

# ATELIER D'ÉCHANGES - MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

Redéveloppement des Galeries Charlesbourg

**2023.06.27**

TRUDEL  
ALLIANCE

ACQUISITIONS  
DÉVELOPPEMENT  
CROISSANCE

FONDS IMMOBILIER COMMERCIAL

**groupe/A**  
**annexe/U**

architectes  
designers urbains  
urbaniste

# HISTOIRE DU SITE (1948)



# HISTOIRE DU SITE (1965)



# HISTOIRE DU SITE (2000)



# HISTOIRE DU SITE (2016)

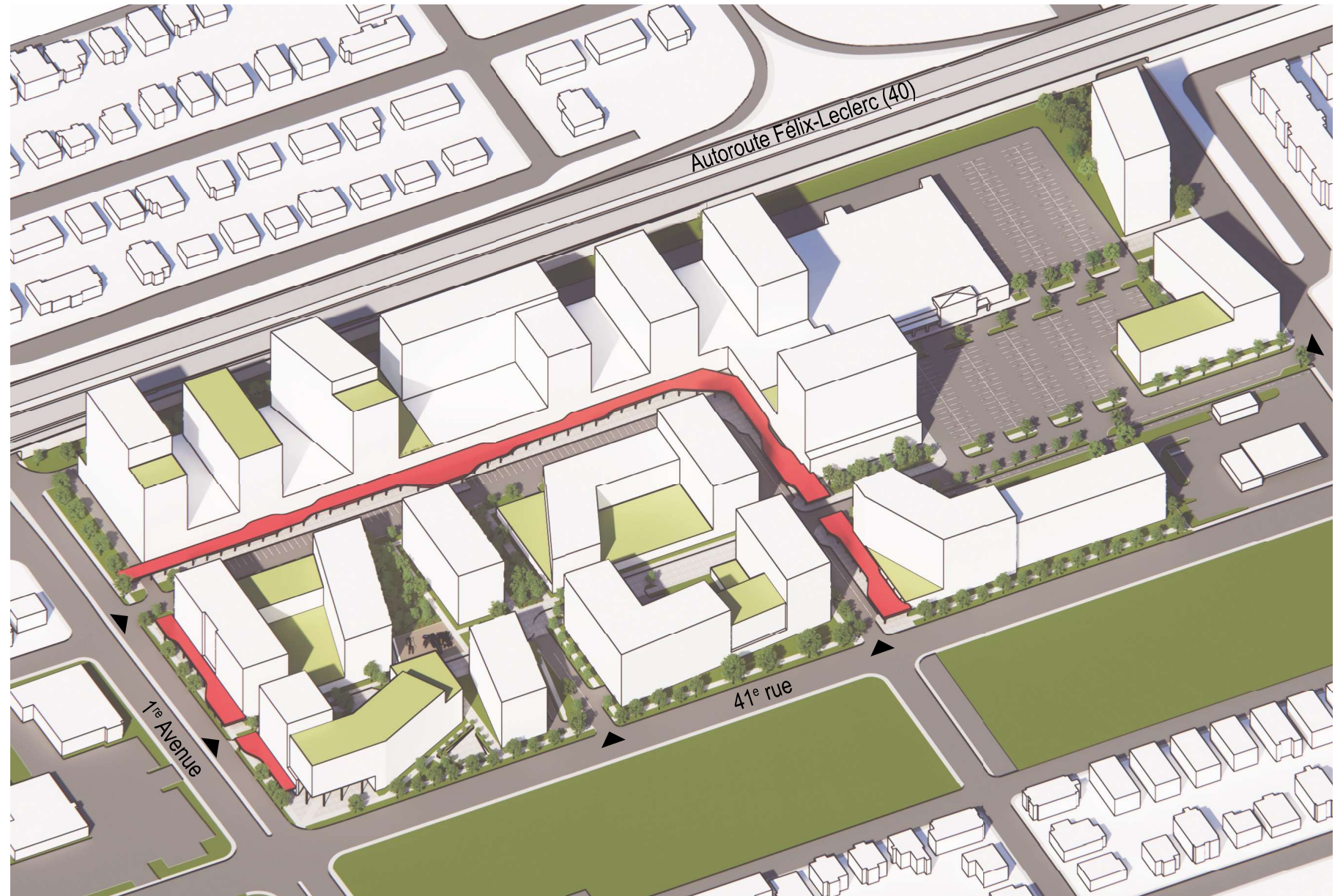


# CONTEXTE ACTUEL



# PROPOSITION : CRÉER UN NOUVEAU LIEN HABITÉ ET ANIMÉ AU COEUR DES COMMUNAUTÉS DE CHARLESBOURG ET LIMOILOU

- Grande galerie marchande couverte et services de proximité
- Mobilités actives
- Sécurité
- Gradient de densité
- Mixité
- Variété de type d'habitation
- Construction de fronts bâtis sur la 1<sup>e</sup> avenue et la 41<sup>e</sup> rue.
- Ouverture vers les quartiers limitrophes.

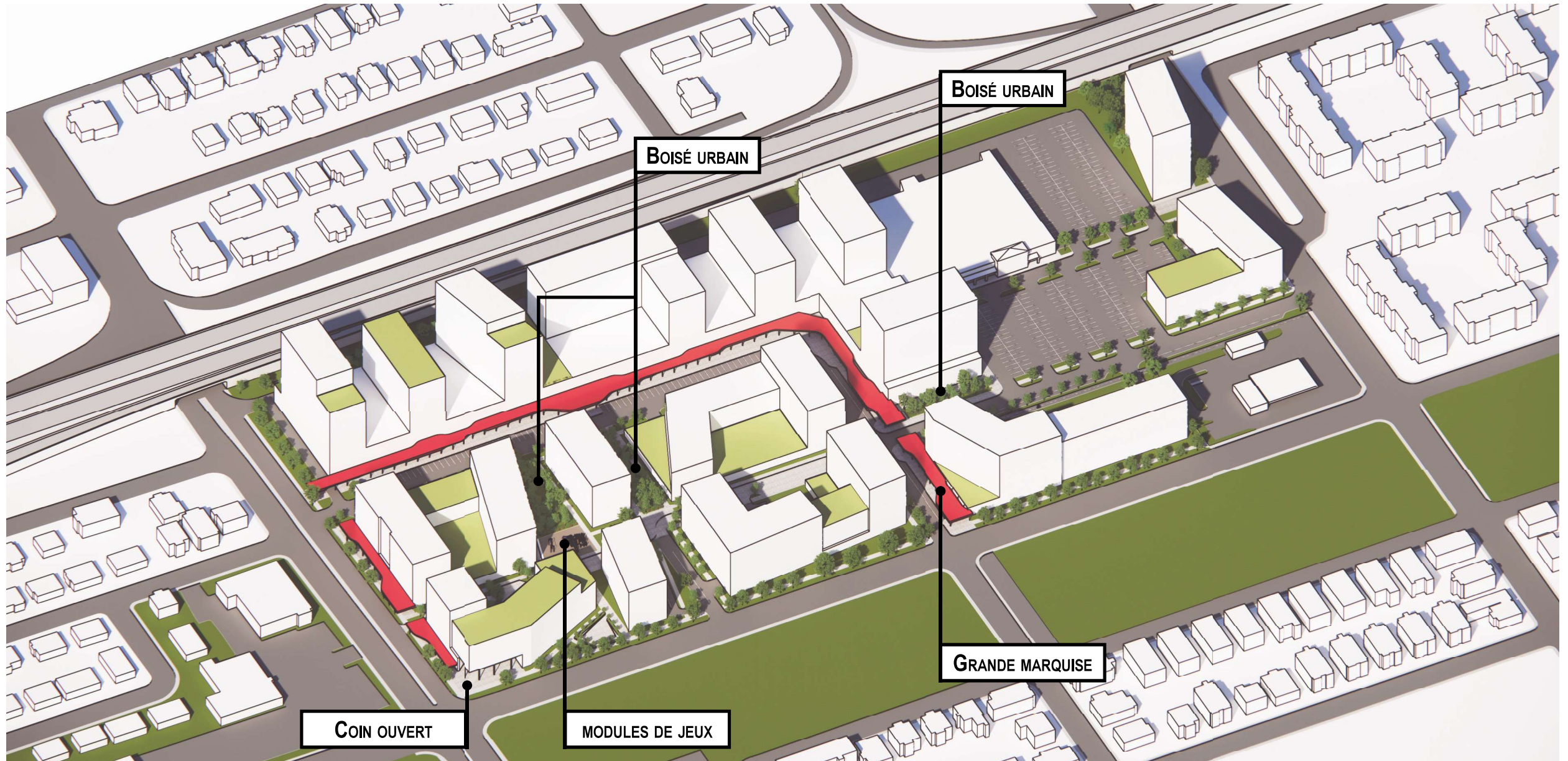


# PROPOSITION - PLAN D'IMPLANTATION

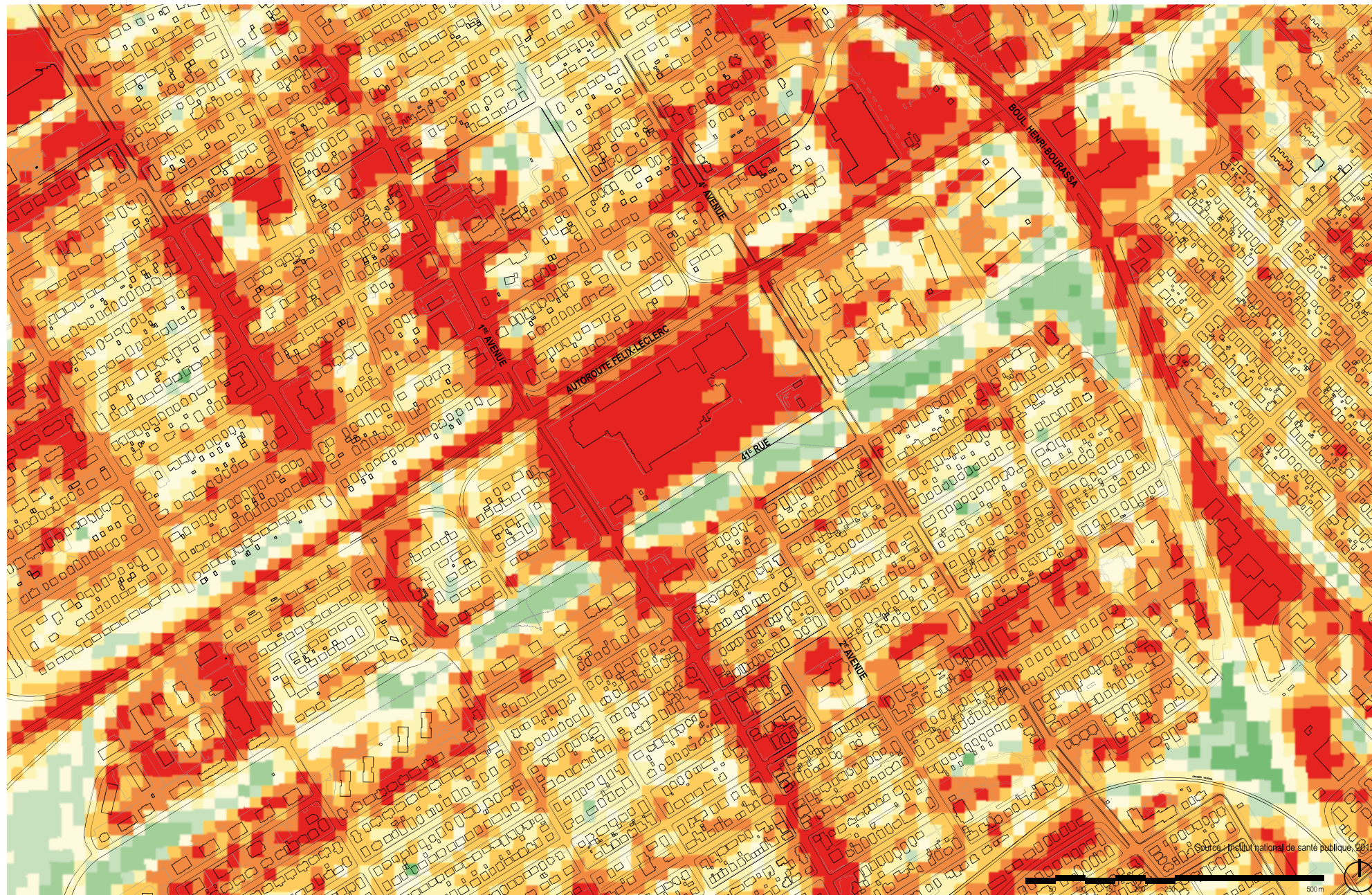




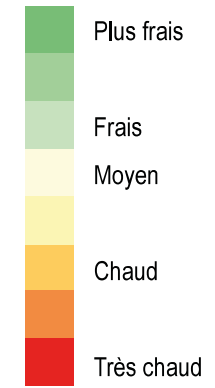
# PROPOSITION - VUE AÉRIENNE





# 1. VERDISSEMENT : ÎLOTS DE CHALEUR



## LÉGENDE





# 1. VERDISSEMENT : NOUVEAUX ESPACES VERTS

Espaces publics et de rencontre   
Espaces verts 

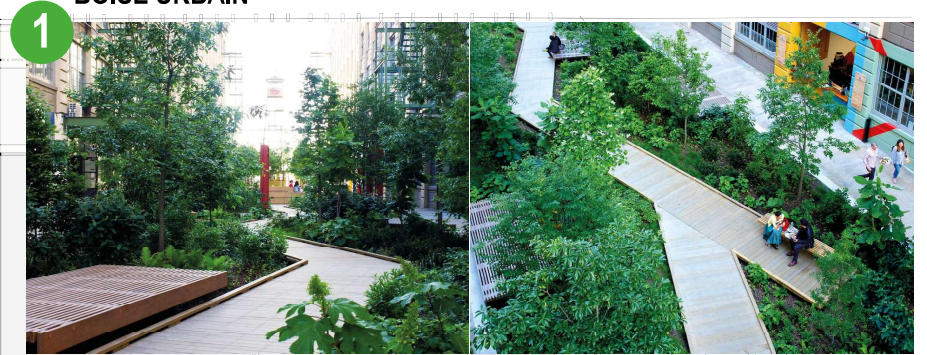


# 1. VERDISSEMENT : NOUVEAUX ESPACES VERTS \_ PRÉCÉDENTS

Espaces publics   
Espaces verts 



BOISÉ URBAIN



Industry city courtyard 5-6 / New York

GRANDE MARQUISE ANIMÉE



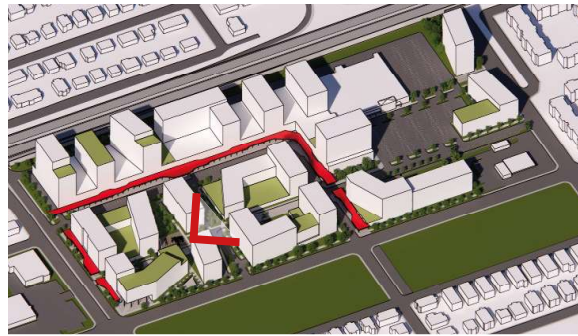
Réaménagement du parc de l'Hôpital Morgagni / EstudioSic

Bus Station Hamburg-Barmbek / AP Plan

PLACE PUBLIQUE



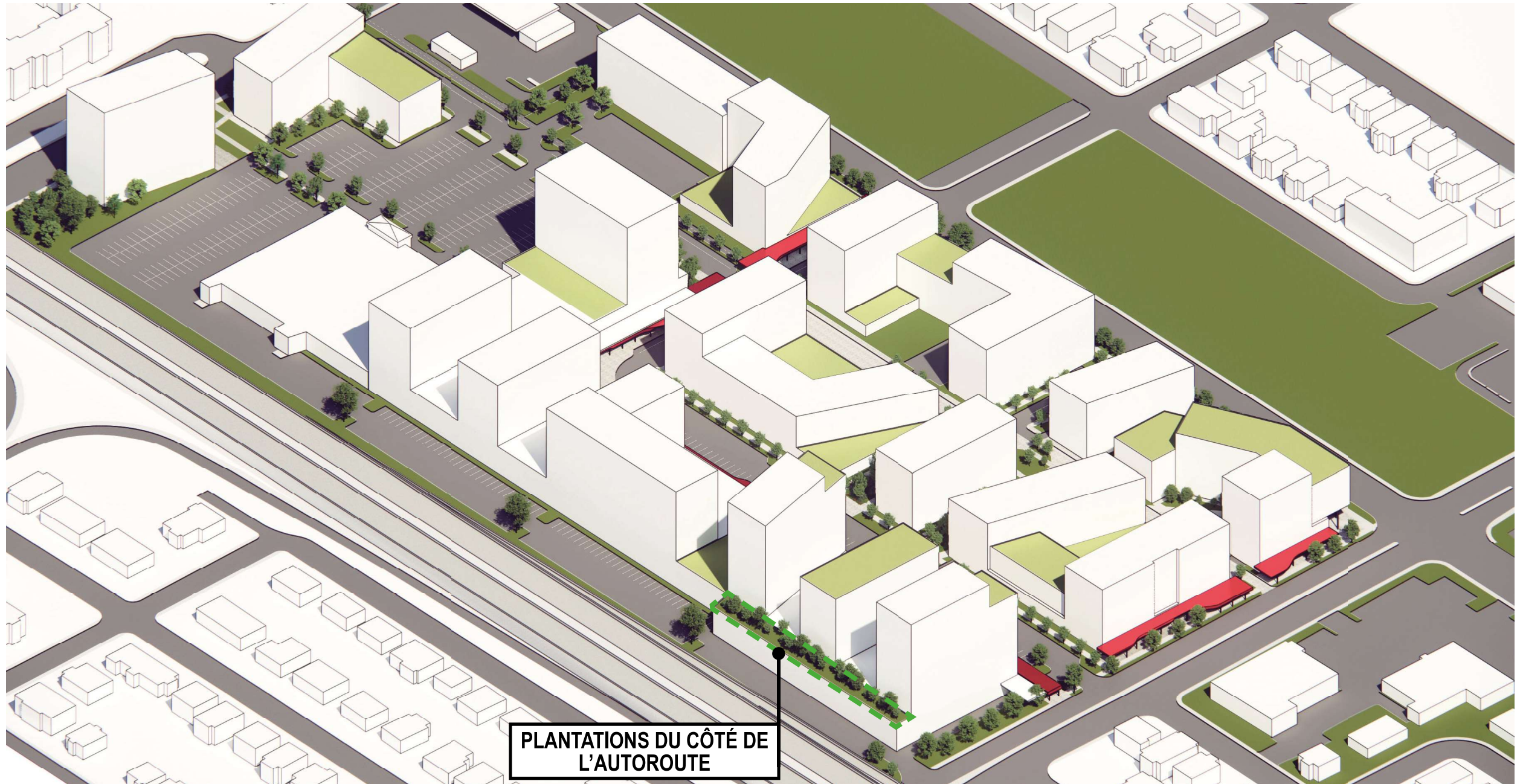
Poly Greenland Plaza / gmp



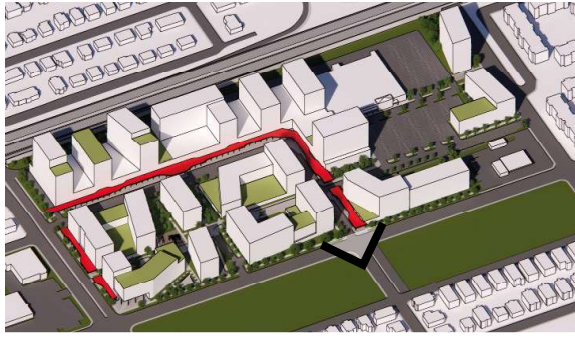
BOISÉ URBAIN



# 1. VERDISSEMENT : NOUVEAUX ESPACES VERTS \_ FILTRE VERS L'AUTOROUTE

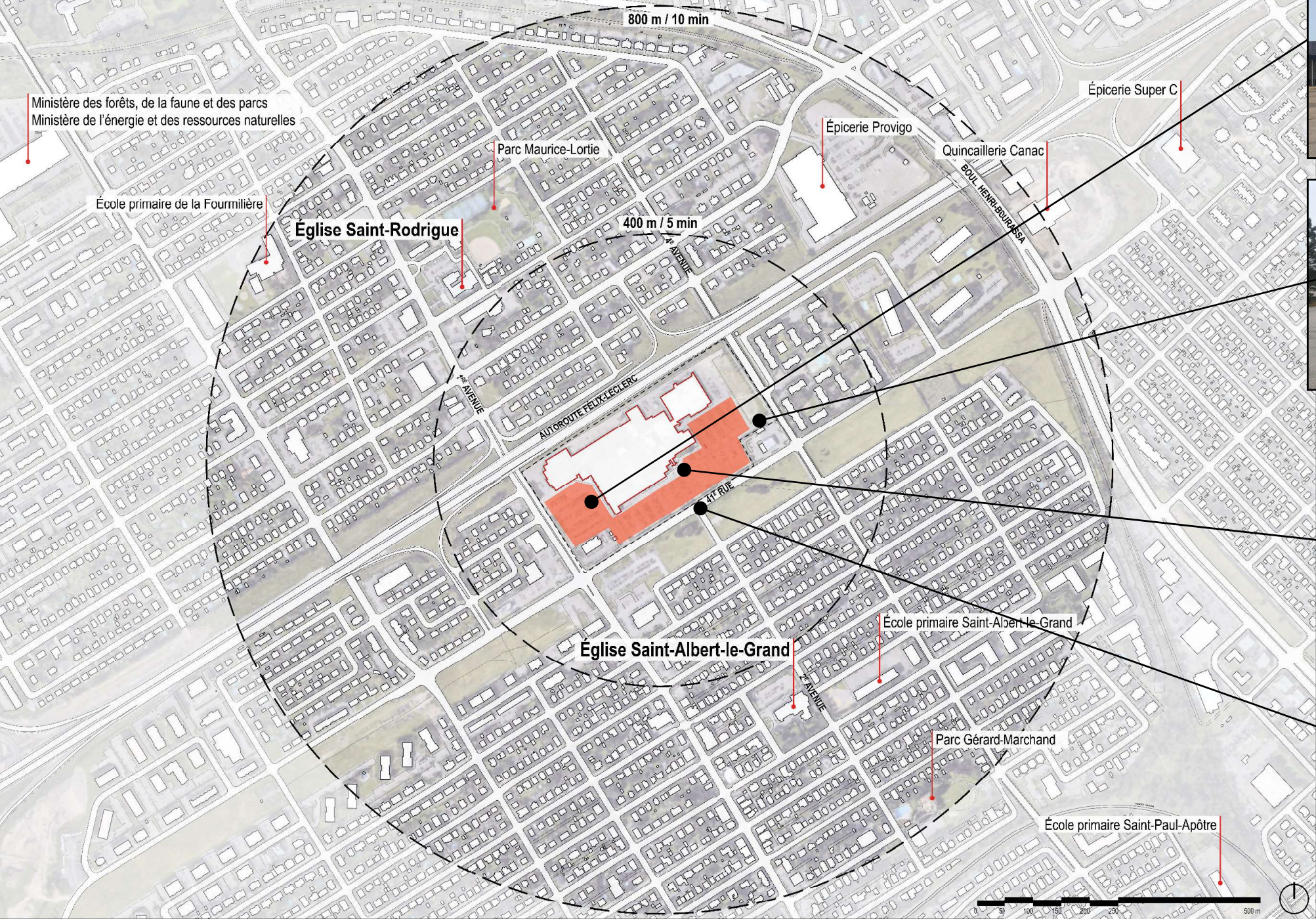


PLANTATIONS DU CÔTÉ DE L'AUTOROUTE






**VITRINES COMMERCIALES  
SOUS LA MARQUISE**

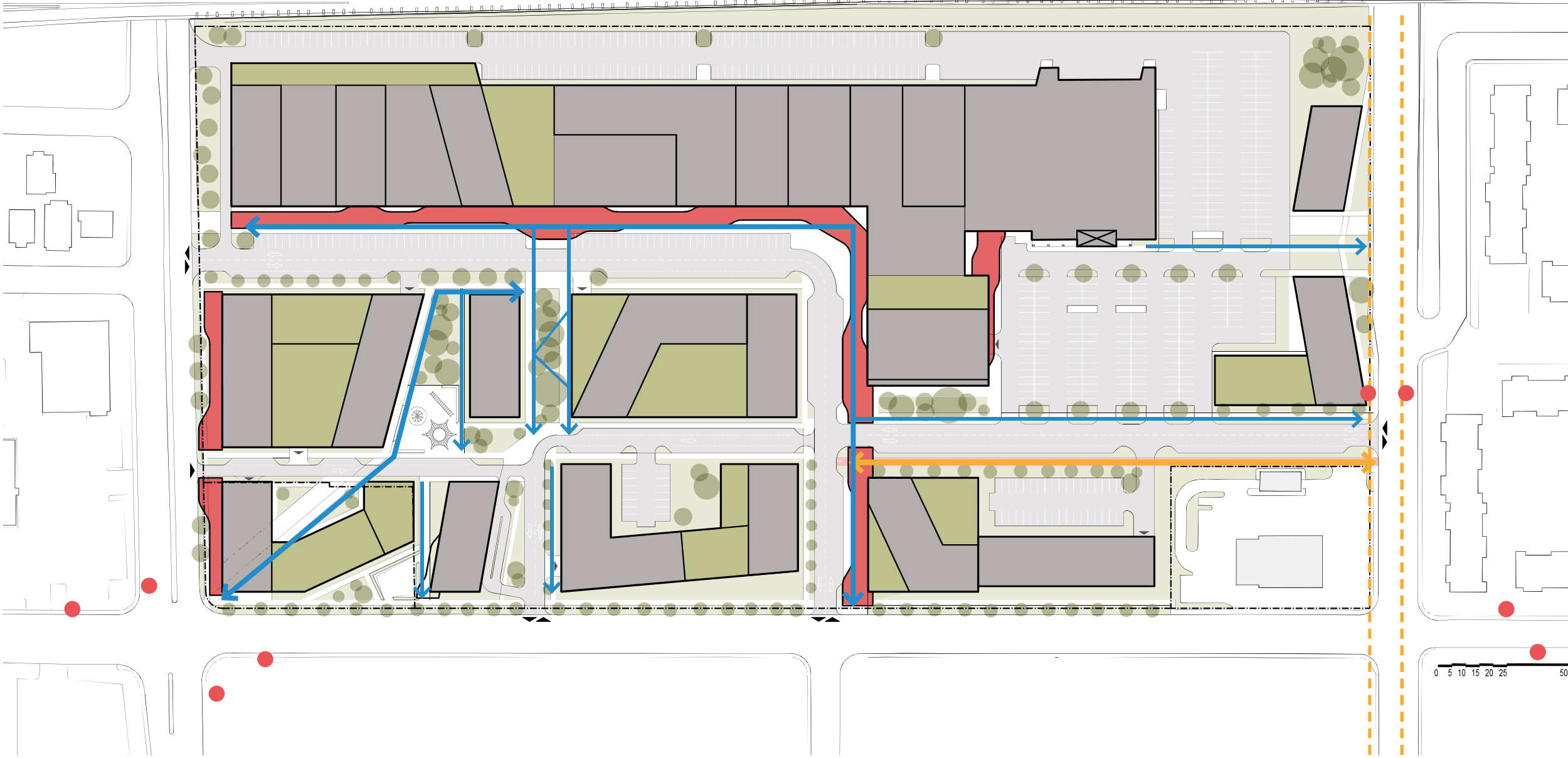
# 2. MOBILITÉ : BARRIÈRES URBAINES





# 2. MOBILITÉ : TRANSPORTS ACTIFS ET COLLECTIFS

- Pistes cyclables 
- Principaux parcours piétons 
- Arrêts de transport en commun 







PISTE CYCLABLE SE RENDANT AU  
COEUR DU SITE À PARTIR DE LA  
4E AVENUE

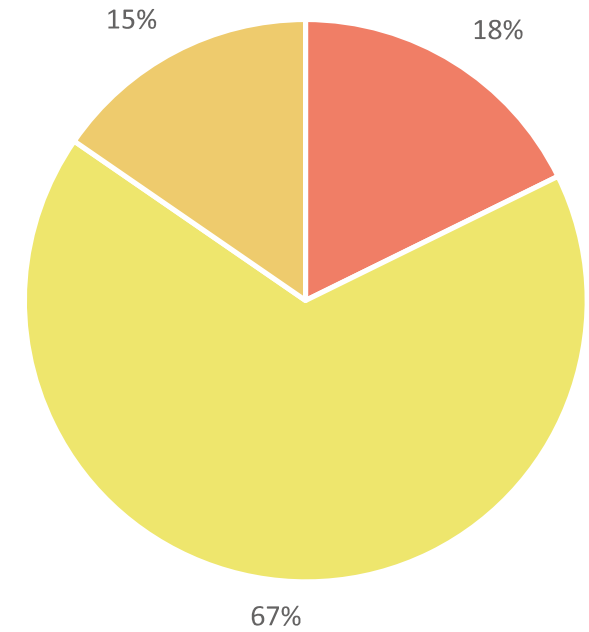


# 3. FONCTIONS : PROPOSITION



SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT : la rue commerciale animée

- COMMERCES**  
SUPERFICIE ACTUELLE  
PROPOSÉ
- LOGEMENTS**
- RPA OU LOGEMENTS**

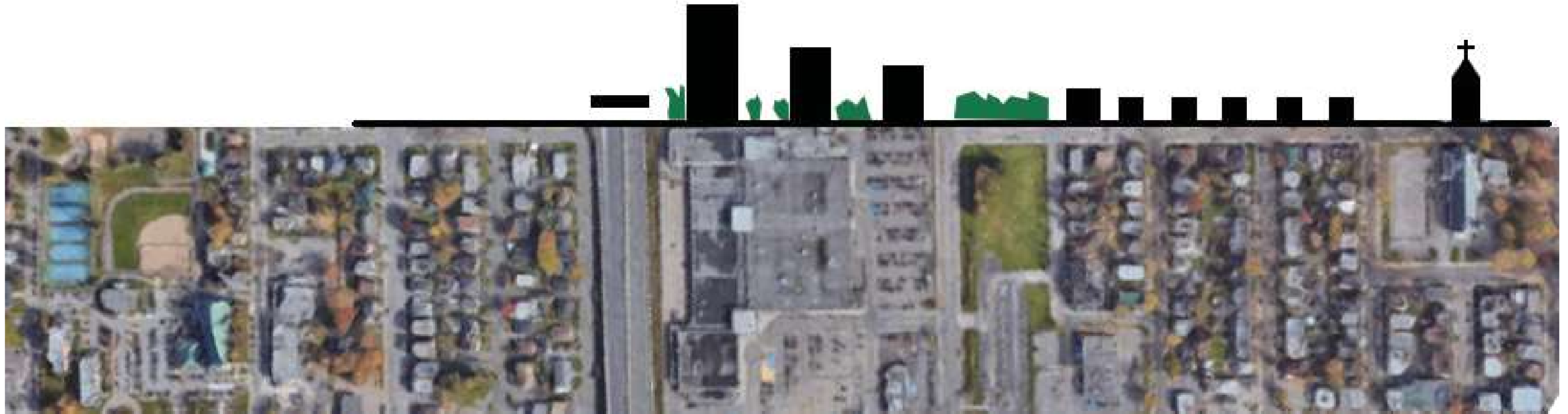


RATIO DE SUPERFICIE DE PLANCHER

# 4. CADRE BÂTI : PRÉCÉDENTS

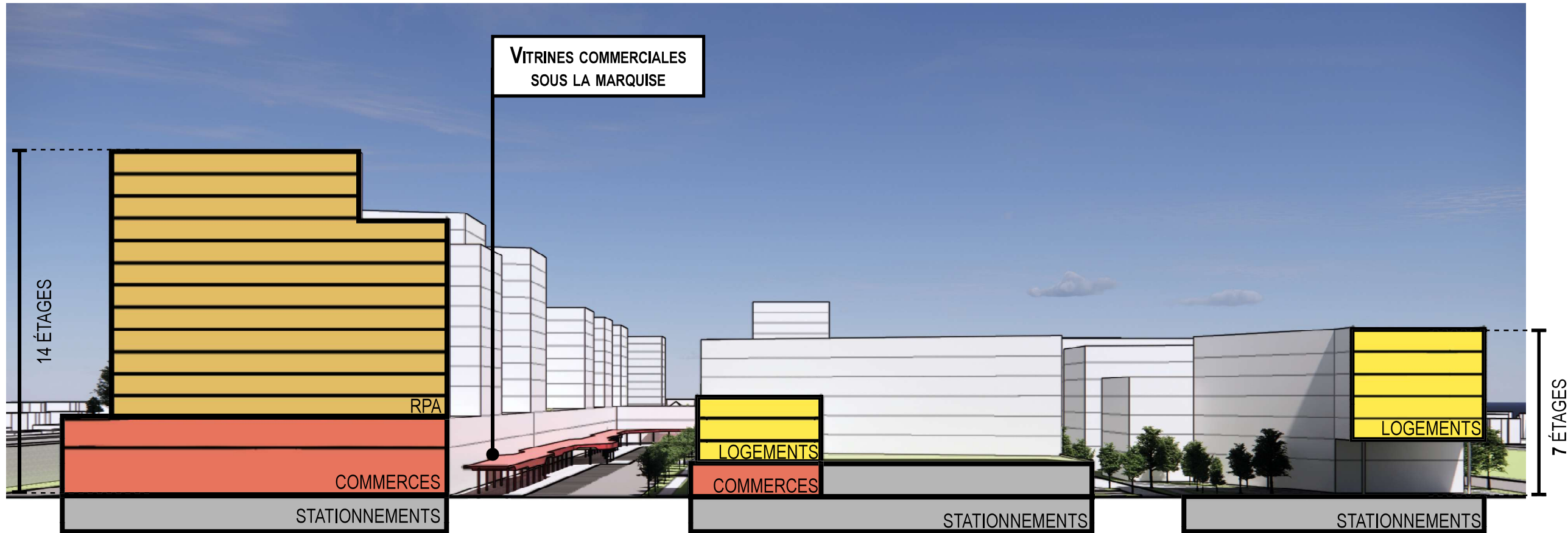


## 4. CADRE BÂTI : GRADIENT DE DENSITÉ





# 4. CADRE BÂTI : VARIÉTÉ DE HAUTEURS ET GABARITS





# 4. CADRE BÂTI : INTERSECTION 1<sup>RE</sup> AVENUE / 41<sup>E</sup> RUE



7 ÉTAGES

COIN OUVERT

RPA





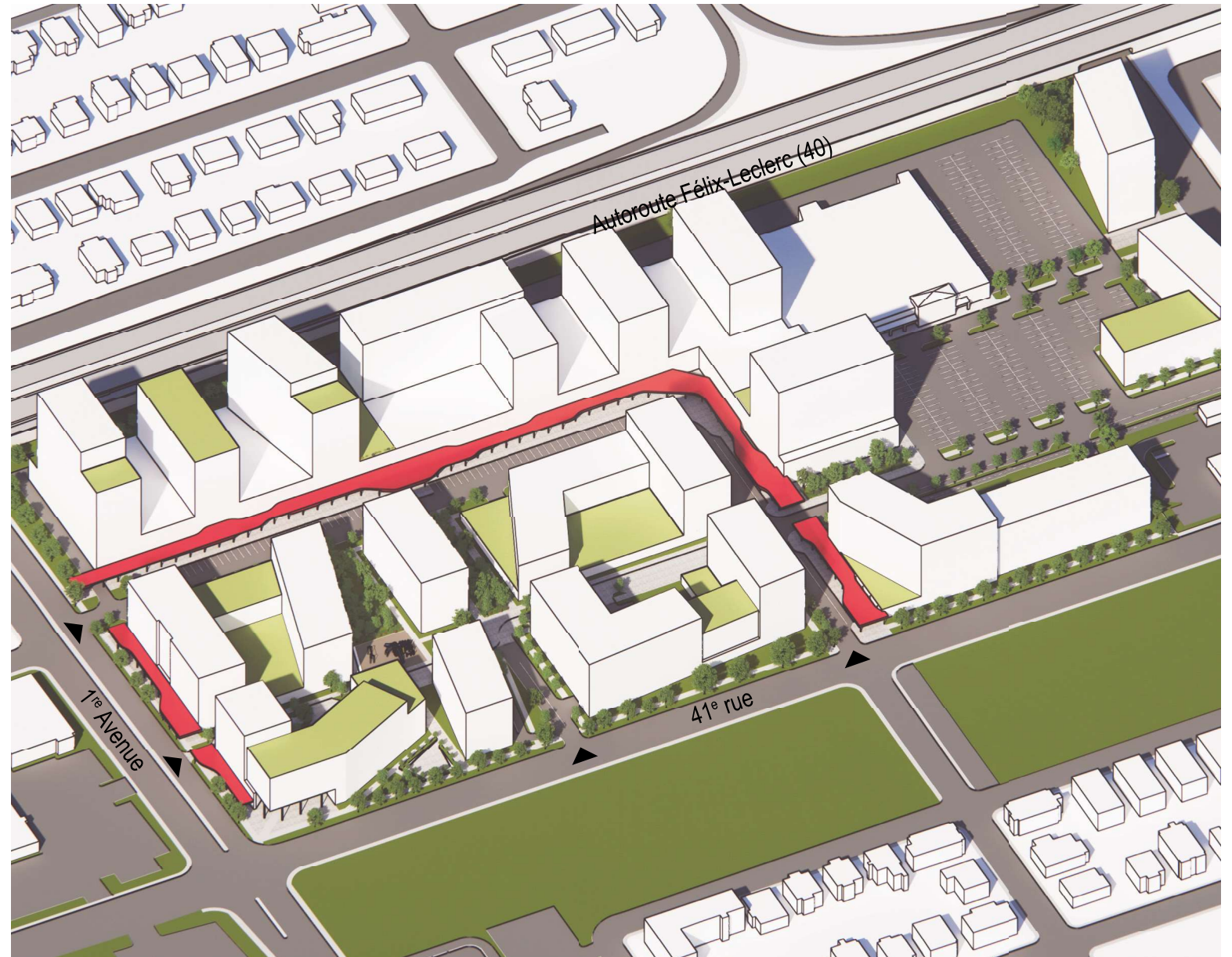
## 4. CADRE BÂTI\_VOLUMÉTRIE DEPUIS L'AUTOROUTE



# INNOVATIONS

## PRATIQUES EXEMPLAIRES EN DESIGN URBAIN

- VERDISSEMENT MASSIF ET BIODIVERSITÉ ;
- TOD (TRANSIT ORIENTED DEV.) ;
- DENSITÉ ;
- MIXITÉ (SOCIALE ET BÂTIE) ;
- REDÉVELOPPEMENT (MOINS DE CARBONE INTRINSÈQUE) ;
- RÉDUCTION DES ÎLOTS DE CHALEUR / CRÉATION D'ÎLOTS DE FRAICHEUR ;
- STATIONNEMENTS INTÉRIEURS VS. SURFACE ;
- GESTION ACTIVE ET PASSIVE DES EAUX DE PLUIE (BASSINS DE RÉTENTION) ;
- TOITURE VERTE ;
- DÉCONTAMINATION ET RÉHABILITATION DES SOLS.



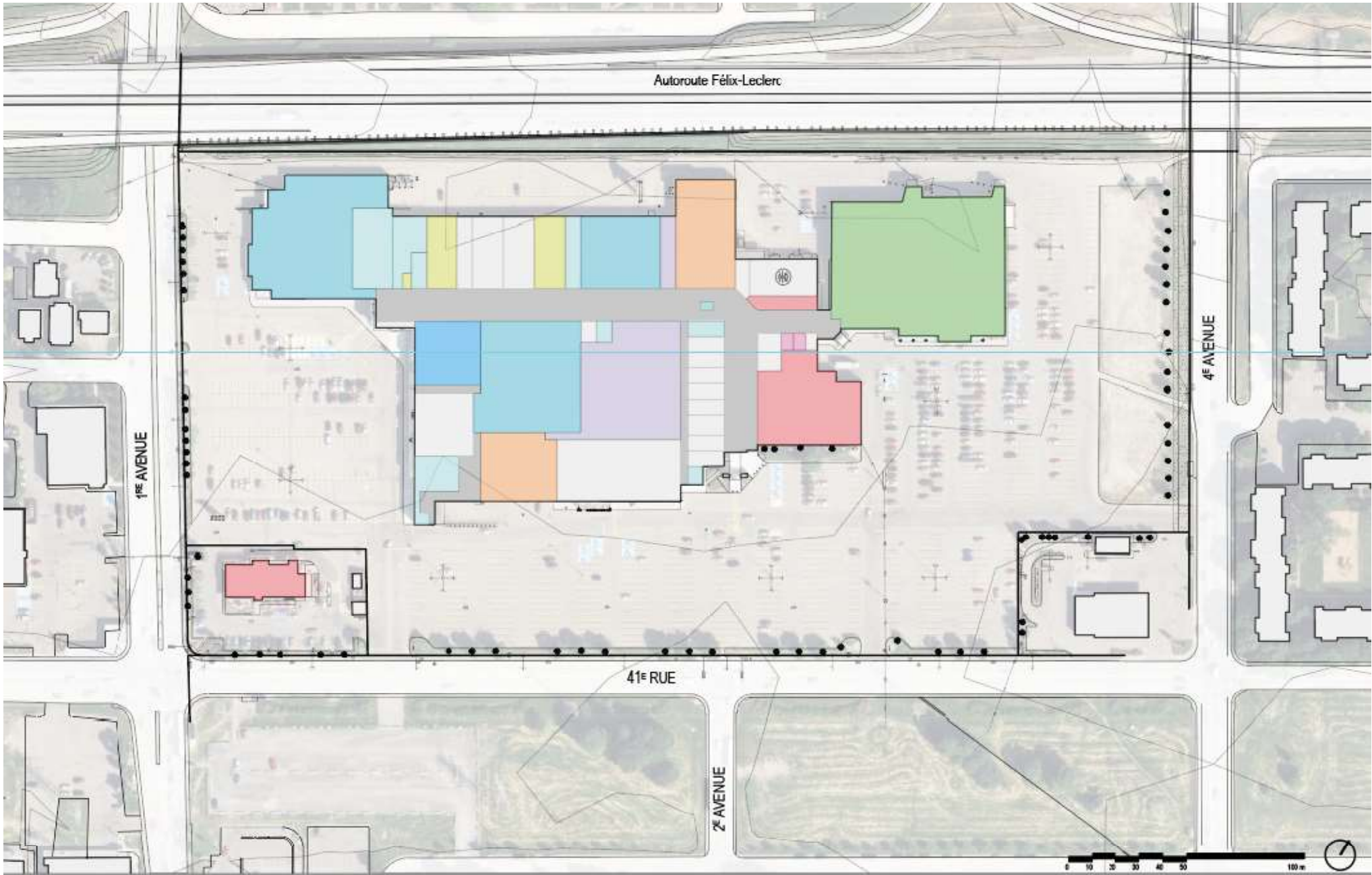
TRUDEL ACQUISITIONS  
ALLIANCE DÉVELOPPEMENT  
CROISSANCE

FONDS IMMOBILIER COMMERCIAL

**groupe /A**  
**annexe \U**

architectes  
designers urbains  
urbaniste

# ANNEXE : ÉTAT ACTUEL



## LÉGENDE

- Supermarché
- Services et spécialités
- Restaurants
- Pharmacie
- Modes
- Grands magasins
- Loisirs
- Bijoux et accessoires mode
- Beauté et coiffure

Superficie commerciale actuelle :  
23 253 m<sup>2</sup> (250 293 pi<sup>2</sup>)