2. Instructions.** Les principes directeurs s'appliquent à partir de la programmation de base retenue pour une municipalité ou un organisme. De concert avec les intervenants impliqués, on applique à ce programme de base chacun des critères de façon à préciser le contenu de ce programme de construction particulier.

##### **SECTION 1.2. CRITÈRES DU PROGRAMME DE CONSTRUCTION**

###### **1.2.1. AIRES EXTÉRIEURES.**

###### **1.2.1.1. Stationnement et voie d'accès.**

1) **Nombre.** Prévoir pour les locataires un nombre d'espaces de stationnement selon les règlements municipaux ou à défaut 1,0 espace par logement.

2) **Prise de courant.** Prévoir une prise de courant pour chauffe-moteur limitée au nombre de logements, après consultation et concertation avec l'OMH ou l'organisme.

3) **Revêtement.** Prévoir un revêtement du même type que celui de la rue qui dessert le stationnement.

1.2.1.2. **Circulation des piétons.** Prévoir un revêtement dur antidérapant pour le réseau de trottoir et déterminer le type de revêtement.

1.2.1.3. **Espace d'entreposage extérieur.**

1) **Ordures.** Prévoir un espace d'entreposage extérieur pour les ordures après consultation avec l'OMH ou la municipalité et déterminer le type de contenant et la localisation de l'espace.

2) **Équipement.** Prévoir, s'il y a lieu, une remise extérieure s'harmonisant avec le bâtiment pour l'entreposage de l'équipement selon les modalités suivantes:

- a) après consultation avec l'OMH ou l'organisme pour déterminer le besoin,
- b) dans les projets comportant moins de vingt (20) logements,
- c) d'une superficie maximale de 15 m<sup>2</sup> non chauffée.

1.2.1.4. **Aménagement paysager.**

1) **Aménagement du terrain.** Prévoir l'aménagement intégral du terrain jusqu'en bordure de la rue.

2) **Espace de jeu.** Prévoir le type d'espace de jeux requis après consultation avec l'OMH ou l'organisme tel que carré de sable, balançoire à corde ou à bascule, glissoire pour les tous petits, animaux à ressort ou autres jeux similaires.

1.2.1.5. **Éclairage extérieur.** Prévoir un éclairage extérieur pour les voies d'accès, les stationnements et les circulations de piétons.

## 1.2.2. BÂTIMENT.

1.2.2.1. **Typologie des bâtiments.** Déterminer le type de bâtiments selon les principes suivants:

1) **Nombre de logements.** Prévoir un minimum de six (6) logements par bâtiment.

**2) Nombre d'étages.** Prévoir le nombre d'étages par bâtiment selon les modalités suivantes:

- a) en respectant le caractère et le gabarit du milieu d'implantation,
- b) en ne prévoyant aucun logement au sous-sol à l'exception de la 3<sup>e</sup> chambre et des suivantes qui pourront être au sous-sol,
- c) en limitant aux trois (3) premiers étages les logements destinés aux familles avec enfants.

**1.2.2.2. Revêtement extérieur.** Prévoir des revêtements extérieurs en fonction de la durabilité et de la facilité d'entretien des matériaux selon les conditions suivantes:

- 1) En brique ou autre matériau équivalent sur l'ensemble des murs extérieurs.
- 2) En limitant les revêtements fragiles aux petites surfaces.

**1.2.2.3. Espaces communautaires.** Prévoir les espaces communautaires selon les modalités suivantes:

1) **Salle communautaire.** Attribuer une salle communautaire lorsqu'un dossier particulier en justifiant la pertinence aura été préparé par l'OMH ou l'organisme et accepté de façon ad hoc par le président de la Société. Allouer pour cette salle une superficie de 2 m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 15 m<sup>2</sup> et un maximum de 60 m<sup>2</sup>.

2) **Salle de toilette.** Prévoir une salle de toilette selon les modalités suivantes:

- a) lorsqu'il y a une salle communautaire,
- b) lorsqu'il y a plus de trente (30) logements dans un projet,
- c) uniquement dans l'un des bâtiments dans le cas de répétition d'un bâtiment sur un même terrain.

**1.2.2.4. Espaces techniques.** Prévoir les espaces techniques selon les modalités suivantes:

1) **Entretien.** Un local d'entretien de 8 m<sup>2</sup> dans tous les bâtiments.

2) **Entreposage d'équipement.** Un local d'entreposage pour l'équipement et les bicyclettes d'une superficie de 20 m<sup>2</sup> dans les bâtiments de vingt (20) logements et plus.

---

## 1.2.2.4.

**3) Ordures.** Un local à ordures avec chute à ordures et compacteur dans les bâtiments de quatre (4) étages et plus selon la modalité suivante:

- a) déterminer le type de compacteur à ordures après consultation avec l'OMH ou l'organisme et la municipalité.

**4) Mécanique et électricité.** Un local de mécanique et d'électricité indépendant des autres espaces techniques selon les modalités suivantes:

- a) déterminer la superficie du local en fonction des équipements requis,
- b) aménager un local de mécanique séparé s'il y a un groupe électrogène.

### 1.2.2.5. Espaces administratifs.

**1) OMH.** Prévoir après consultation auprès de la direction responsable, des locaux administratifs (bureaux, secrétariat, salle d'ordinateur, local polyvalent) et de services (toilettes, papeterie, vestiaire) ainsi que leur localisation lorsque l'Office municipal d'habitation ne possède pas de locaux d'administration, et lorsqu'il aura à administrer cent (100) logements et plus, une fois la présente programmation réalisée. Prévoir les espaces de stationnement requis.

**2) Organisme.** Prévoir après consultation de l'organisme un local administratif de 10 m<sup>2</sup>.

**1.2.2.6. Équipement.** Déterminer les services et les équipements selon les modalités suivantes:

**1) Services publics.** Prévoir les services publics selon les conditions suivantes:

- a) Entrée aérienne. Des entrées aériennes pour le raccordement aux réseaux d'électricité, de téléphone et de câblodistribution, à moins que les règlements municipaux ou autres normes n'exigent des entrées souterraines.
- b) Gaz naturel. Une entrée au gaz naturel uniquement lorsqu'un système au gaz naturel est justifié par l'ingénieur.
- c) Réseau municipal. Le raccordement au réseau municipal d'eau et d'égouts lorsqu'existant.
- d) Câblodistribution. Un réseau de distribution pour les signaux de télévision à l'intérieur de tous les bâtiments.

**2) Services spéciaux.** Prévoir les services spéciaux selon les modalités suivantes:

- a) Alimentation en eau. Un puits avec pompe et réservoir dans les municipalités où il n'y a pas de réseau d'aqueduc.
- b) Évacuation des eaux usées. Une fosse septique et un champ d'épuration dans les municipalités où il n'y a pas de réseau d'égout.
- c) Usine à disques biologiques ou autre. Une usine à disque biologique ou autre uniquement lorsqu'elle est justifiée par l'ingénieur dans les municipalités où il n'y a pas de réseau d'égout.
- d) Antenne communautaire. Un système d'antenne communautaire lorsqu'il n'y a pas de service de câblodistribution ou lorsque la compagnie locale de câblodistribution n'offre pas un service de base gratuit à tous les résidents ou qu'une entente n'est pas possible ou désavantageuse financièrement.

**3) Chauffage.** Prévoir un système de chauffage selon les modalités suivantes:

- a) Municipalités reliées au réseau général d'électricité. Un système de chauffage électrique par plinthes.
- b) Municipalités non reliées au réseau général d'électricité. Un système de chauffage à eau chaude recirculée fonctionnant à l'huile.
- c) Municipalités reliées au réseau de gaz naturel. Un système de chauffage hydronique fonctionnant au gaz lorsqu'il est justifié par l'ingénieur.

**4) Chauffe-eau individuel.** Prévoir dans tous les bâtiments un chauffe-eau électrique par logement et un chauffe-eau pour les espaces communautaires ou techniques.

**5) Chauffe-eau centralisé.** Prévoir dans les bâtiments un système centralisé de chauffage de l'eau domestique fonctionnant au gaz lorsqu'il est justifié par l'ingénieur.

**6) Compteur d'électricité.** Prévoir dans tous les bâtiments un compteur d'électricité par logement et un compteur pour les autres besoins en électricité.

**7) Ventilation.** Prévoir des systèmes de ventilation mécanique dans tous les logements, les espaces communautaires, les espaces techniques et les espaces administratifs, s'il y a lieu.

**8) Protection incendie.** Prévoir pour tous les bâtiments un système de protection incendie comprenant:

- a) un réseau détecteur et avertisseur d'incendie,
- b) des extincteurs portatifs à chaque étage.

**8) Intercommunication.** Prévoir dans le vestibule de tous les bâtiments, après consultation de l'organisme ou de l'OMH, un système d'interphone avec micro encastré indépendant des équipements de la compagnie de téléphone pour l'ouverture de la porte d'entrée principale ou un système de sonnettes aux portes des logements.

**9) Ascenseur.** Prévoir des ascenseurs selon les conditions suivantes:

- a) Nombre. Selon les exigences minimales des codes.
- b) Type. Des ascenseurs de type hydroliques seront privilégiés.

**10) Groupe électrogène.** En plus des cas prévus par les codes, lois, règlements et autorités compétentes, prévoir un groupe électrogène selon une des conditions suivantes:

- a) une pompe de suppression pour le système de protection incendie est requise,
- b) un système de chauffage fonctionnant à l'huile ou au gaz est requis.

**11) Casiers aux lettres.** Prévoir des casiers aux lettres dans tous les bâtiments sauf ceux dont l'entrée desservira moins de huit (8) logements. Dans cette situation, consulter les responsables locaux de la Société canadienne des postes afin de déterminer si des casiers sont requis dans le bâtiment.

**1.2.2.7. Finis intérieurs.** Déterminer les finis intérieurs selon les modalités suivantes:

- 1) **Murs et plafonds.** Prévoir un fini peint sur gypse ou béton.
- 2) **Plancher.** Prévoir des finis de plancher suivants:
  - a) Céramique. Dans les vestibules, paliers d'escaliers et escaliers.
  - b) Vinyle. Dans les espaces communautaires, les corridors, les escaliers et paliers d'escalier ainsi que dans les espaces techniques où le plancher est en bois.
  - c) Béton peint ou béton avec durcisseur fini monolithique. Dans les espaces techniques où le plancher est en béton.
  - d) Tapis. Dans les locaux d'administration.

**1.2.3. LOGEMENT.**

**1.2.3.1. Typologie des logements.** Déterminer le type de logement en fonction des besoins réels identifiés lors de la consultation auprès de l'OMH, de la municipalité ou de l'organisme.

**1.2.3.2. Balcons et terrasses privés.** Prévoir des balcons ou des terrasses privés pour tous les logements.

**1.2.3.3. Rangement.** Prévoir que l'espace de rangement exigé soit localisé dans le logement.

**1.2.3.4. Espaces de laveuse et de sècheuse.** Prévoir un espace pour la laveuse et la sècheuse selon les modalités suivantes:

1) **Bâtiment sans corridor commun.** Un espace dans tous les logements.

2) **Bâtiment avec corridor commun.** Un espace dans tous les logements de deux chambres et plus. Ajouter une buanderie communautaire après consultation de l'organisme ou de l'OMH et s'il y a plus de (3) trois logements de une (1) chambre.

**1.2.3.5. Finis intérieurs.** Déterminer les finis intérieurs selon les modalités suivantes:

1) **Murs et plafonds.** Prévoir un fini peint sur gypse à l'exception de la salle de bain où le fini des murs autour de la baignoire sera en céramique.

2) **Planchers.** Prévoir un fini de plancher en vinyle dans toutes les pièces à l'exception de la salle de bain où le fini de plancher sera en céramique et du salon où le fini pourra être en marquetterie ou en tapis.

**SECTION 1.3. MODÈLE SUGGÉRÉ****1.3.1. PROGRAMME DE CONSTRUCTION.**

Cette section comprend un modèle synthèse pour faciliter la rédaction du programme de construction. Le modèle identifie d'abord le projet (**IDENTIFICATION DU PROJET**). Il établit ensuite le programme de construction en décrivant chacun des éléments particuliers à ce projet selon **LES AIRES EXTÉRIEURES, LES BÂTIMENTS ET LES LOGEMENTS**.

Le modèle se compose des trois (3) pages qui suivent et s'intitule «**PROGRAMME DE CONSTRUCTION**».

PROGRAMME DE CONSTRUCTION  
FAMILLES et PERS. SEULES

IDENTIFICATION DU PROJET

DOSSIER SHQ NO : \_\_\_\_\_  
MUNICIPALITE : \_\_\_\_\_  
ADRESSE DU TERRAIN : \_\_\_\_\_  
numéro(s) de lot(s) : \_\_\_\_\_  
PROGRAMMATION : \_\_\_\_\_ nb de logements F. \_\_\_\_\_  
P. S. \_\_\_\_\_

1. AIRES EXTERIEURES

1.1 **stationnement**

. nombre d'espaces : \_\_\_\_\_  
. nombre de prises de courant : \_\_\_\_\_  
. type de revêtement : \_\_\_\_\_

1.2 **revêtement des circulations pour piétons**

. type de revêtement : \_\_\_\_\_  
: \_\_\_\_\_

1.3 **type et localisation des espaces d'entreposage**

. ordures (type) : \_\_\_\_\_  
(localisation) : \_\_\_\_\_  
. équipement (type) : \_\_\_\_\_  
(localisation) : \_\_\_\_\_

1.4 **type d'aménagement paysager**

. nature de l'aménagement : \_\_\_\_\_  
. terrasse communautaire : \_\_\_\_\_  
. jardin ou type de jeux : \_\_\_\_\_  
. éléments à conserver et autres : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1.5 **type d'éclairage extérieur**

. stationnement : \_\_\_\_\_  
. accès : \_\_\_\_\_  
. circulation pour piétons : \_\_\_\_\_



## 2. BATIMENT

### 2.1 typologie

- . nb. de logements
- . nb. d'étages et type de construction
- . nombre de bâtiments

### 2.2 revêtement extérieurs

- . type de revêtement

### 2.3 espaces communautaires, tech. et administratifs

- 2.4 . salle communautaire  $m^2$  . type de compacteur
- 2.5 . buanderie (n.b.) . mécanique et électricité  $m^2$
- . n.b. appareils . administration  $m^2$
- . salle de toilette . autres
- . entretien  $m^2$
- . équipement  $m^2$
- . ordures  $m^2$
- . chute
- . compacteur

### 2.6 équipement

- . services publics
- . services spéciaux
- . type de chauffage
- . type de chauffe-eau
- . compteurs d'électricité
- . ventilation
- . protection incendie
- . ascenseurs (n.b.et types )
- . groupe électrogène
- . intercommunication
- . casiers aux lettres

### 2.7 finis intérieurs des espaces communs

- . murs et plafonds

- . planchers

**PROGRAMME DE CONSTRUCTION  
FAMILLES et PERS. SEULES**

**3. LOGEMENT**

3.1 typologie	
logements pour familles	nombre de logements
1 chambre	
2 chambres	
3 chambres	
4 chambres	
5 chambres	
logements adaptés pour pers. handic.	nombre de logements
1 chambre	
2 chambres	
.... chambres	
<b>TOTAL</b>	

**3.2 balcons et terrasses**

. nombre de balcons  
 . nombre de terrasses privées

**3.3 rangements**

. nombre

**3.4 finis**

finis / pièces	planchers				murs		plaf.
	tapis	vynile	céramique	parquet	gypse peint	céramique	gypse peint
séjour							
repas							
cuisine							
chambre							
salle de bain							
autres							

**4. PARTICULARITÉS**

Critères de conception

.....  
 .....

Autres éléments à considérer

.....  
 .....

**5. MÉTHODE DE RÉALISATION**

.....  
 .....

**6. BUDGET ALLOUÉ**

.....  
 .....

**7. APPROBATION**

.préparé par : architecte : date :

chargé de projet: date :

.approuvé par: date :

directeur ou mandataire

