

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)

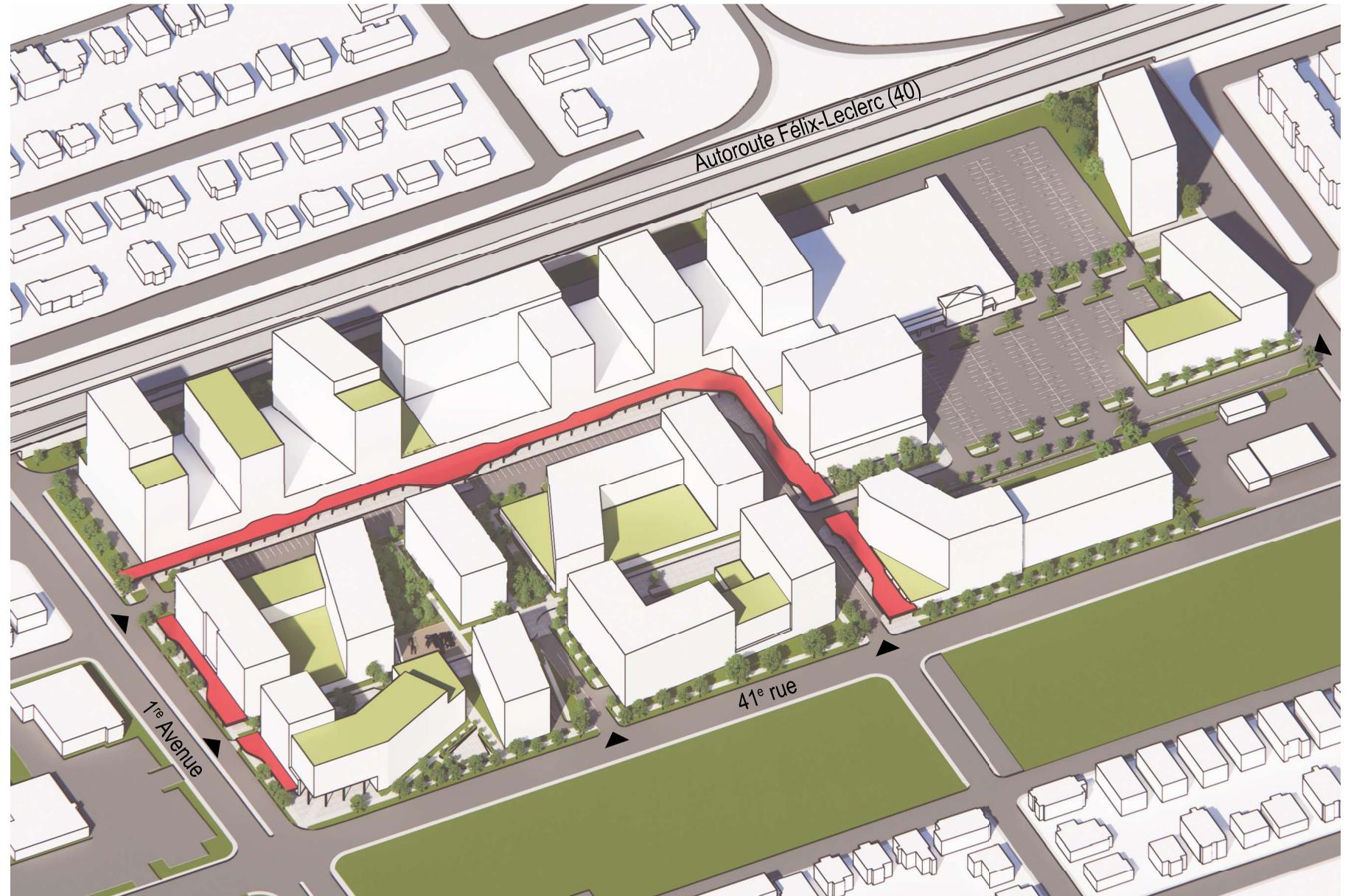


CONTEXTE ACTUEL



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

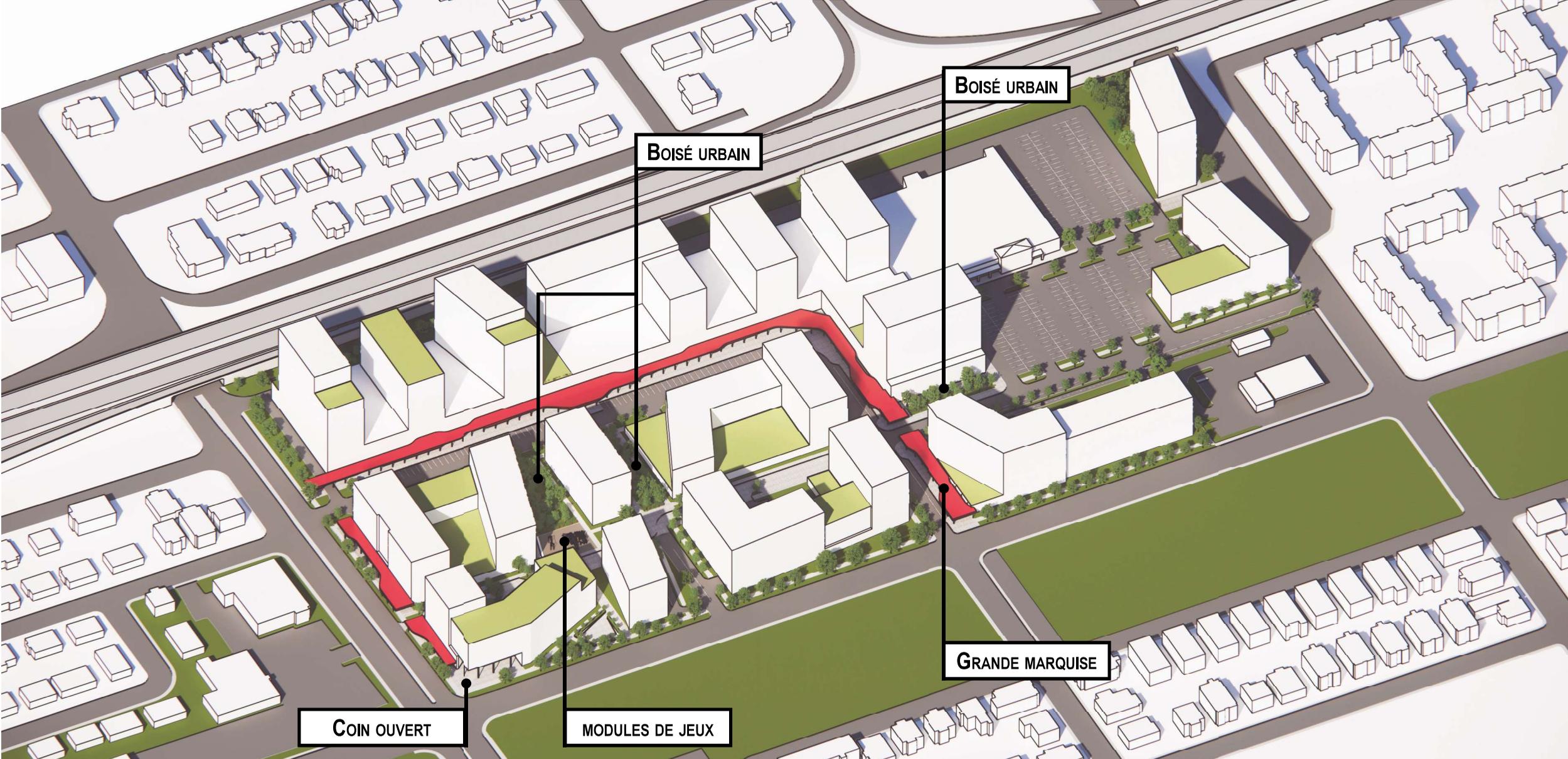
- Grande galerie marchande couverte et services de proximité
- Mobilités actives
- Sécurité
- Gradient de densité
- Mixité
- Variété de type d'habitation
- Construction de fronts bâtis sur la 1^e avenue et la 41^e rue.
- Ouverture vers les quartiers limitrophes.



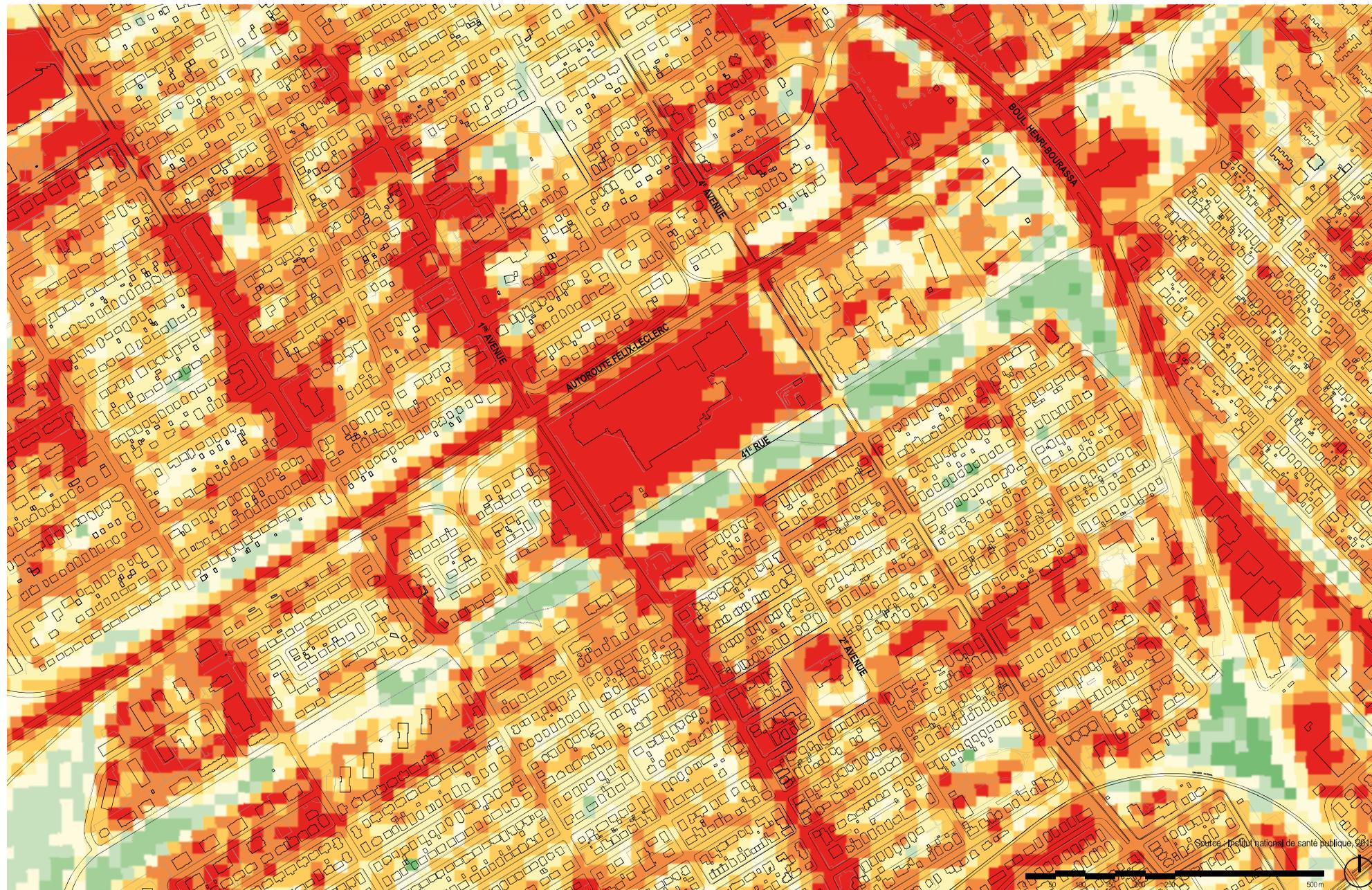
PROPOSITION - PLAN D'IMPLANTATION



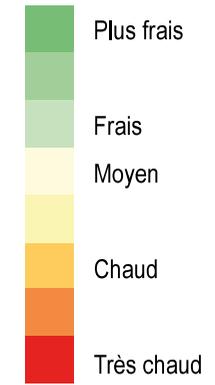
PROPOSITION - VUE AÉRIENNE



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



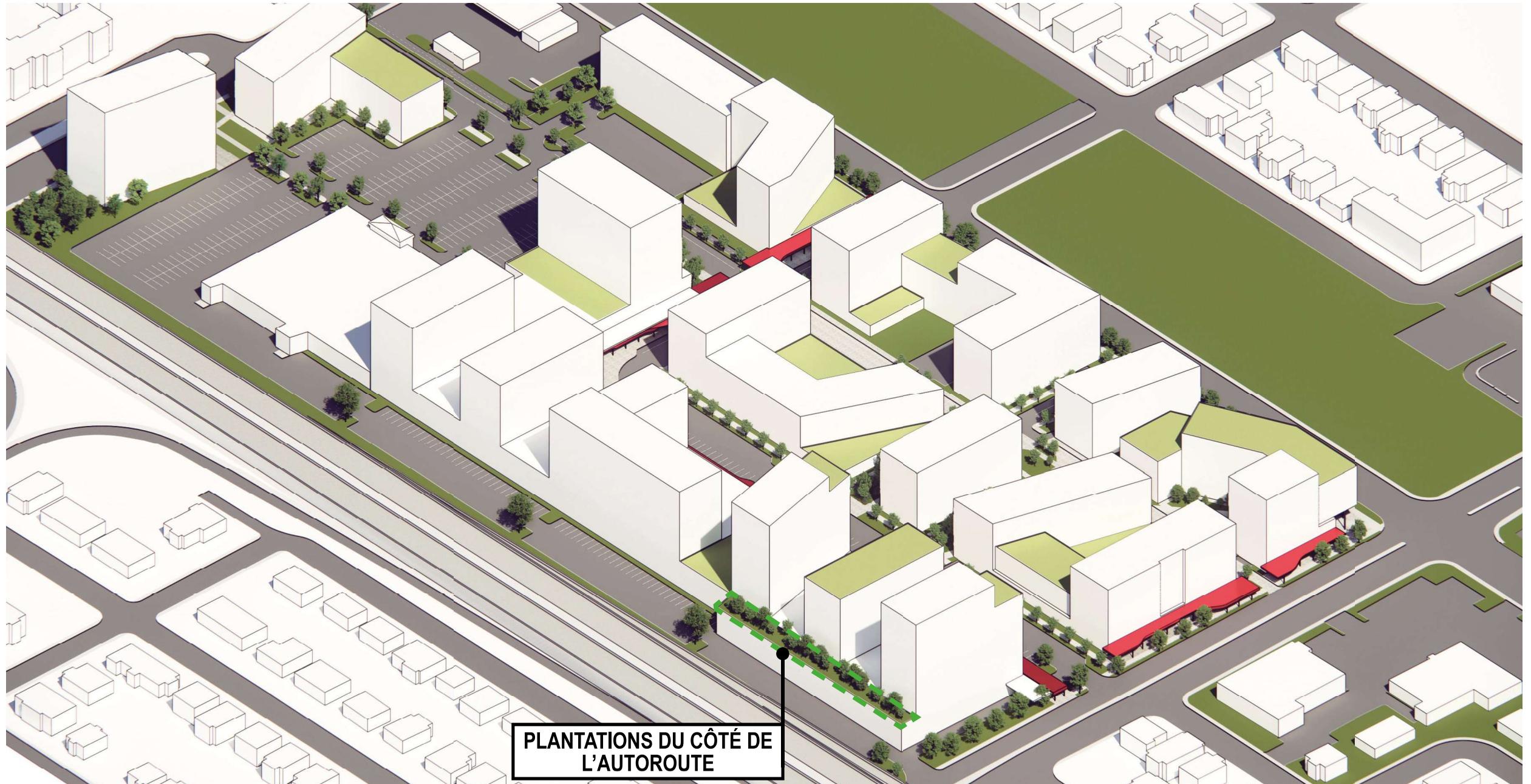
Poly Greenland Plaza / gmp



BOISÉ URBAIN



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

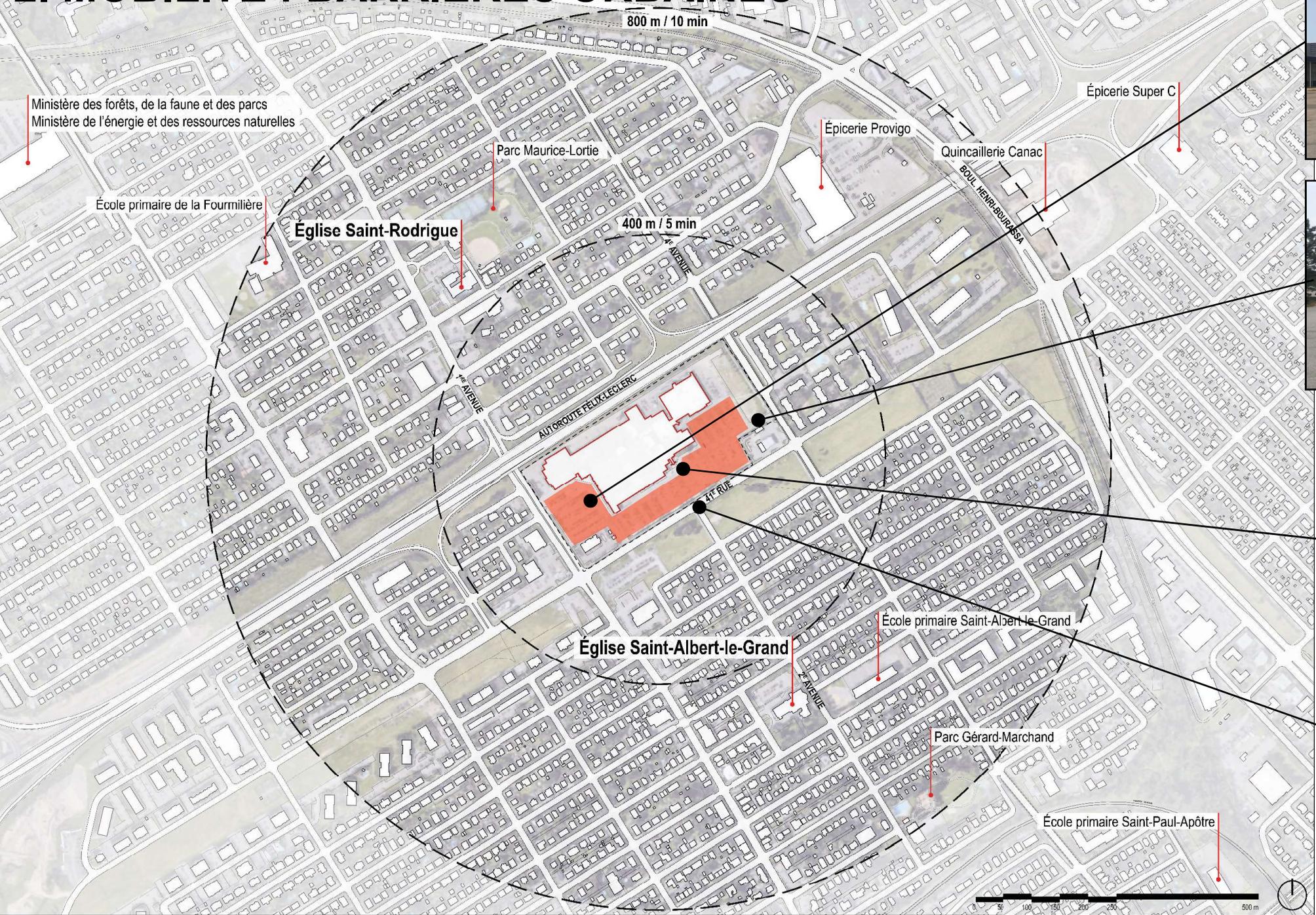


PLANTATIONS DU CÔTÉ DE L'AUTOROUTE



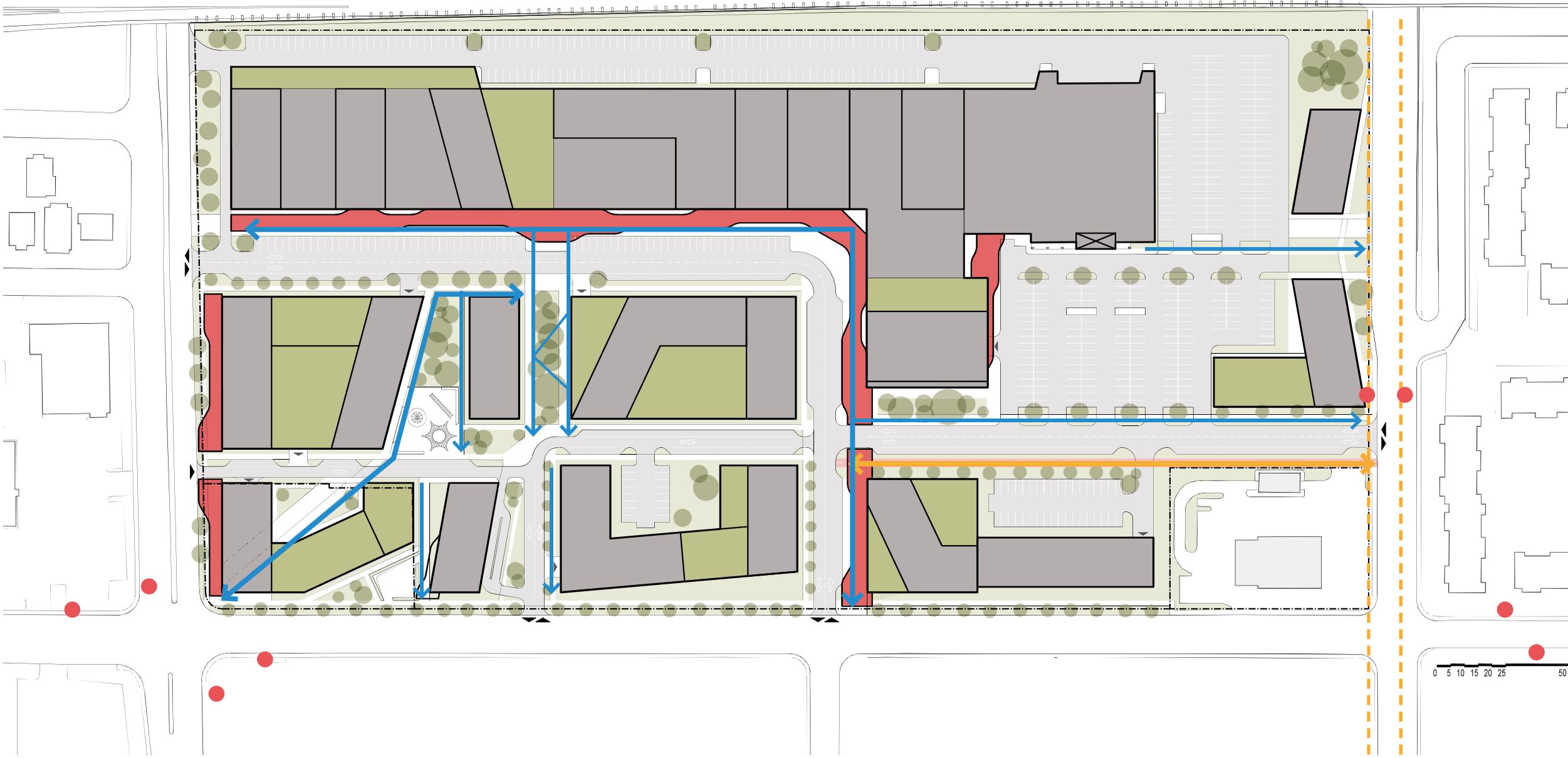
**VITRINES COMMERCIALES
SOUS LA MARQUISE**

2. MOBILITÉ : BARRIÈRES URBAINES



2. MOBILITÉ : TRANSPORTS ACTIFS ET COLLECTIFS

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





RPA

BOISÉ URBAIN

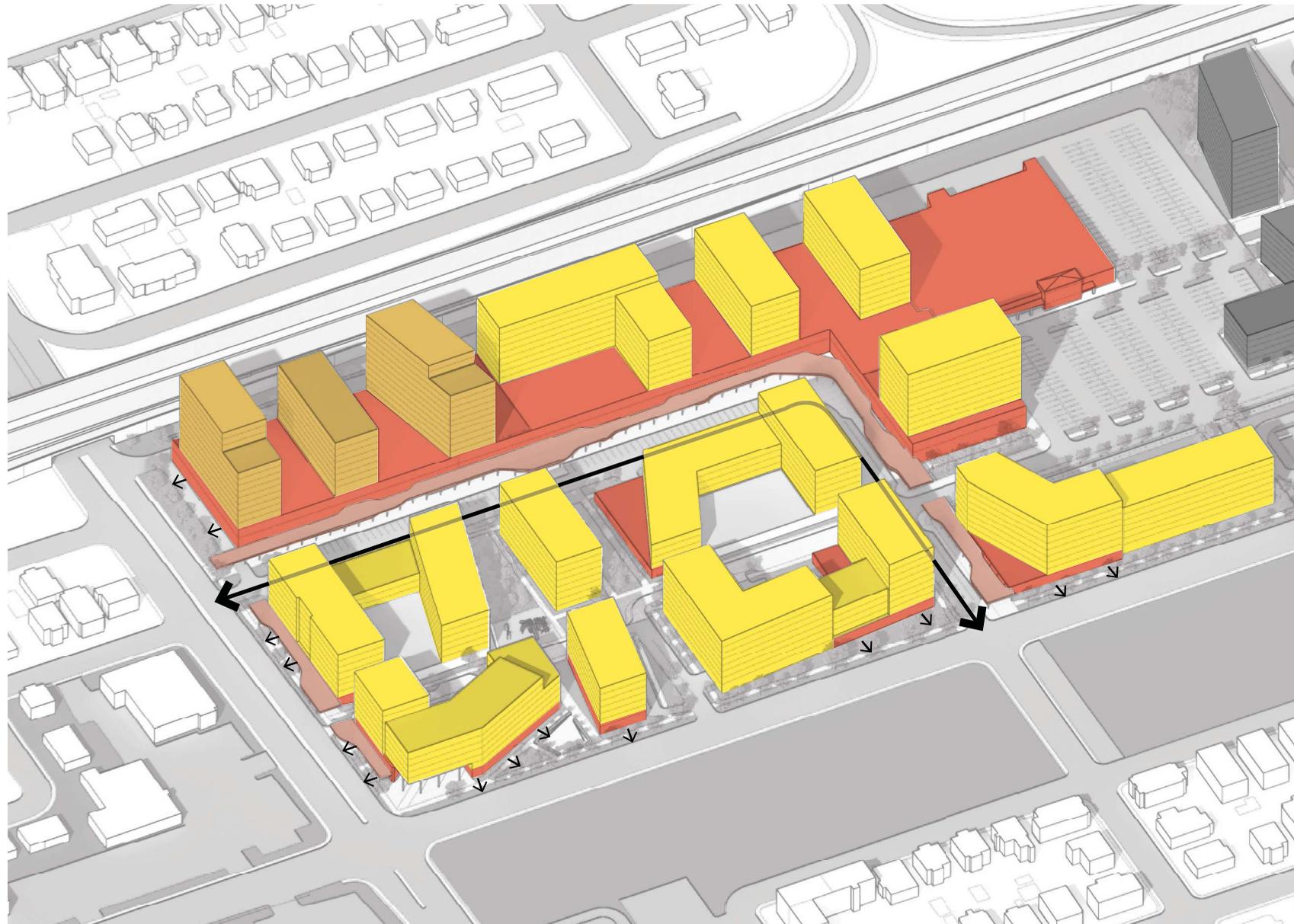
VITRINES COMMERCIALES
SOUS LA MARQUISE



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

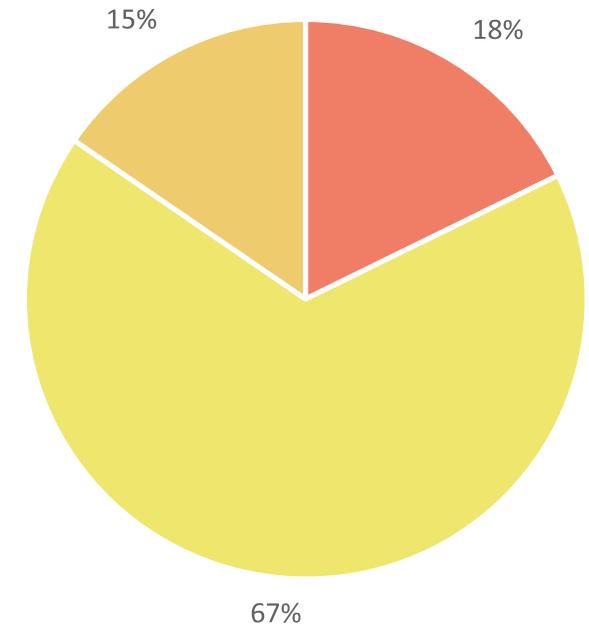


3. FONCTIONS : PROPOSITION



SCÉNARIO D'AMÉNAGEMENT : la rue commerciale animée

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

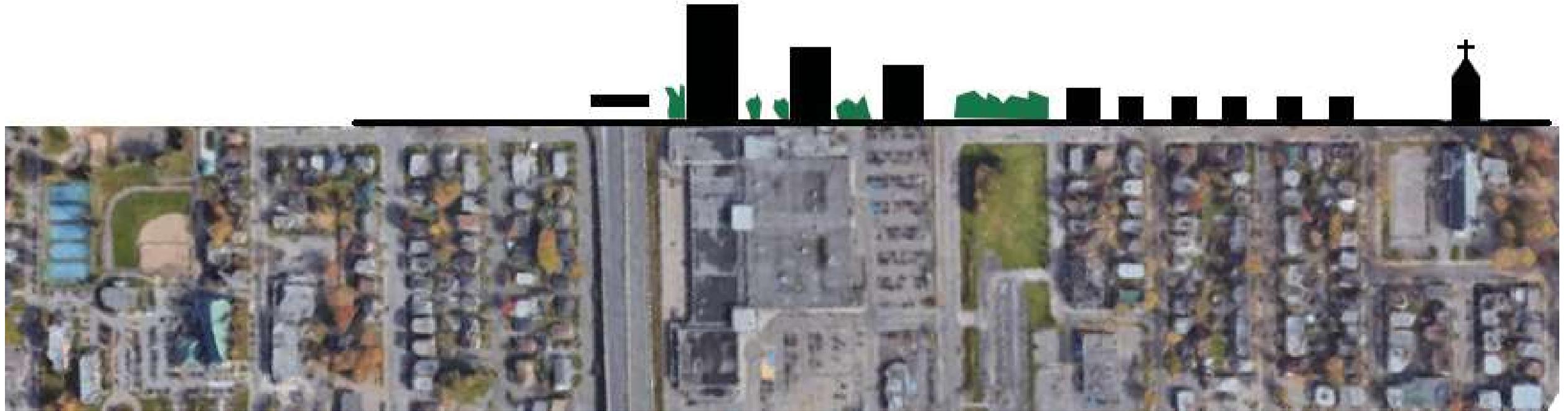


RATIO DE SUPERFICIE DE PLANCHER

4. CADRE BÂTI : PRÉCÉDENTS

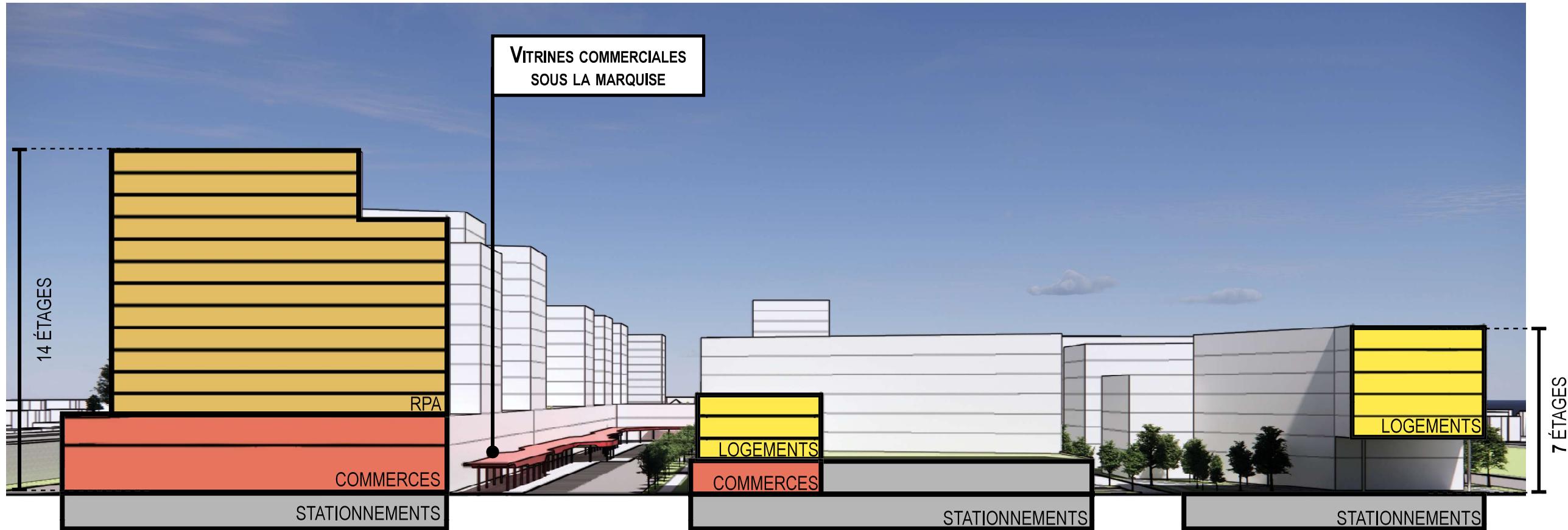


4. CADRE BÂTI : GRADIENT DE DENSITÉ



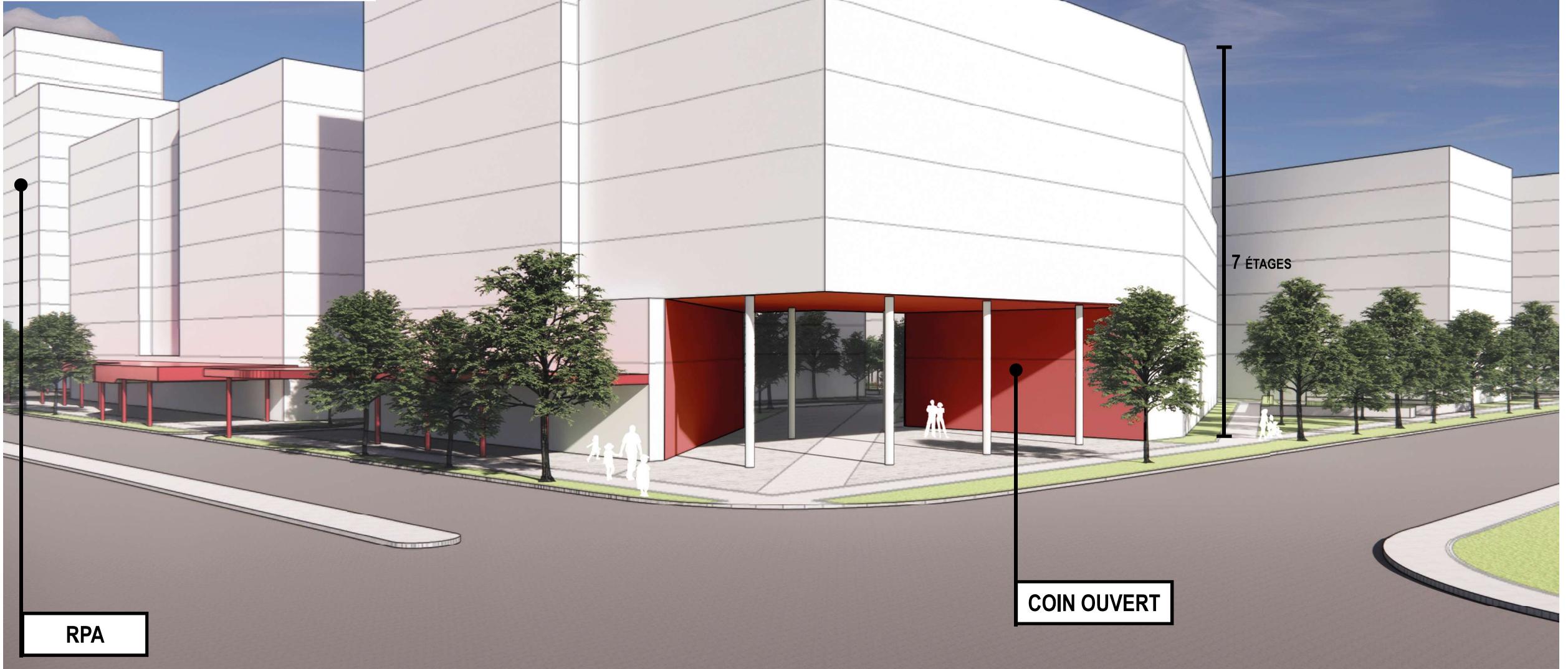


4. CADRE BÂTI : VARIÉTÉ DE HAUTEURS ET GABARITS





4. CADRE BÂTI : INTERSECTION 1^{RE} AVENUE / 41^E RUE



RPA

COIN OUVERT

7 ÉTAGES



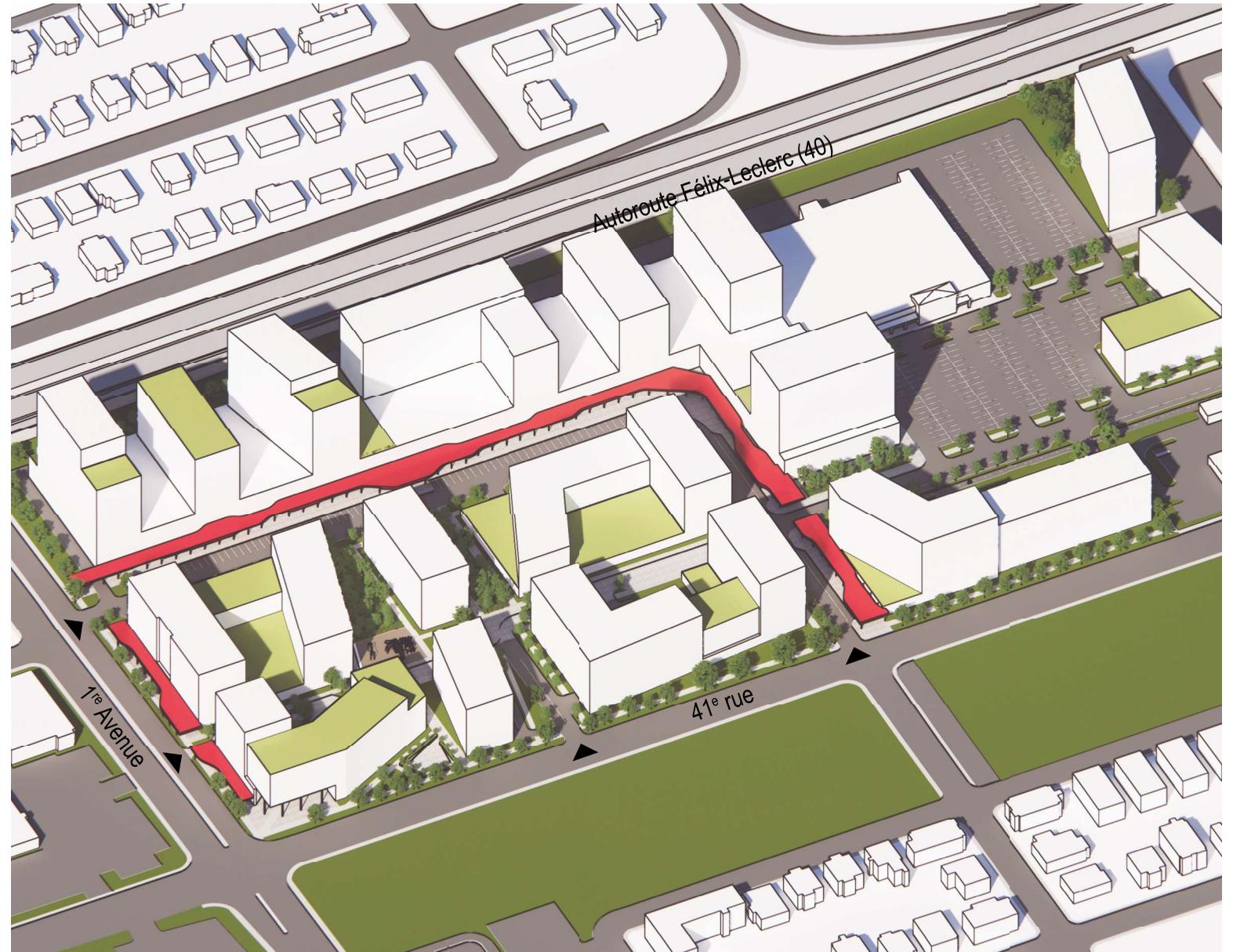
4. CADRE BÂTI_VOLUMÉTRIE DEPUIS L'AUTOROUTE



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.



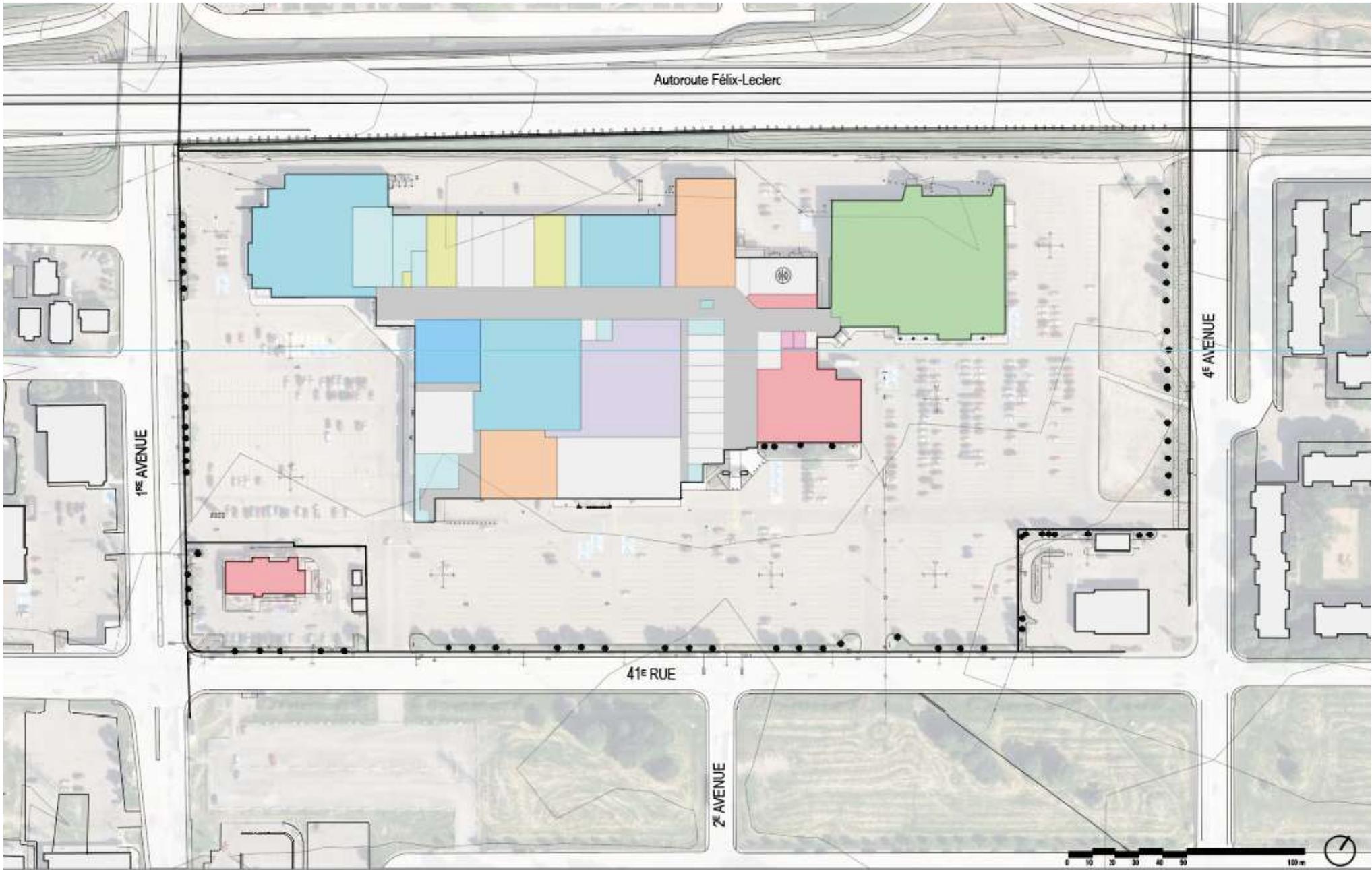
TRUDEL ACQUISITIONS
ALLIANCE DÉVELOPPEMENT
CROISSANCE

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 m² (250 293 pi²)