PRÉSENTATION PRÉPARÉE PAR PMA ARCHITECTES





source : IA Groupe financier







01	INTRODUCTION	PAGE 01
02	RÉSUMÉ DE LA DEMANDE	PAGE 03
03	CADRE BÂTI ET CONTEXTE URBAIN	PAGE 03
04	PARAMÈTRES ET ATTRIBUTS DU SITE	PAGE 08
05	VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION	PAGE 14
06	ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT	PAGE 25
07	APPROCHE CONCEPTUELLE	PAGE 54
08	SIMULATION DES IMPACTS VISUELS	PAGE 61







01 INTRODUCTION











source : Immeubles Simard

PAGE **02**





02 RÉSUMÉ DE LA DEMANDE







RÉSUMÉ DE LA DEMANDE 02

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME QUEBEC GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2017-07	-05	R.	C.A.1V.	.Q. 299					140570
USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATIO	N ET DE SERVICES			Superficie max	imale de planch	er			
			par é	tablissement	par bât	iment	Localisati	on l	Projet d'ensembl
C1 Services administratifs									
PUBLIQUE				male de plancher					
P3 Établissement d'éducation	. 1 . 6		par é	par établissement par bâtime			Localisati	on I	Projet d'ensembl
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE	on et de formation								
R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :	Un bar est associé à un usag								
** ***	Un restaurant est associé à u								
Usage spécifiquement autorisé :	Un service de lave-auto à la					000 14	,		
Usage spécifiquement exclu :	Un établissement d'enseigne	ement secondaire d	une superm	cie de pianche	r de pius de 12	000 metres	carres		
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PR	INCIPAL	Largeur min	imale	Hau	teur	Nomb	re d'étages		ntage minimal ads logements
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou	3 ch. ou + c
DIMENSIONS GÉNÉRALES					10 m			85m² ou +	105m² ou -
DIMENSIONS GENERALES			Marge	Largeur comb		Marge	POS	Pourcentage	Superficie
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	latérale	latérales		arrière	minimal	d'aire verte	d'aire
								minimale	ďagrémen
NORMES D'IMPLANTATION GÉN	NÉRALES	30 m				35 %		20 %	
NORMES DE DENSITÉ		Vente au		erficie maximale de plancher		Nombre de Minimal		logements à l'hectare Maximal	
CD/Su 2 C a		Par établissement	Par båtimer	Administration litiment Par bâtiment		Minimai			Maximal
CD/Su 2 C a		4400 m ²	5500 m ²	1 10	Tui butinent		30 log/ha		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		1100 111							
Malgré la hauteur maximale pres	crite. 75 % de la projection au	ı sol d'un bâtiment	principal pe	ut atteindre 20	mètres - artic	le 331.0.2			
STATIONNEMENT HORS RU									
	E, CHARGEMENT OF DE	CHARGEMENT	DES VEIII	CULES					
TYPE									
Urbain dense									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stati			cipal est prol	nibé - article 6	33				
Le stationnement doit être situé à Le pourcentage minimal du nomb			ot ani doive	nt être souterr	sines est de 75	% - article 5	86		
GESTION DES DROITS ACQU		amenagees sar air i	or qui dorre	in cue souten	into cot de 75	70 urueic 31	30		
USAGE DÉROGATOIRE									
Remplacement autorisé d'un usage	a dárogatoira articla 956								
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction auto		rogatoire - article 8	395						
Maintien autorisé de l'usage dérog									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 4 Mixte									
AUTRES DISPOSITIONS PAR	TICULIÈRES								
Un abri est prohibé en secteur pro	tégé - article 514								
Une clôture ajourée à au moins 80		antée en cour avant	à la limite o	lu lot - article	518				
Protection des arbres en milieu ur									
Aucune enseigne n'est autorisée p	our un service de lave-auto à l	l'extérieur du bâtim	ent dans led	uel il est exer	cé - article 766				

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME GRILLE DE SPÉCIFICATIONS

En vigueur le 2017-07-05	R.	C.A.1\	7.Q. 2	299						14081H
USAGES AUTORISÉS										
HABITATION				Type de l	âtiment					
		Isc	olé	Jume	elé	En rangée				
					utorisés	par bâtiment		Localisati	on Pi	ojet d'ensembl
H1 Logement	Minim			1 2		2				
nombre maximal de bâtiments dans une range		im 2		2		6				
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE						0				
R1 Parc										
BÂTIMENT PRINCIPAL										
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur mir	nimale		Haute	ur	N	ombre d'	étages		ige minimal
	mètre	%	mir	minimale maxim		ale minimal		maximal	2 ch. ou + ou	s logements 3 ch. ou + or
DIMENSIONS GÉNÉRALES			_		10 m		_		85m² ou +	105m² ou +
DIMENSIONS GENERALES		Marge	T					POS	Pourcentage	Superficie
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	latérale	Large	geur combinée des co latérales		urs Marge arrière		minimal	d'aire verte	d'aire
									minimale	ďagrémen
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	5 m							35 %	20 %	
NORMES DE DENSITÉ			cie maximale de plancher				Nombre de logements à l'hectare			
one a c	Vente a		ètail Par bâtiment		Administration		Minimal		Maximal	
CD/Su 2 C a	Par établissement 4400 m²	S500 m		Par	Par båtiment		201.5			
	11111						30 log/ha			
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT	OU DÉCHARGEMENT	DES VÉE	HCULI	ES						
TYPE										
Urbain dense										
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une	façade d'un bâtiment princ	cipal est pro	ohibé -	article 633	3					
GESTION DES DROITS ACQUIS										
USAGE DÉROGATOIRE										
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article	856									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE										
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implant	ation dérogatoire - article	895								
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899										
ENSEIGNE										
TYPE										
Type 1 Général										
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES										
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514										
Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut ê	tre implantée en cour avan	t à la limite	du lot	article 5	18					
Protection des arbres en milieu urbain - article 702	-									
Auguna ancaigna n'act autoricáa nour un cargina da lava	and a Bankfulana da kakin	ant dans l	equel il	act avarcá	articl	a 766				



LÉGENDE :















RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME

QUEBEC GRILLE DE SPÉ	CIFICATIONS								
En vigueur le 2017-07-	05	F	R.C.A.1V.	Q. 299					14057
USAGES AUTORISÉ	S								
COMMERCE DE CONSOMMATIO			S	Superficie maxin	nale de planch	ier			
			par ét	ablissement	par bât	iment	Localisati	on Pr	ojet d'ensembl
C1 Services administratifs									
PUBLIQUE			Superficie maxin						
		par ét		par bât	iment	Localisati	on Pr	ojet d'ensemb	
P3 Établissement d'éducation RECREATION EXTERIEURE	a et de formation								
R1 Parc									
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :	Un bar est associé à un usage	e de la classe Pu	ıblique - article	236					
	Un restaurant est associé à u								
Usage spécifiquement autorisé :	Un service de lave-auto à la	main situé à l'in	térieur d'un sta	tionnement sou	iterrain				
Usage spécifiquement exclu :	Un établissement d'enseigne	ment secondaire	e d'une superfic	ie de plancher	de plus de 12	2 000 mètre:	s carrés		
BÂTIMENT PRINCIF	AL								
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRI		Largeur n	ninimale	Haute	ur	Nom	bre d'étages		ge minimal
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	de grand 2 ch. ou + ou	logements 3 ch. ou +
		metre	70	minimaie		minimai	maximai	85m² ou +	105m² ou
DIMENSIONS GÉNÉRALES					10 m				
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combin latéra		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte	Superfice d'aire
NORMES D'IMI LANTATION		warge avant	iaterate	iatera	ies	arriere	minimai	minimale	d'agréme
NORMES D'IMPLANTATION GÉN	ÉRALES	30 m					35 %	20 %	
NORMES DE DENSITÉ			Superficie maxis	male de plancher			Nombre de	logements à l'hect	are
		Vente	au détail	Administration			Minimal	N	faximal
CD/Su 2 C a		Par établissemen	nt Par båtimen	nt Par båtiment					
		4400 m ²	5500 m ²				30 log/ha		
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Malgré la hauteur maximale prese	rite, 75 % de la projection au	sol d'un bâtime	nt principal peu	ut atteindre 20	mètres - artic	le 331.0.2			
STATIONNEMENT HORS RUE	, CHARGEMENT OU DÉC	CHARGEMEN	T DES VÉHIC	CULES					
TYPE									
Urbain dense									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de statio		l'un bâtimant pri	incinal act prob	ibá articla 62	2				
Le stationnement doit être situé à l			incipal est profi	noc - article 05.					
Le pourcentage minimal du nombi			n lot aui doiver	nt être souterrai	nes est de 75	% - article :	586		
GESTION DES DROITS ACQU									
USAGE DÉROGATOIRE									
Remplacement autorisé d'un usage	dérogatoire - article 856								
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autor	isée malgré l'implantation dér	rogatoire - articl	e 895						
Maintien autorisé de l'usage déroga	atoire - article 899								
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 4 Mixte									

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE LA CITÉ-LIMOILOU SUR L'URBANISME

En vigueur le 2017-07-05	1	R.C.	1.1V.	Q. 299					14081H
USAGES AUTORISÉS									
HABITATION				Type de	bâtiment				
			Isolé		nelé	En rangée			
				e de logements	autorisés p	ar bâtiment	Localisati	ion Pr	ojet d'ensemble
H1 Logement	Min	mum	1 2		1	2			
nombre maximal de bâtiments dans une rangée		mum				6			
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE						Ü			
R1 Parc									
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL	Largeur	ninimale	:	Hau	teur	Nomb	re d'étages		ge minimal
DIMENSIONS DU BATIMENT PRINCIPAL								de grands 2 ch. ou + ou	logements
	mètre	,	•	minimale	maximale	minimal	maximal	2 cn. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES					10 m				İ
		Ma		Largeur comb			POS	Pourcentage	Superficie
NORMES D'IMPLANTATION	Marge avant	latė	rale	latérales		arrière	minimal	d'aire verte minimale	d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES	5 m						35 %	20 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superfici			er .		Nombre de logements à l'hectare		
	Vente	au déta	tail Adr		ninistration		Minimal	Maximal	
CD/Su 2 C a	Par établisseme	sement Par bâtim		t Pa	Par båtiment				
	4400 m ²	4400 m ² 55		h ²			30 log/ha		
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT O	II DÉCHARGEMEN	T DES	VÉHIC	CULES					
TYPE	o blemmolania	I DIA	, , Line	CCLLO					
Urbain dense									
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
L'aménagement d'une aire de stationnement devant une fi GESTION DES DROITS ACOUIS	açade d'un batiment pi	ıncıpal	est proh	ibe - article 6	33				
USAGE DÉROGATOIRE									
Remplacement autorisé d'un usage dérogatoire - article 8	56								
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE		005							
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantat	ion derogatoire - artic	e 895							
Maintien autorisé de l'usage dérogatoire - article 899									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 1 Général									
AUTRES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES									
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514									
Un abri est prohibé en secteur protégé - article 514 Une clôture ajourée à au moins 80% ou une haie peut être	e implantée en cour av	ant à la	limite d	u lot - article	518				

USAGE H1 **LOGEMENT**

HAUTEUR MAXIMALE 22m

MARGE AVANT DE **40m** SELON LE CENTRE DE GRANDE-ALLÉE **OUEST**

AUCUN NOMBRE DE LOGEMENT MAXIMAL









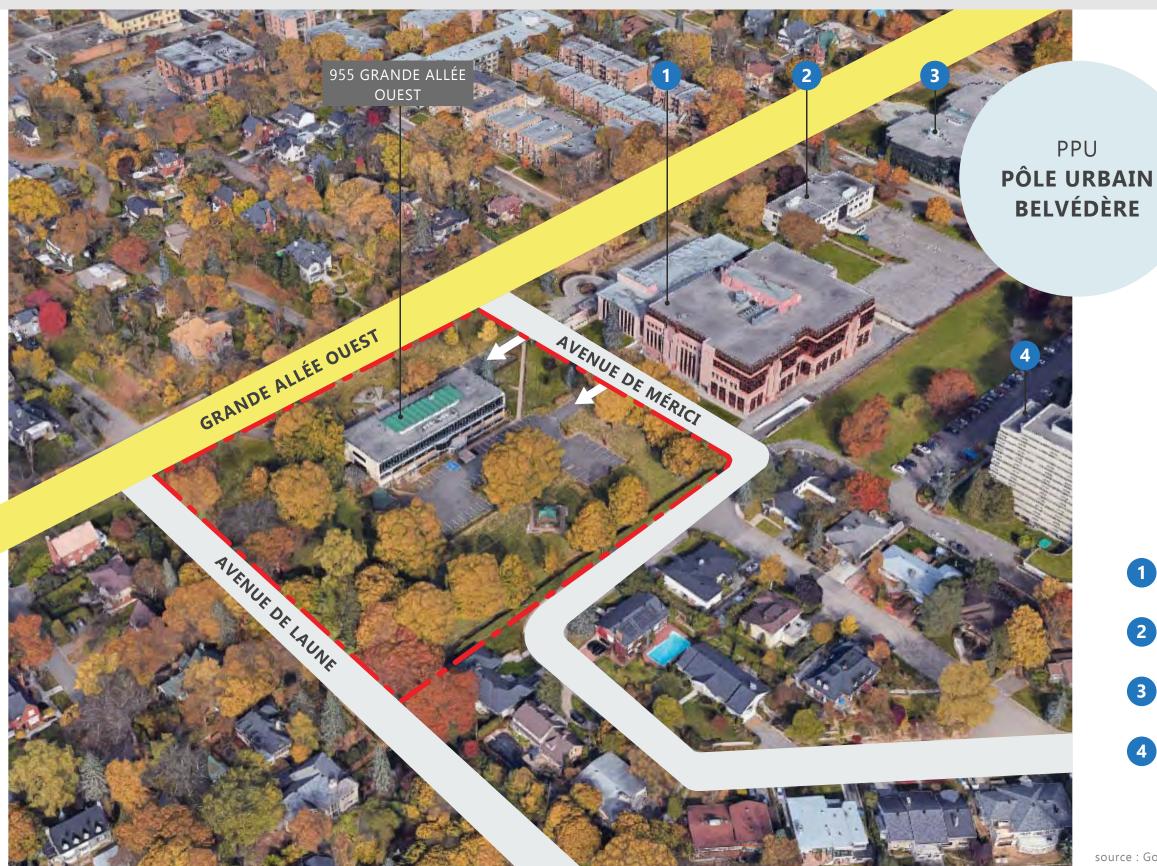
CADRE BÂTI ET CONTEXTE URBAIN







CADRE BÂTI ET CONTEXTE URBAIN 03



- 1 Industrielle Alliance
- 2 Édifice Arbois
- 3 Édifice Mérici
- 4 Les Jardins-Mérici

source : Google Maps







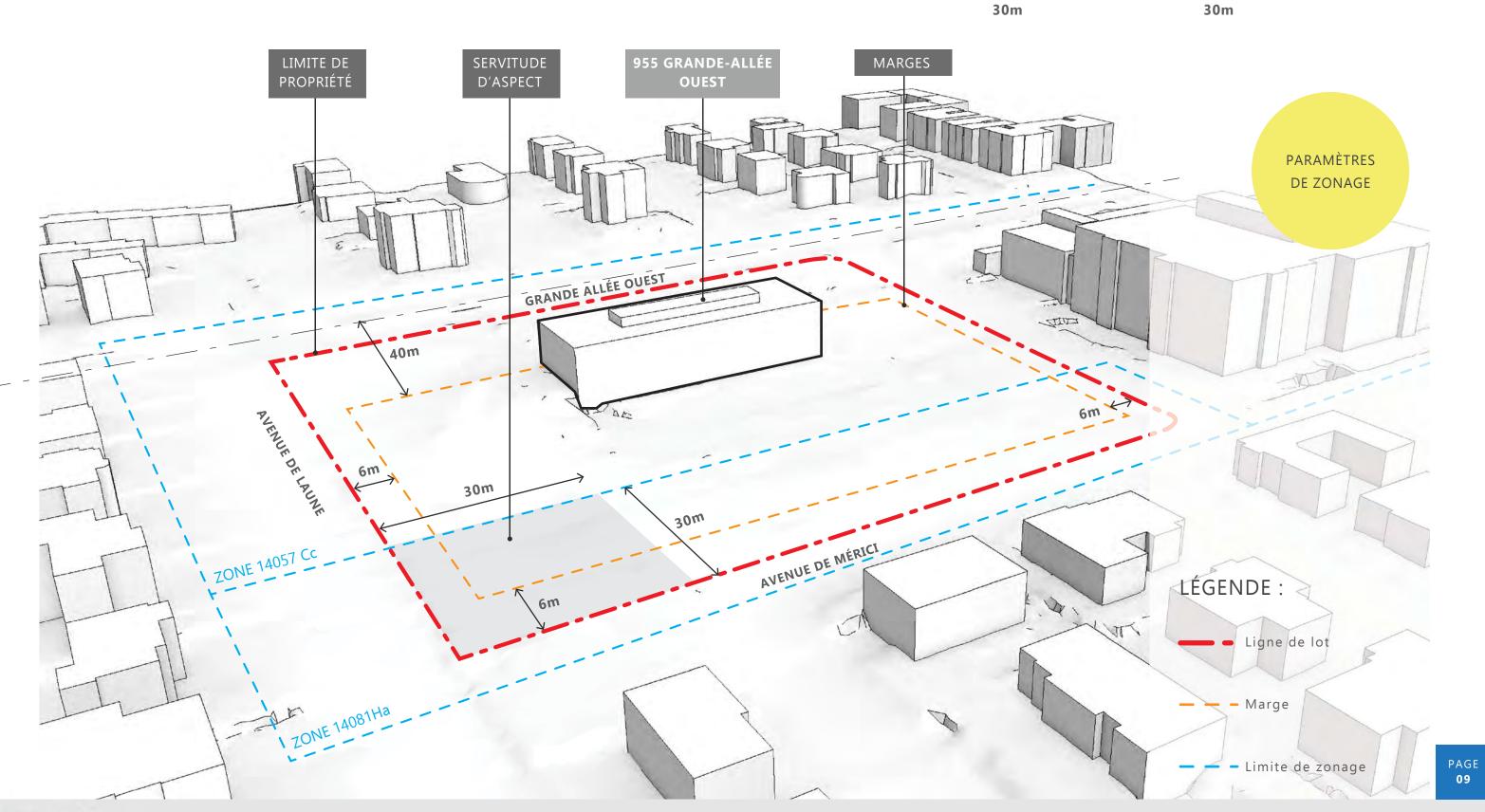
PARAMÈTRES ET ATTRIBUTS DU SITE







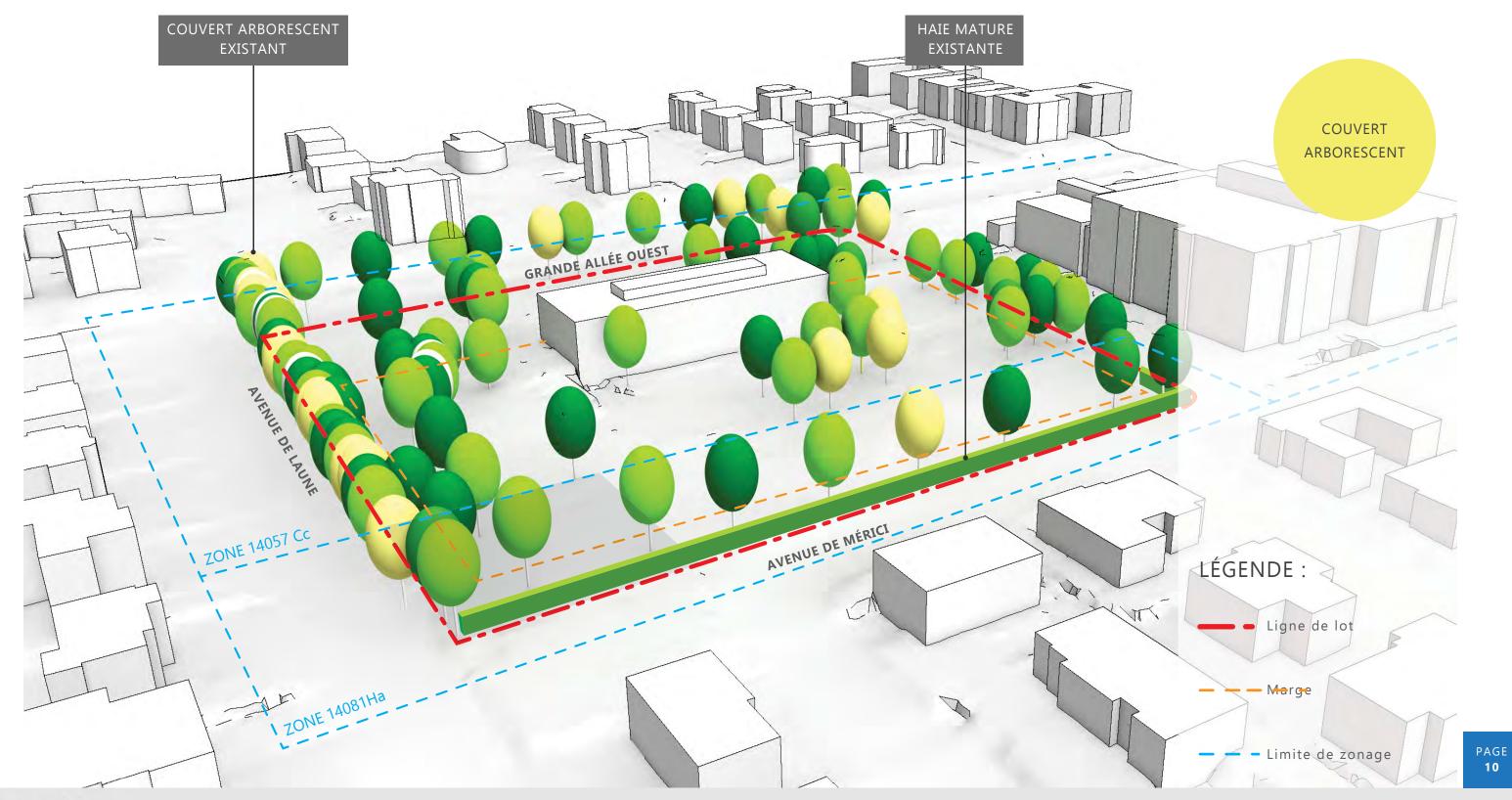
PARAMÈTRES ET ATTRIBUTS DU SITE 04





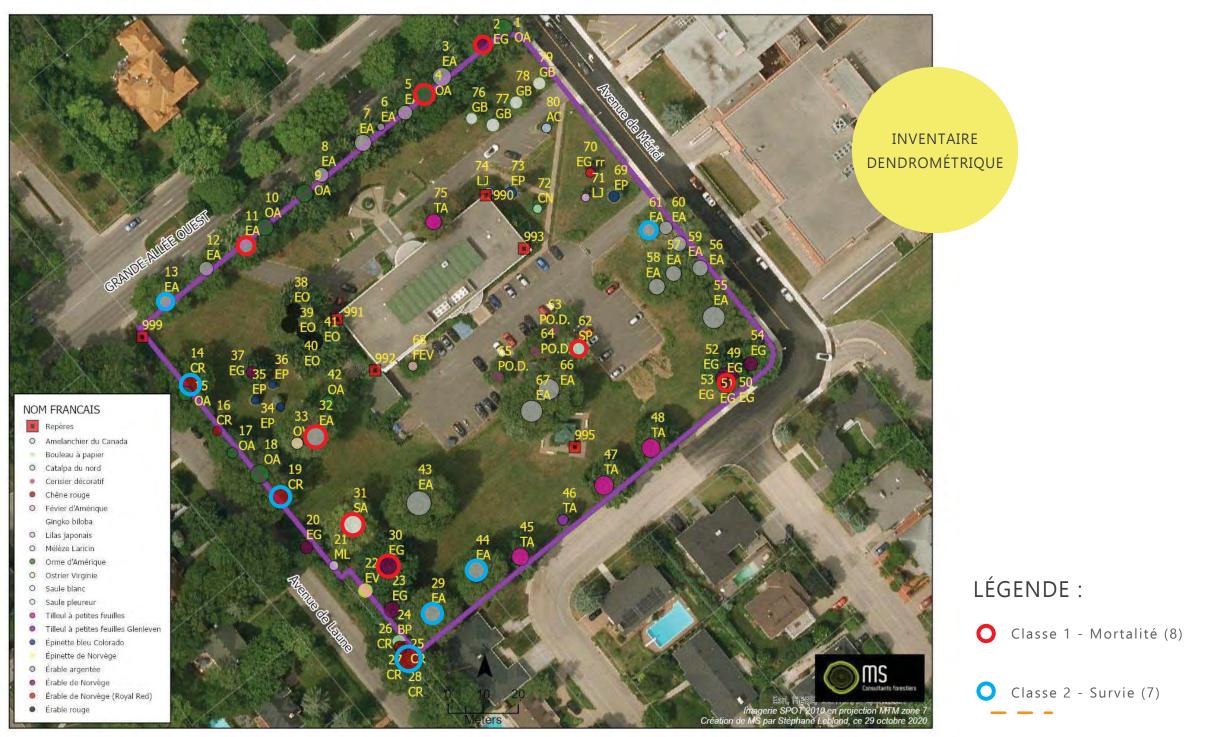












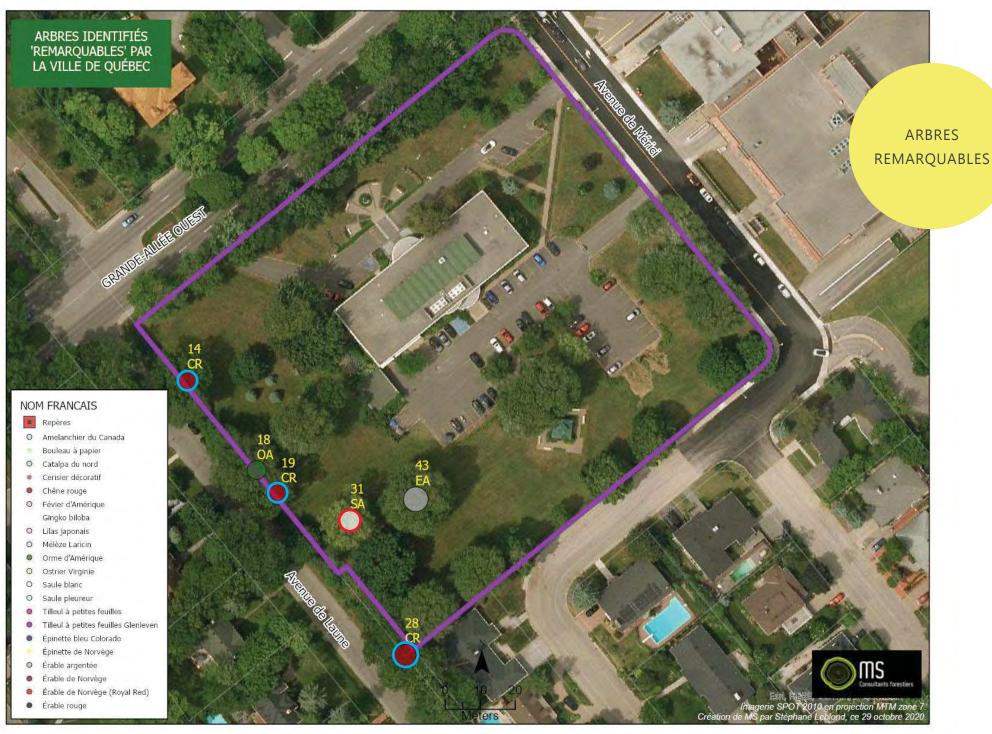












source : Figure 7 - Répartition des arbres identifiés par la ville de Québec "Remarquable", Consultants Forestiers MS Inc., Rapport d'expertise sur des arbres d'ornements, Propriété de Industriel Alliance (955, Grande Allée Ouest) Lot 1 213 534 N/ Dossier No 506-413, 4

LÉGENDE :

CR - Chêne Rouge

OA - Orme D'Amérique

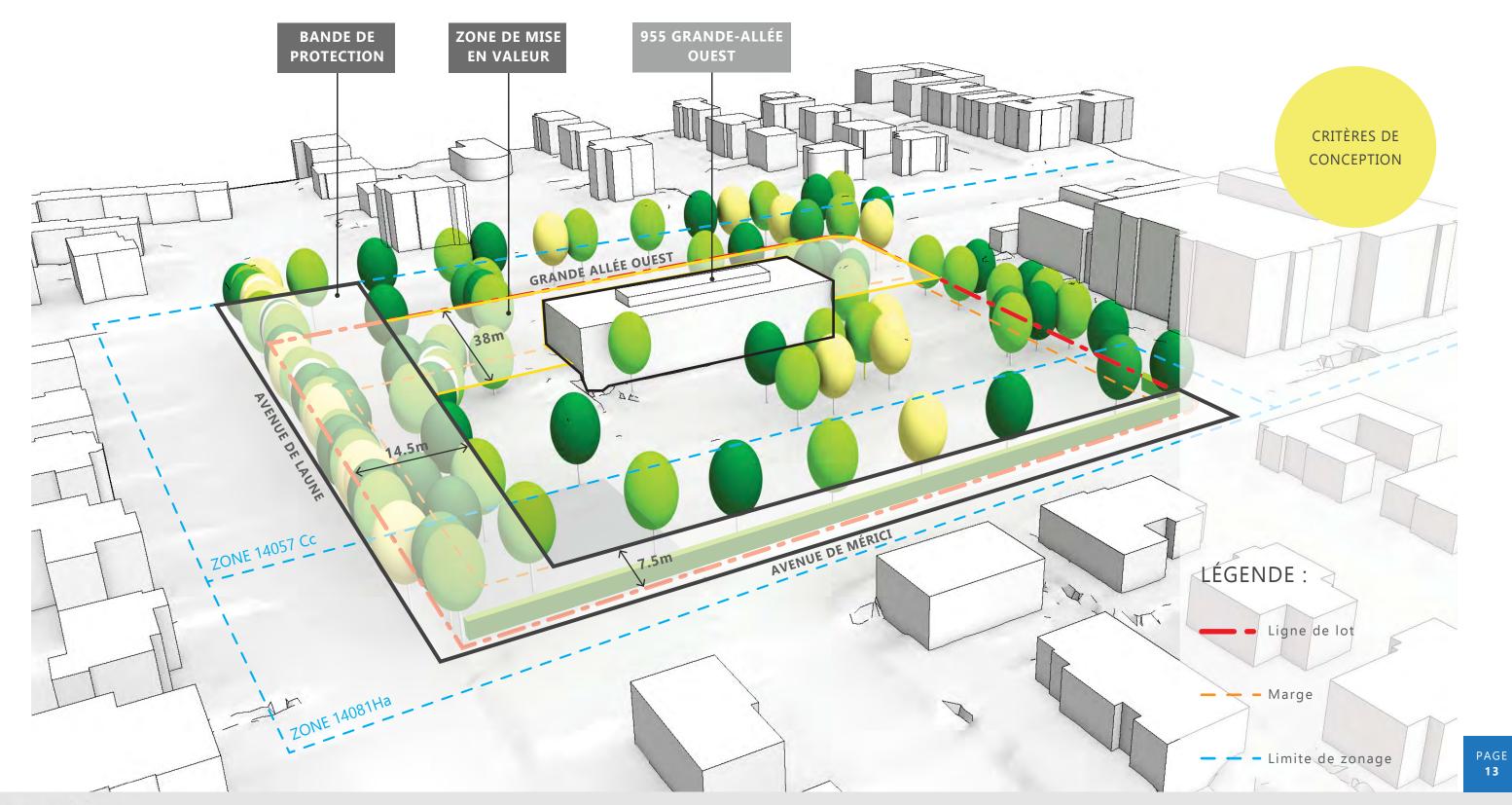
SA - Saule Blanc

EA - Érable Argenté













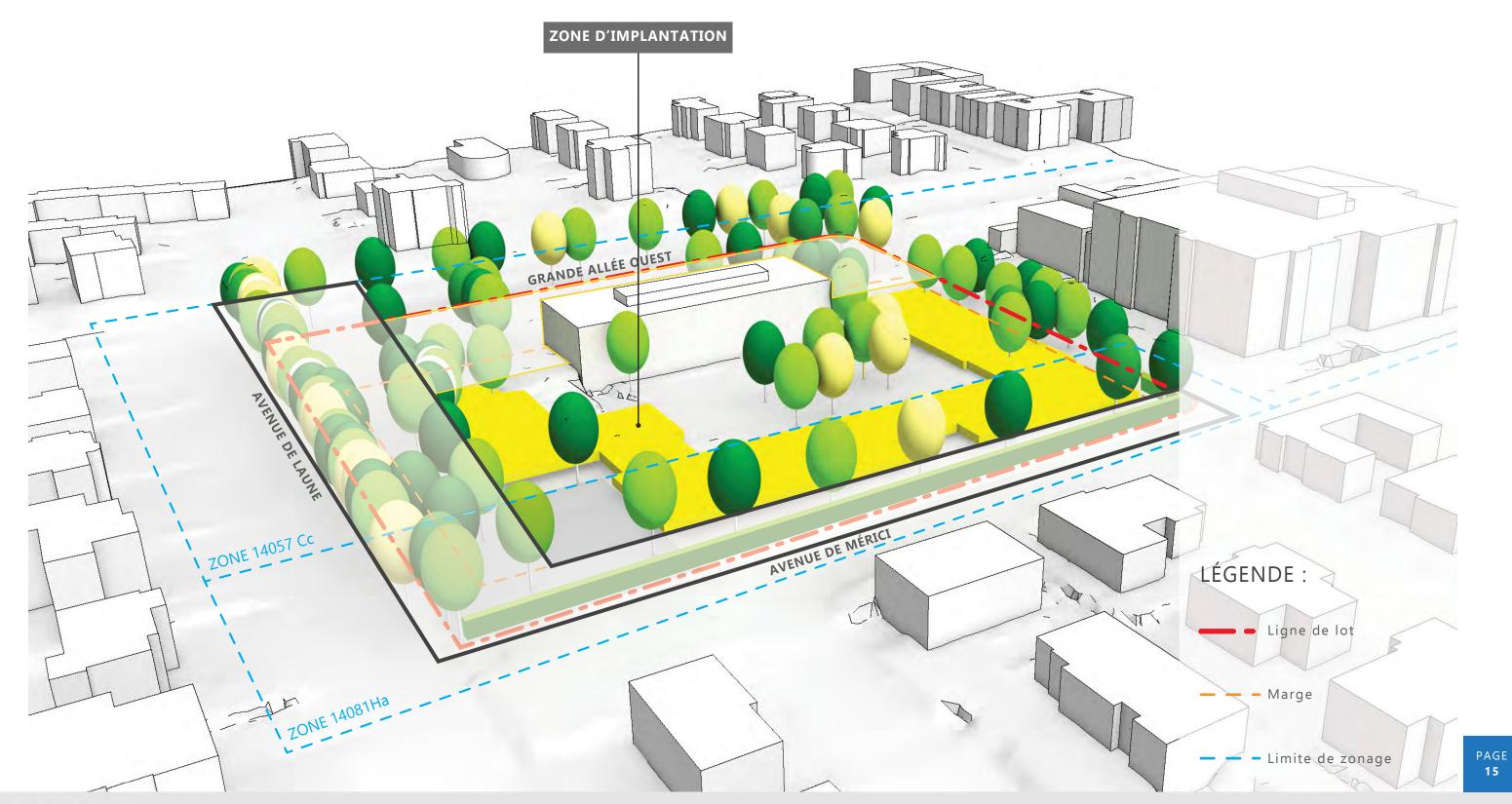
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION







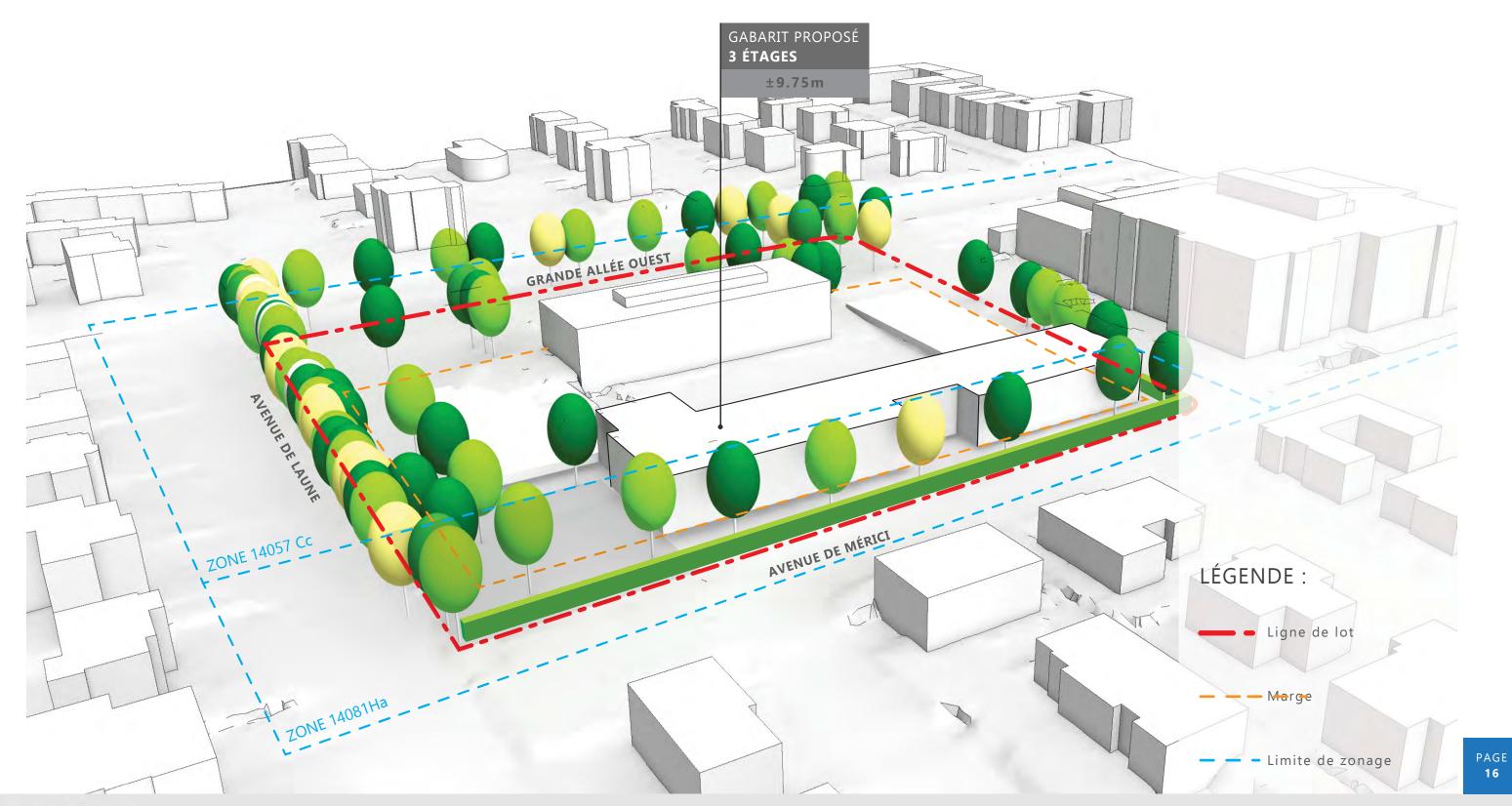








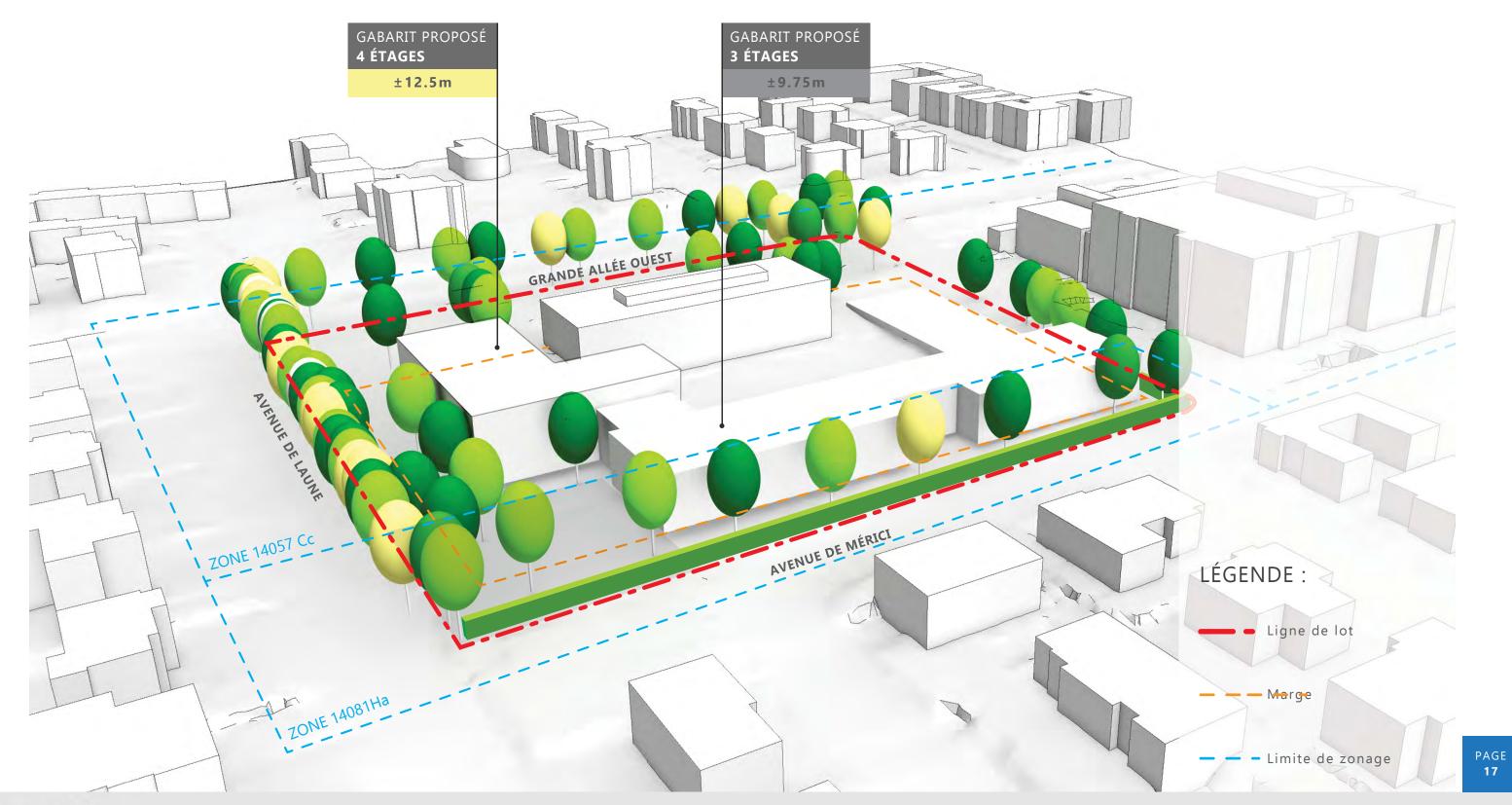








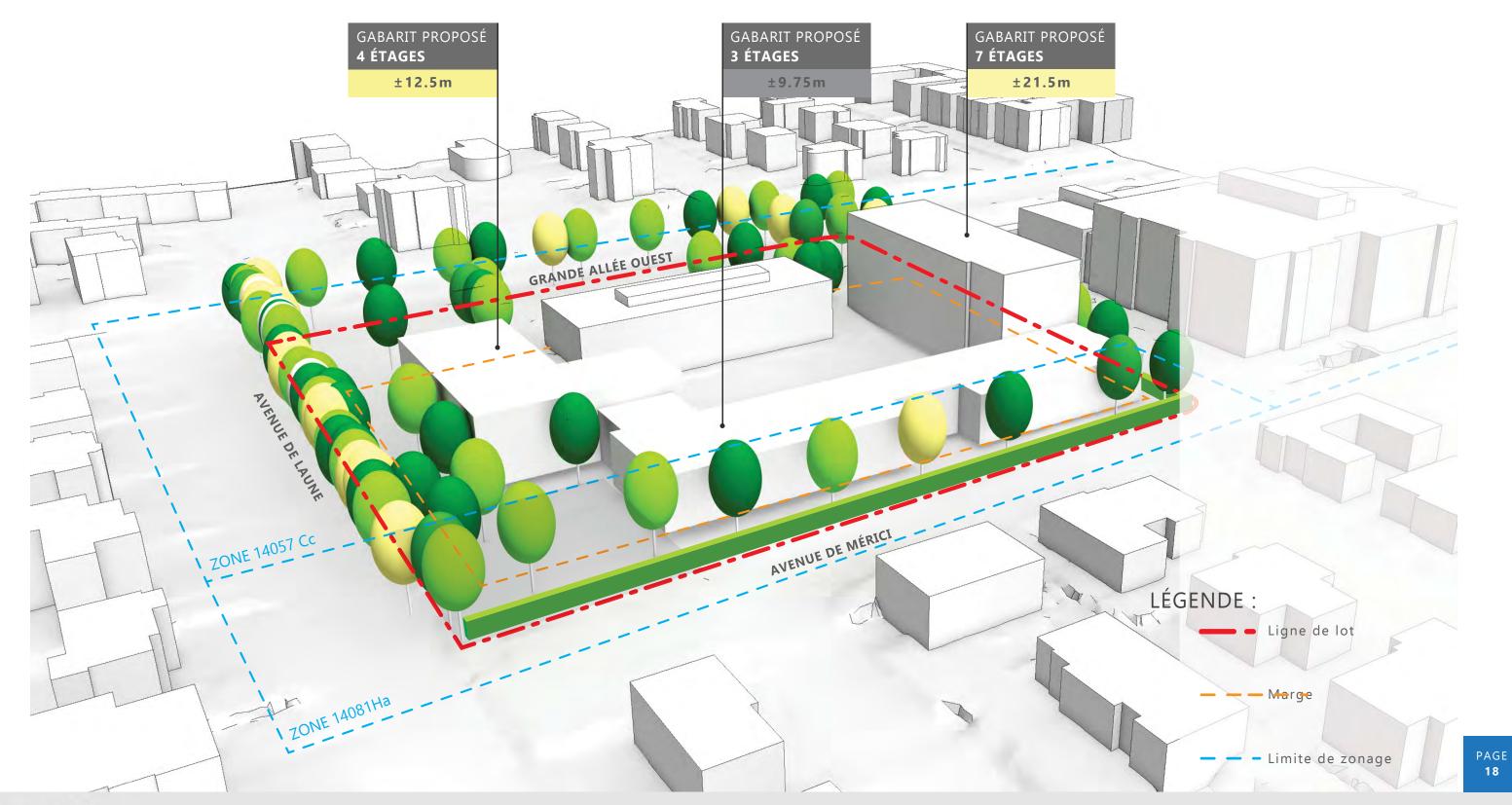
VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION















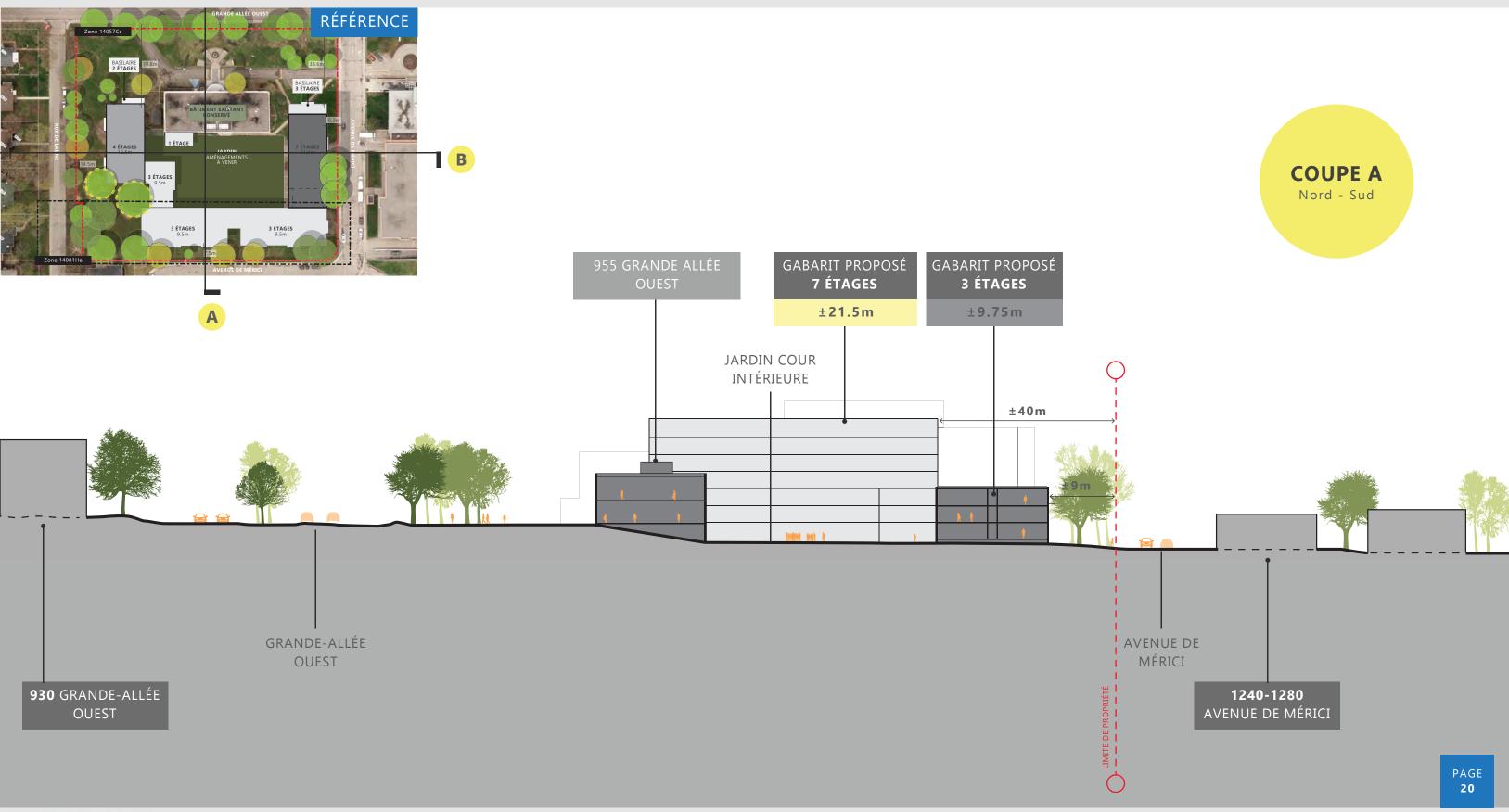








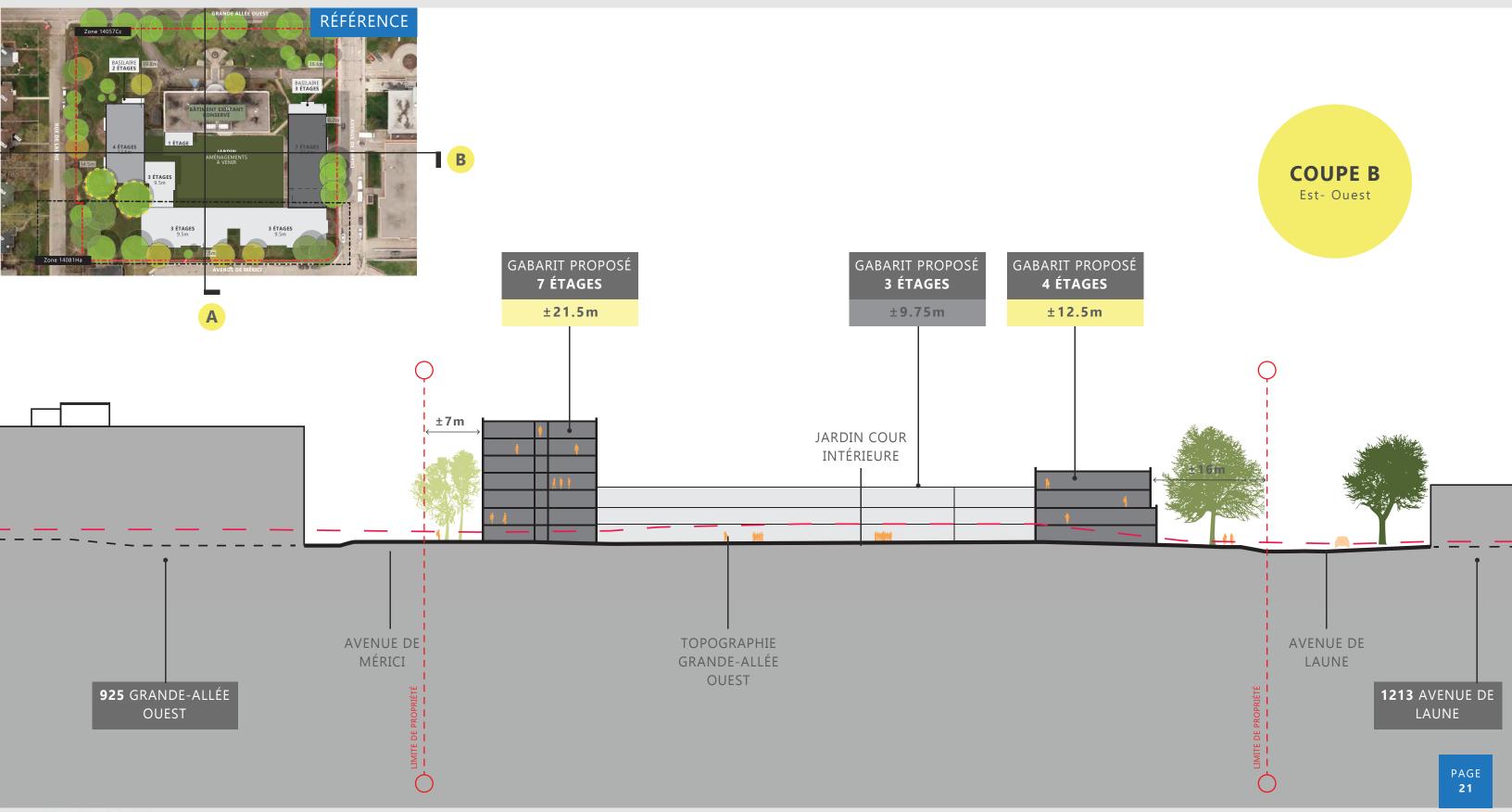










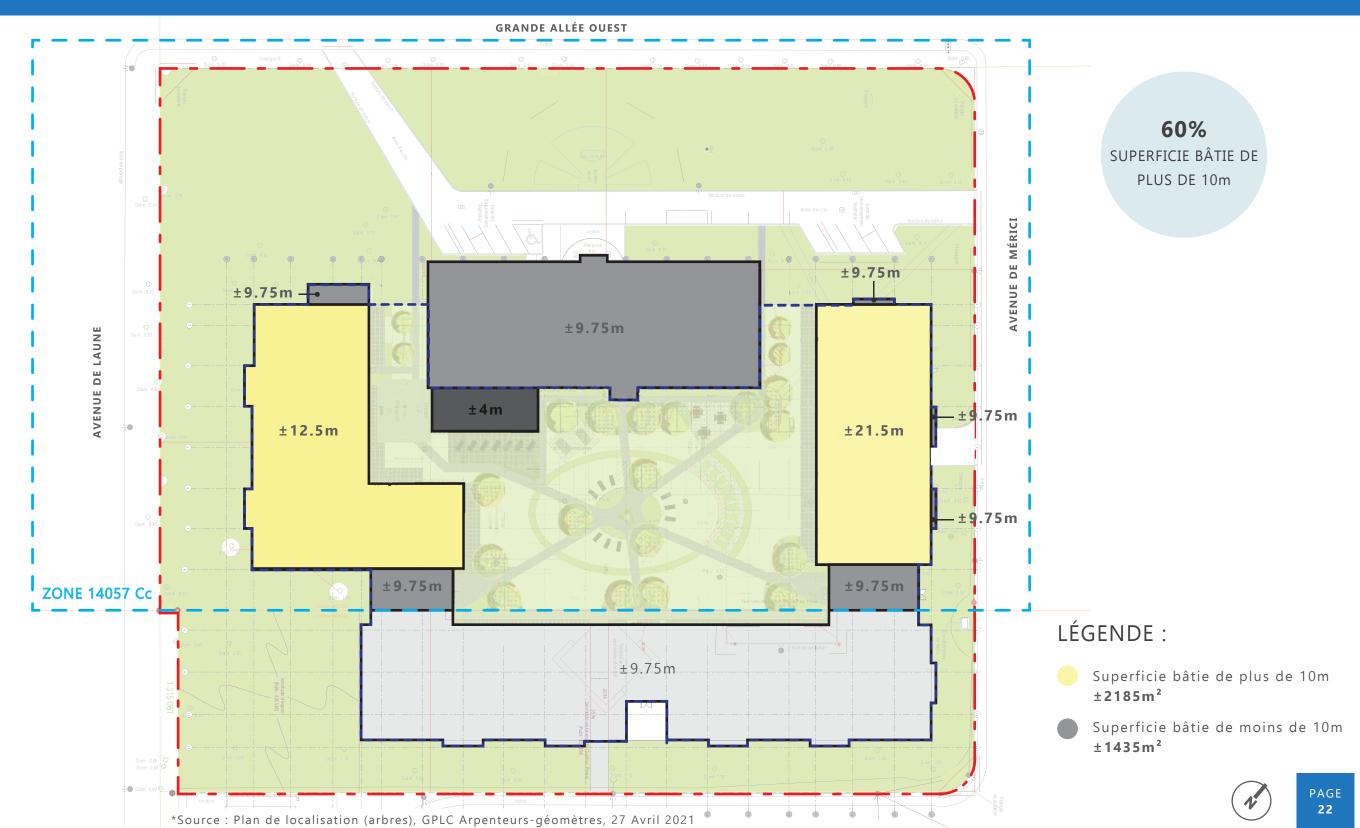








PROJECTION AU SOL DU BÂTIMENT





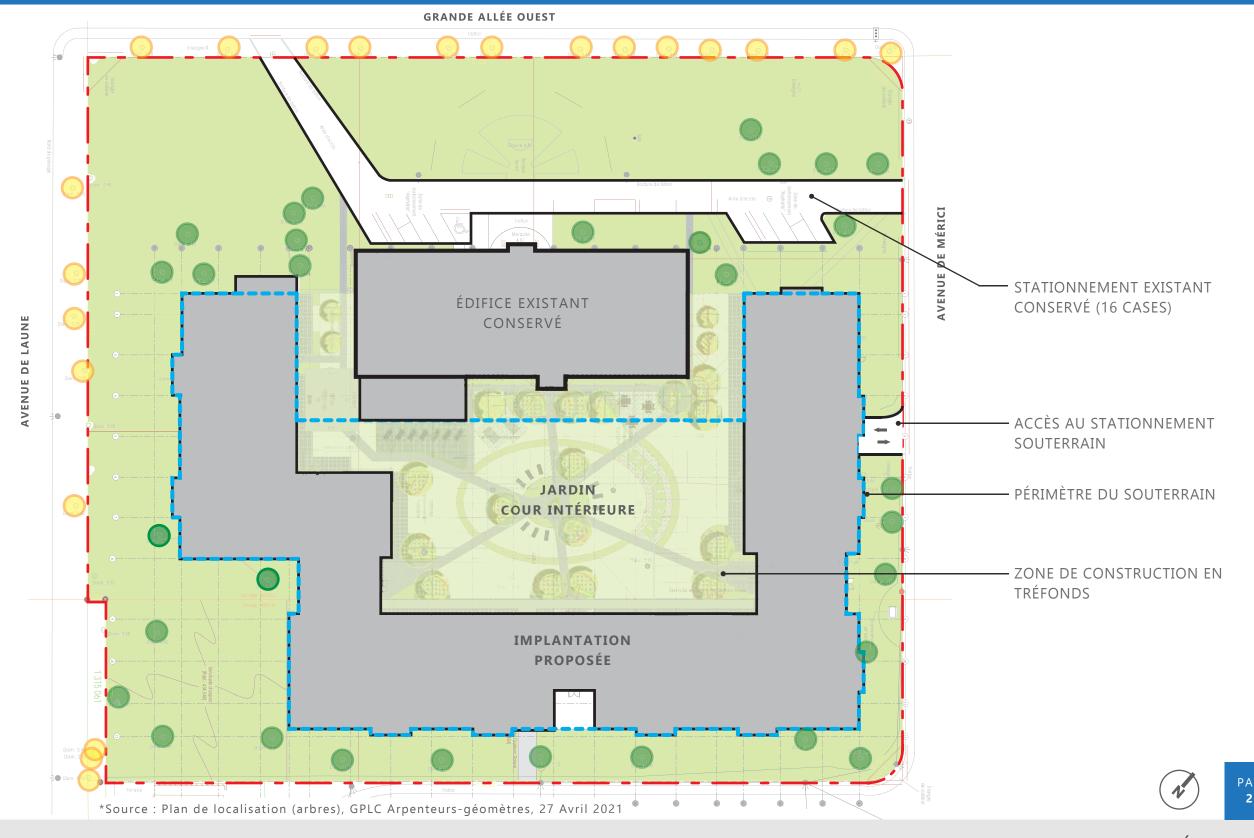


COUVERT VÉGÉTAL ET ARBORESCENT





CIRCULATION VÉHICULAIRE ET CONSTRUCTION SOUTERRAINE















DESCRIPTION DE LA MÉTHODOLOGIE

MODÉLISATION
DES BIENS
IMMOBILIERS
AVOISINANTS

DONNÉES FOURNIES PAR LA VILLE DE QUÉBEC

D'ENSOLEILLEMENT SUR **4 JOURS**

PÉRIODE

ÉQUINOXE DE PRINTEMPS

SOLSTICE D'ÉTÉ

ÉQUINOXE D'AUTOMNE

SOLSTICE D'HIVER

MODÉLISATION 3D DU PROJET

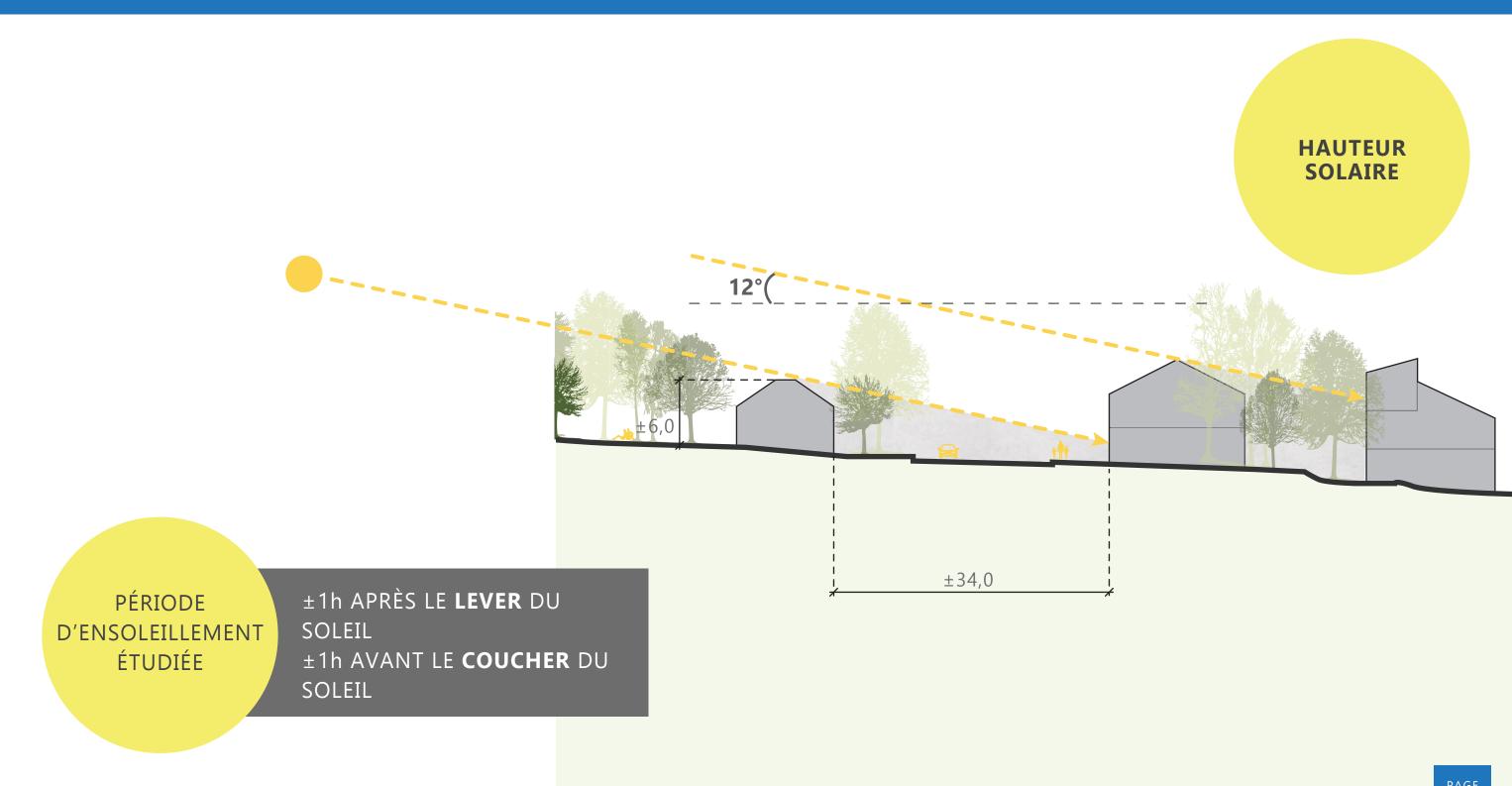
DONNÉES GÉOGRAPHIQUES DU SITE







DESCRIPTION DE LA MÉTHODOLOGIE









DESCRIPTION DE LA MÉTHODOLOGIE

ZONE FONCÉE

secteur ombragé par le contexte bâti existant

ZONE FONCÉE ET PÉRIMÈTRE JAUNE

secteur nouvellement ombragé

ZONE CLAIRE

secteur non-ombragé













SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS

SIMULATION 1:

ÉQUINOXE DU PRINTEMPS 7h-18h

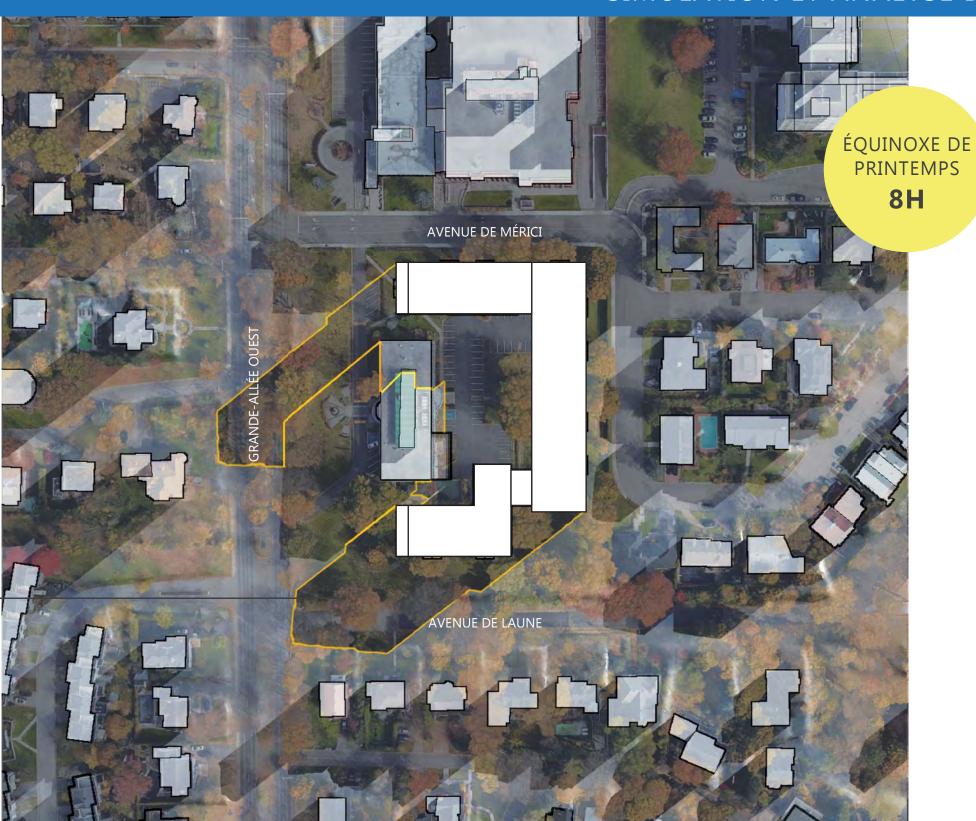
(HEURE AVANCÉE DE L'EST)







SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



FORTE PROJECTION
SANS INCIDENCE

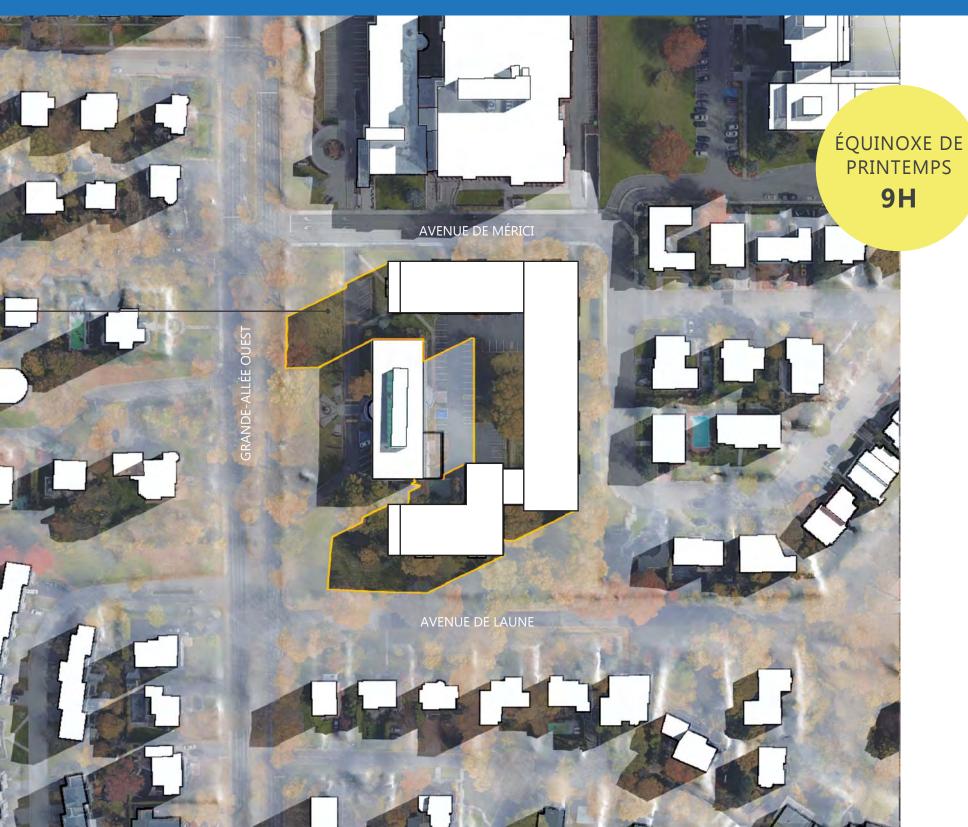








SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



SANS INCIDENCE





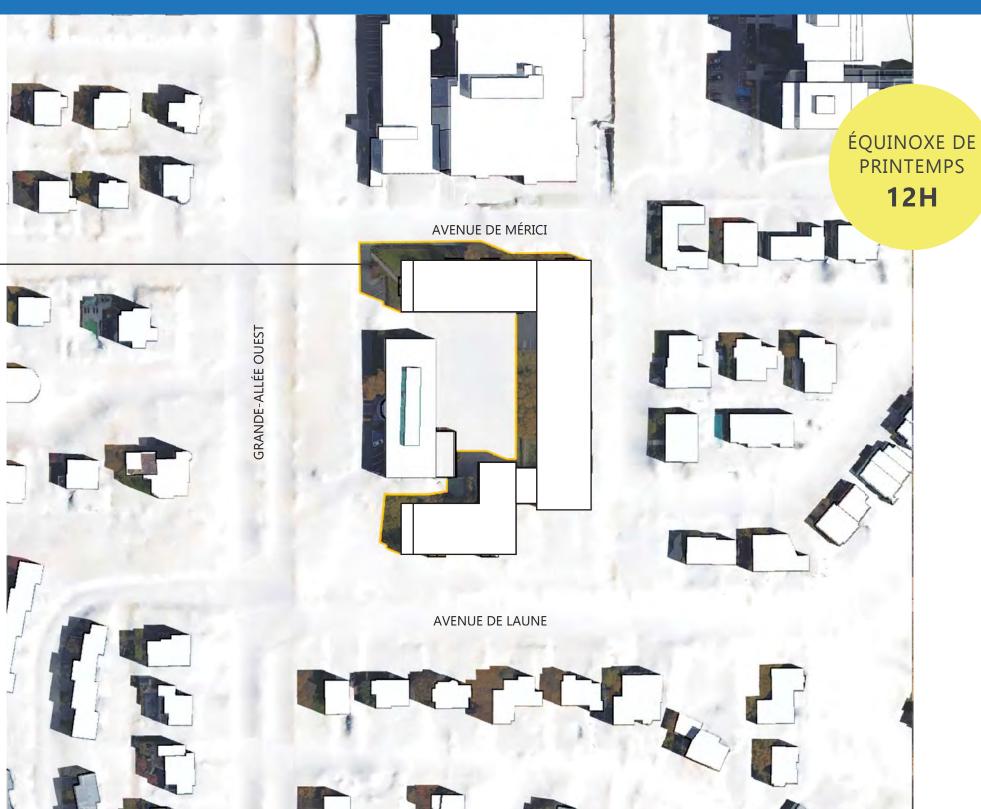




SANS INCIDENCE

ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT 06

SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS











SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



AVENUE DE LAUNE

SANS INCIDENCE

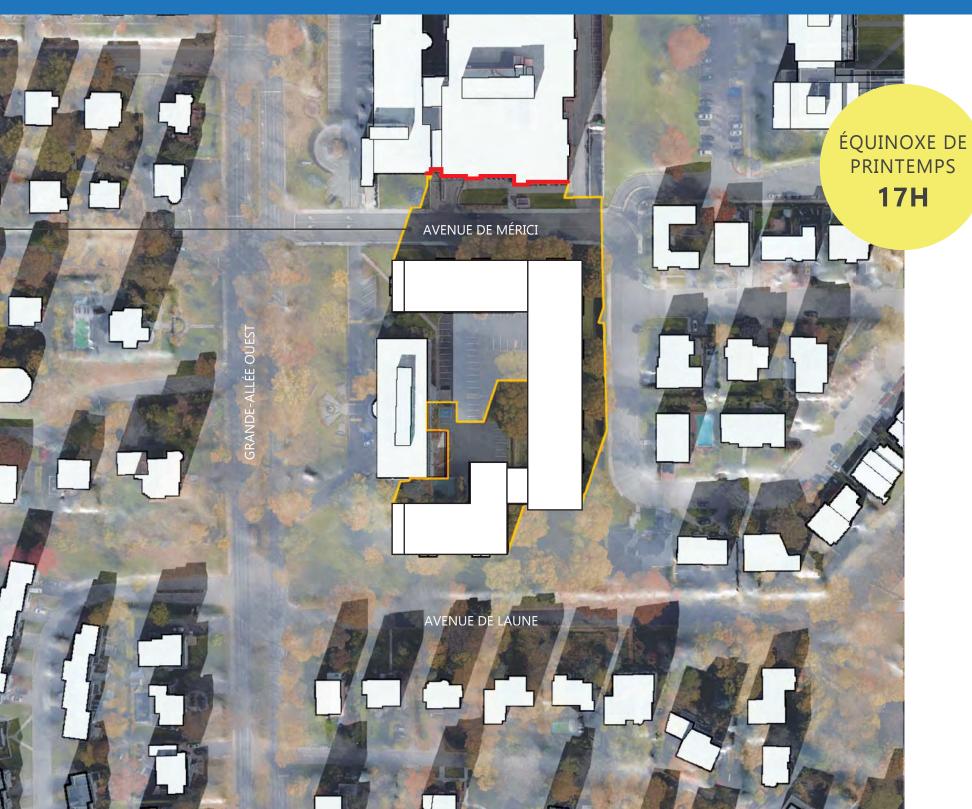








SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



FORTE PROJECTION

INCIDENCE UNIQUE









SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



FORTE PROJECTION

INCIDENCE MULTIPLE













SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS

SIMULATION 2:

solstice d'été 6h-20h

(HEURE AVANCÉE DE L'EST)







SANS INCIDENCE

ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT 06





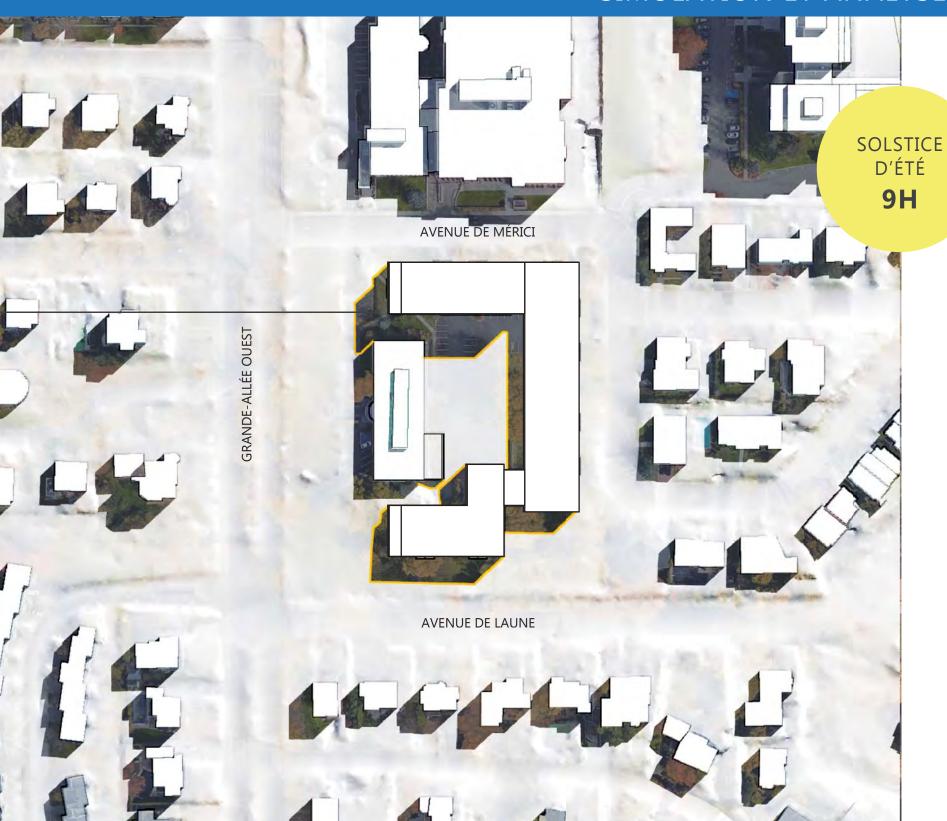






SANS INCIDENCE

ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT 06















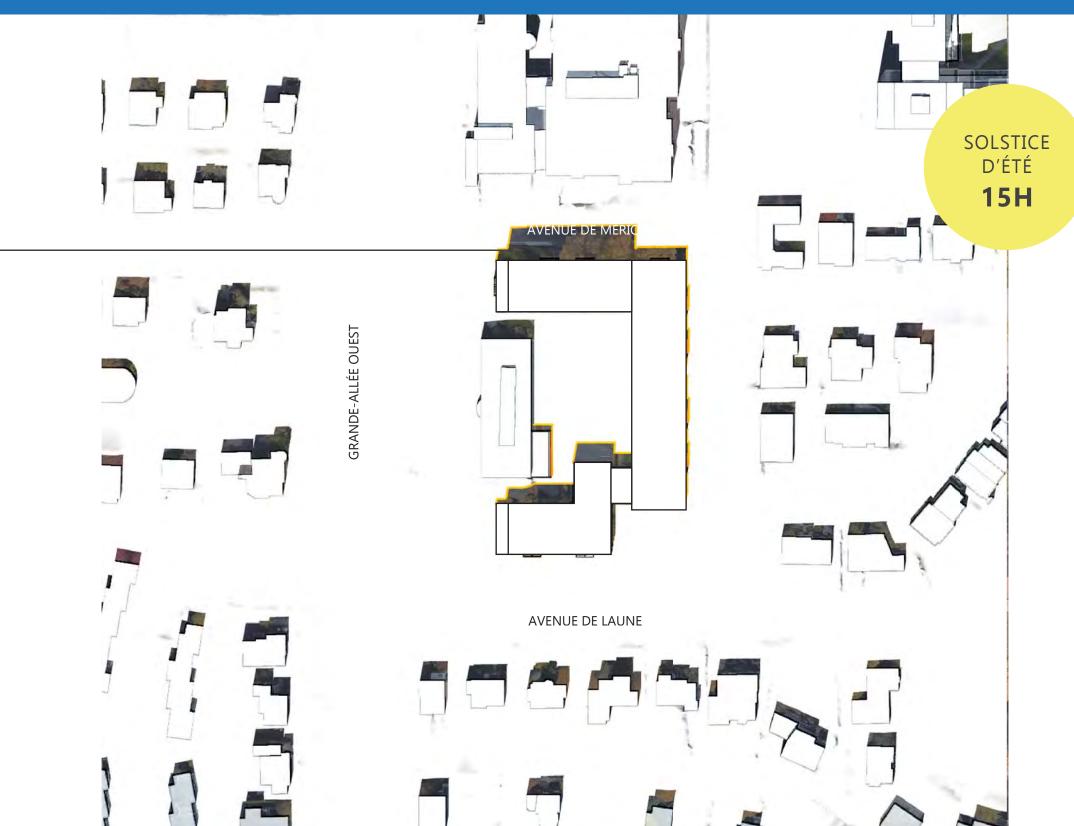






SANS INCIDENCE

ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT 06







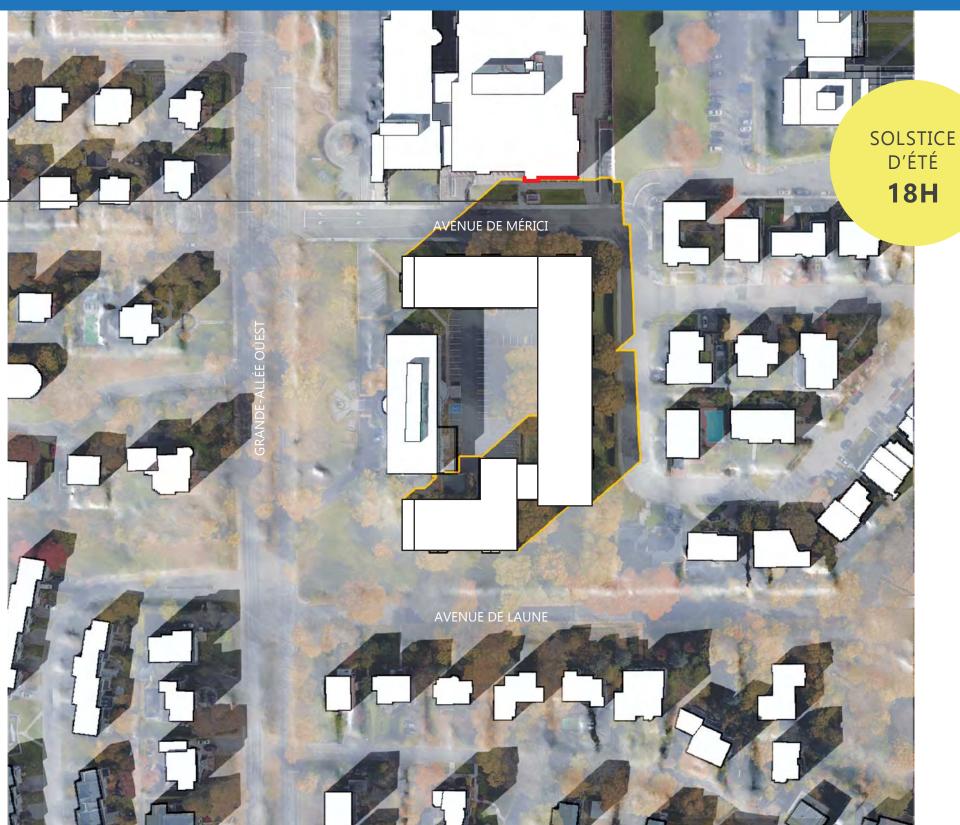






FORTE PROJECTION

INCIDENCE UNIQUE





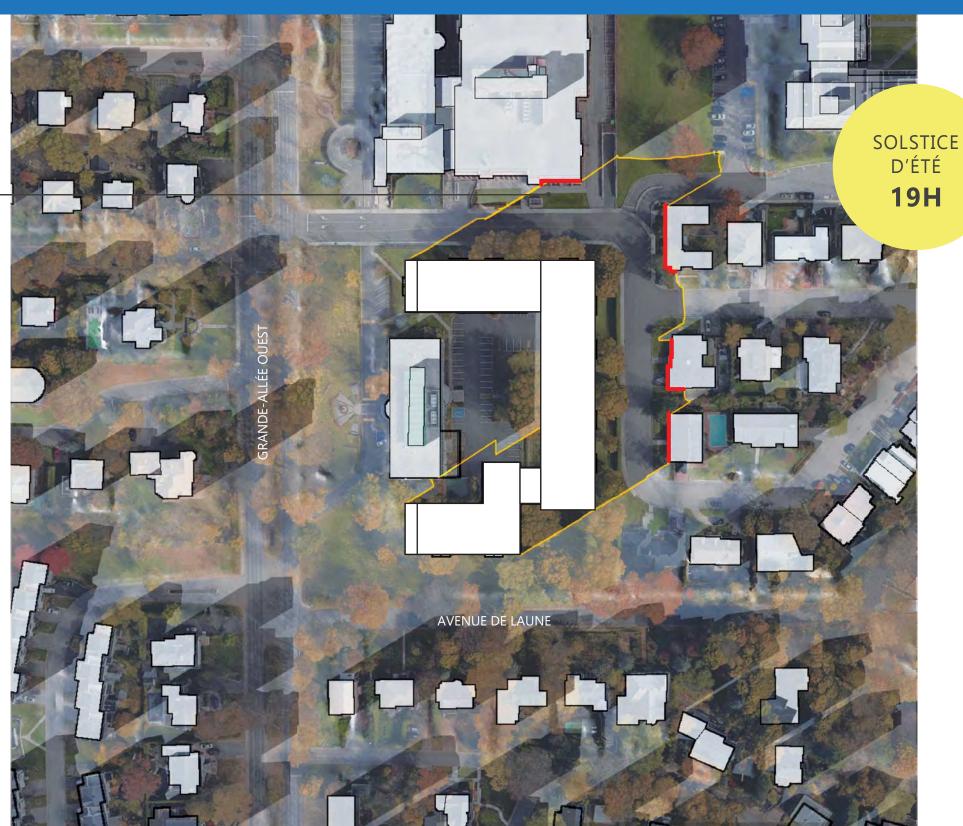




















SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS

SIMULATION 3:

ÉQUINOXE D'AUTOMNE 7h-18h

(HEURE AVANCÉE DE L'EST)







SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



FORTE PROJECTIONSANS INCIDENCE

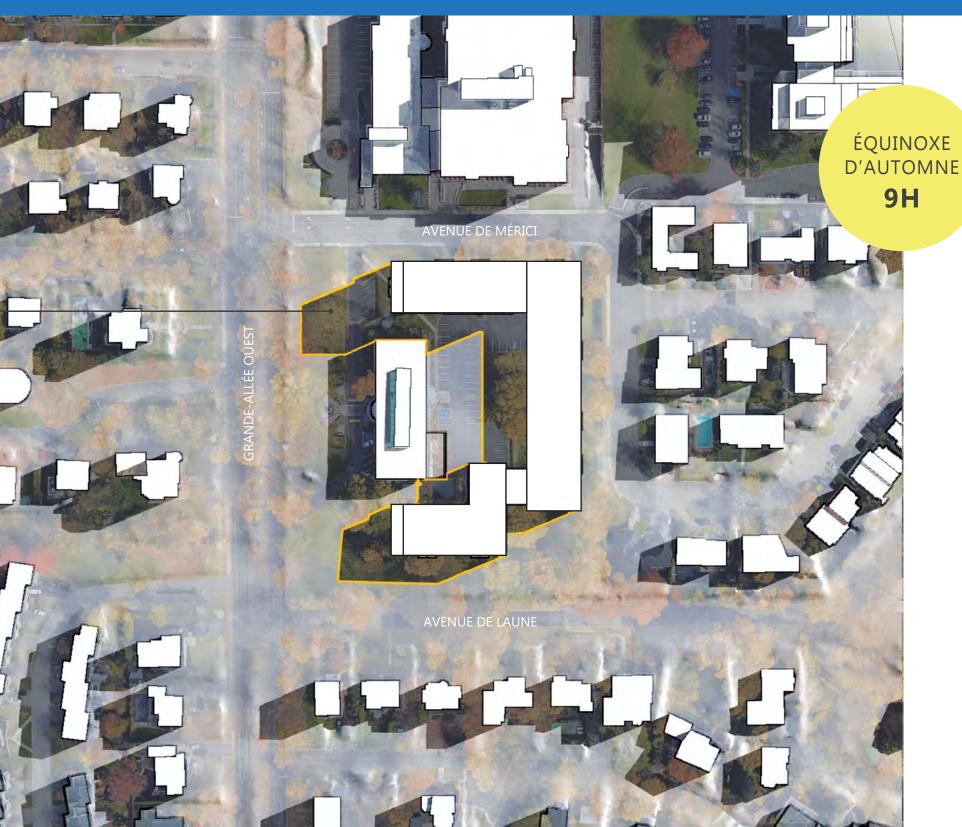








SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS





SANS INCIDENCE









SANS INCIDENCE

ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT 06





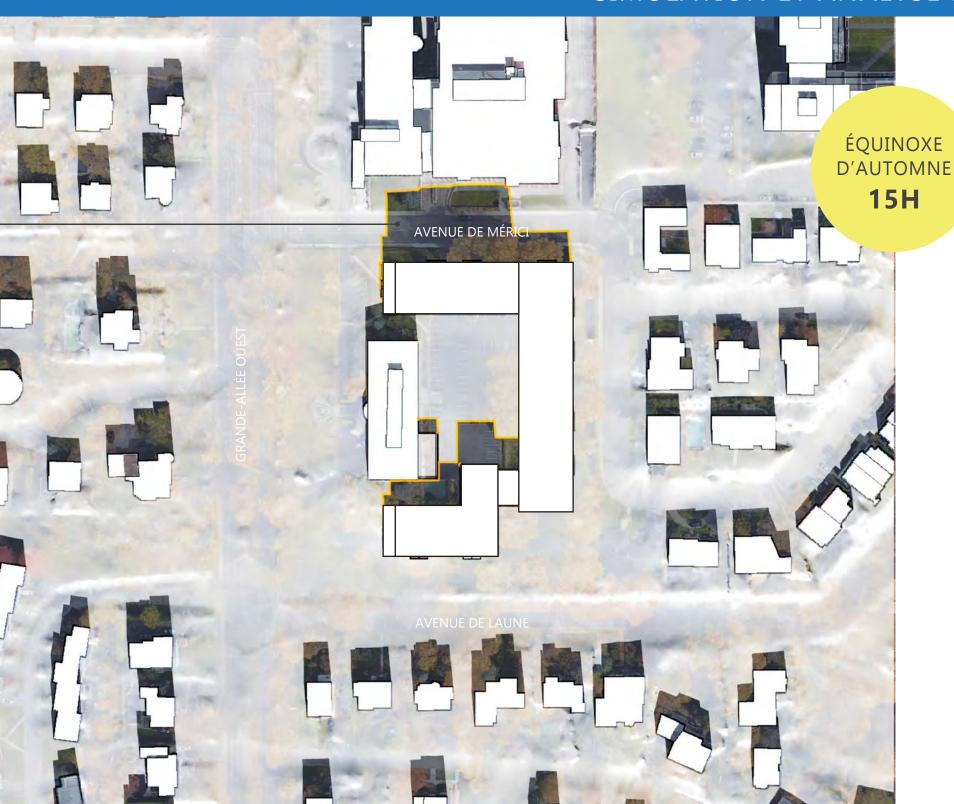






SANS INCIDENCE

ÉVALUATION DE L'IMPACT SUR L'ENSOLEILLEMENT 06









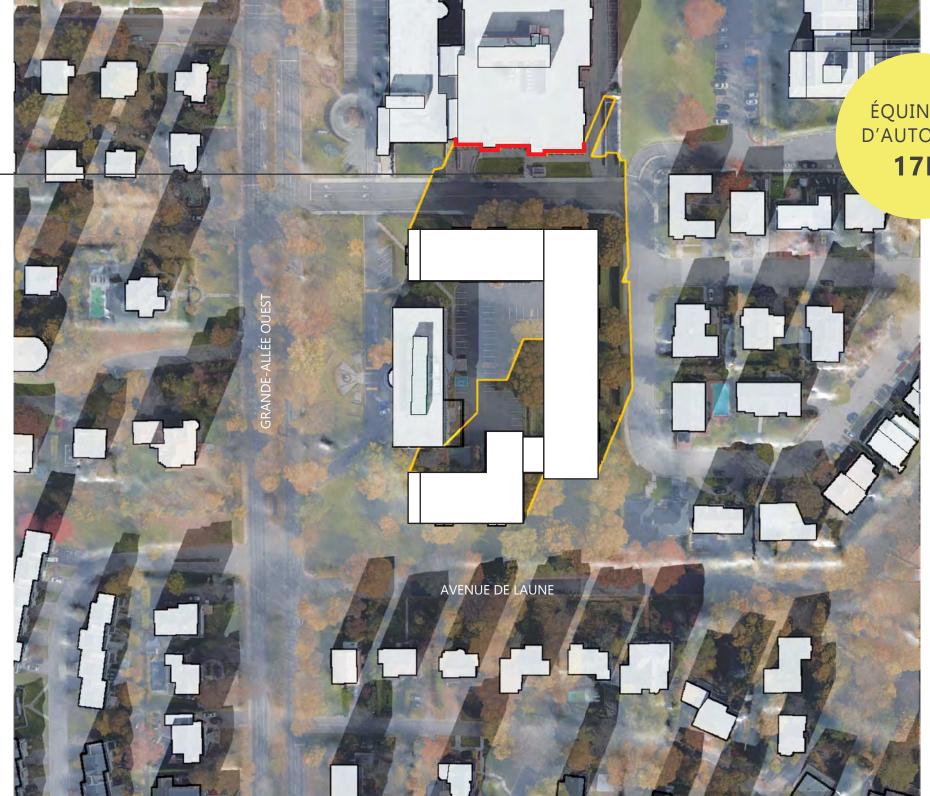


SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



FORTE PROJECTION

INCIDENCE UNIQUE











SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS

FORTE PROJECTION

INCIDENCE MULTIPLE











SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS

SIMULATION 4:

solstice d'hiver 8h-15h

(HEURE NORMALE DE L'EST)

















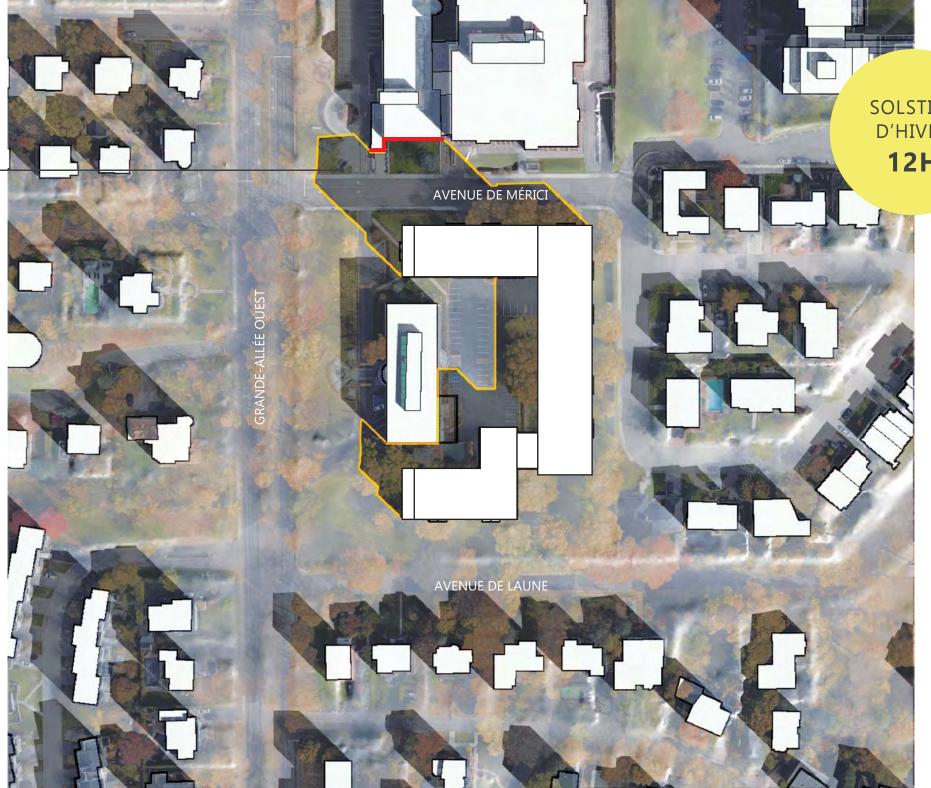


SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



FORTE PROJECTION

INCIDENCE UNIQUE









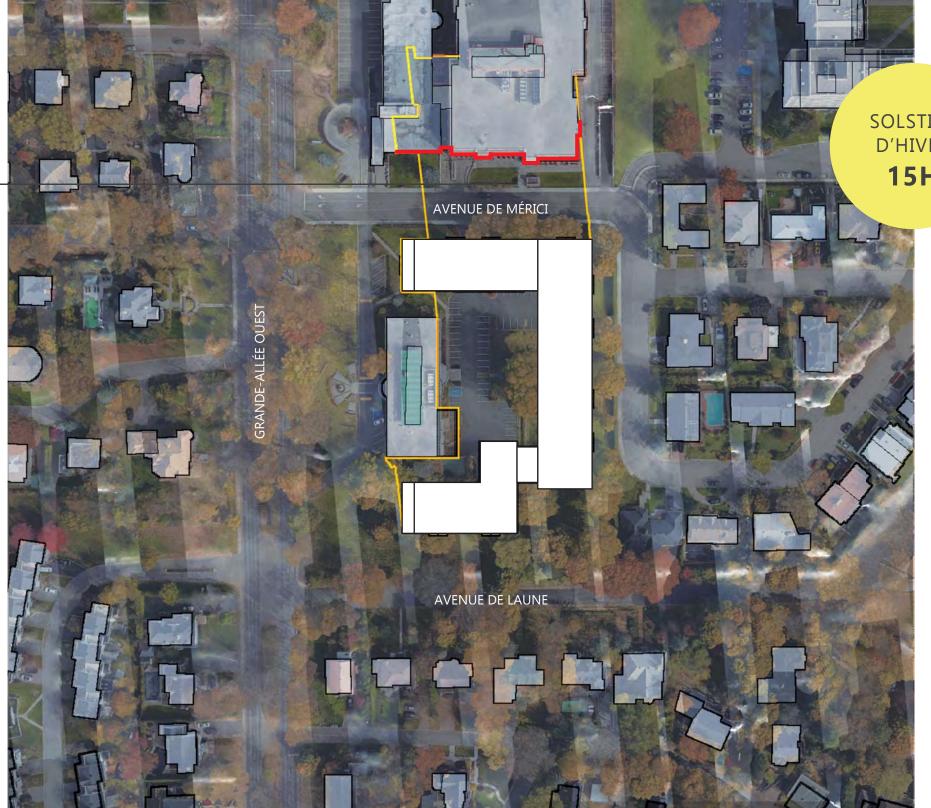


SIMULATION ET ANALYSE DES RÉSULTATS



FORTE PROJECTION

INCIDENCE UNIQUE











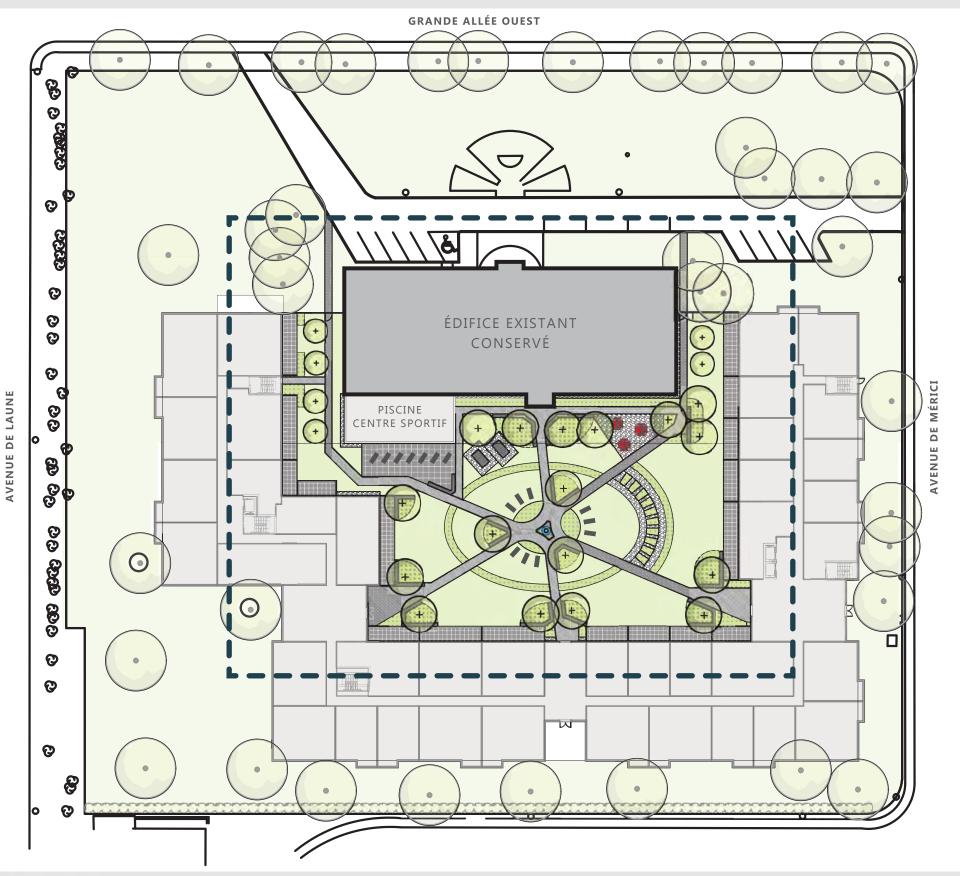
APPROCHE CONCEPTUELLE













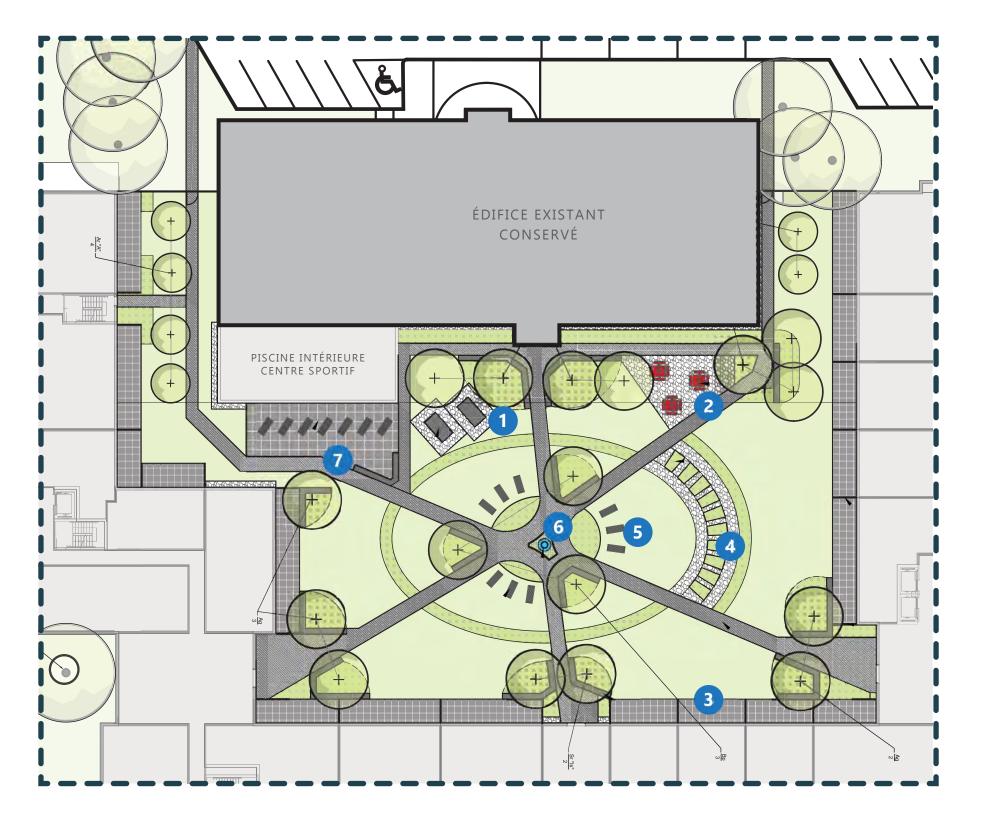














ZONES D'AMBIANCE:

- 1 Zone active
- 2 Ilot collectif
- 3 Terrasses privées
- 4 Jardin potager
- 5 Zone détente
- 6 Espace sonore
- 7 Plage extérieure

















REPRÉSENTATION CONCEPTUELLE

PAGE **57**







AVENUE DE MÉRICI



REPRÉSENTATION CONCEPTUELLE

PAGE **58**







AVENUE DE MÉRICI



REPRÉSENTATION CONCEPTUELLE

PAGE **59**







AVENUE DE LAUNE



REPRÉSENTATION CONCEPTUELLE















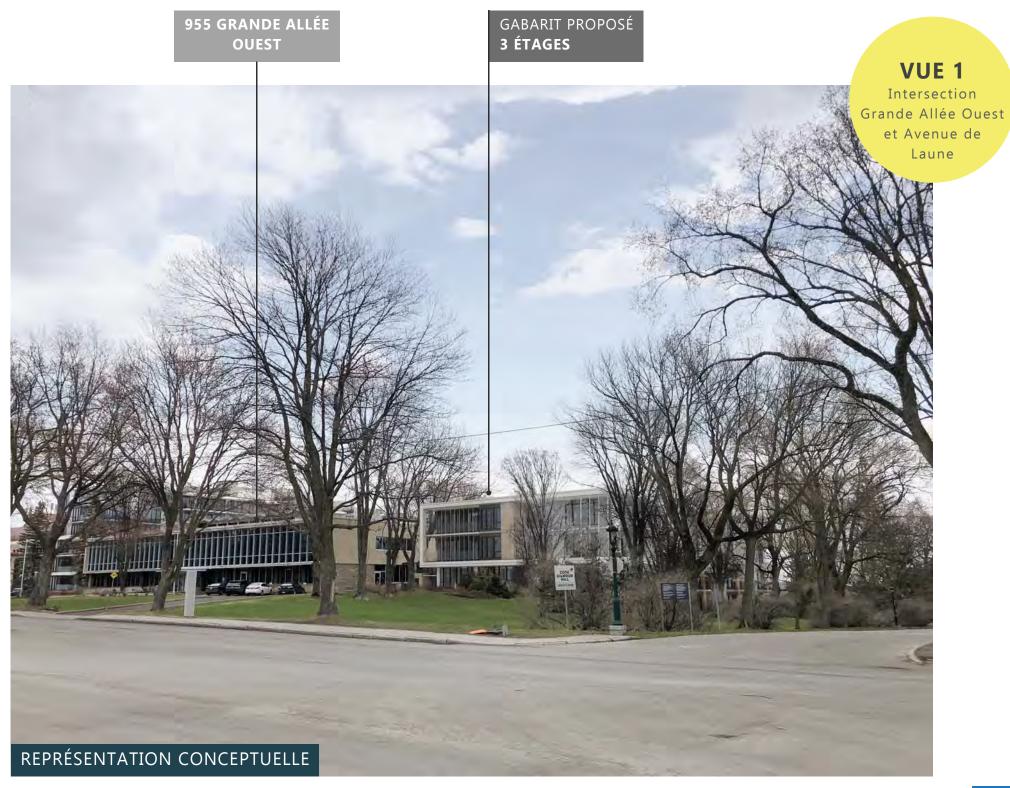
POINTS DE VUE :























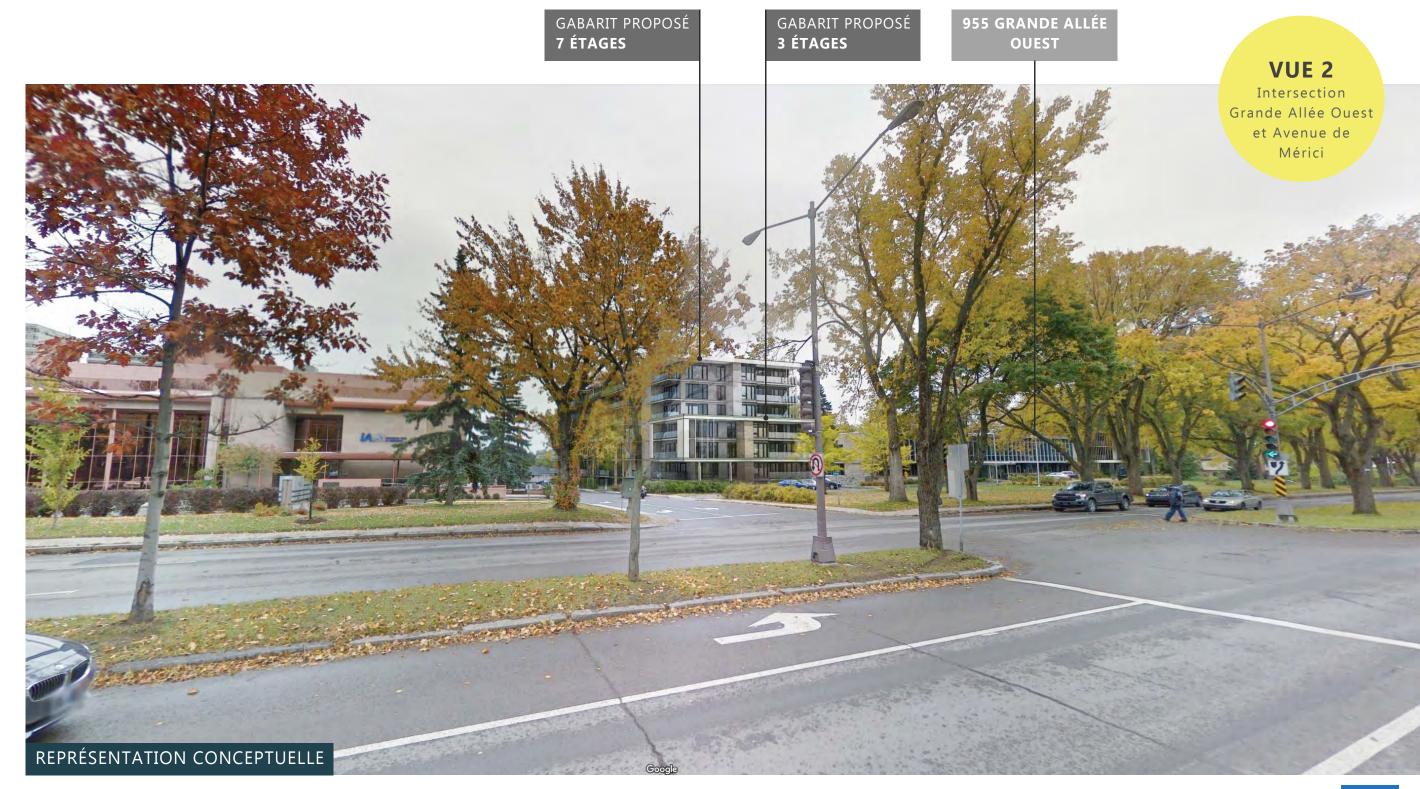








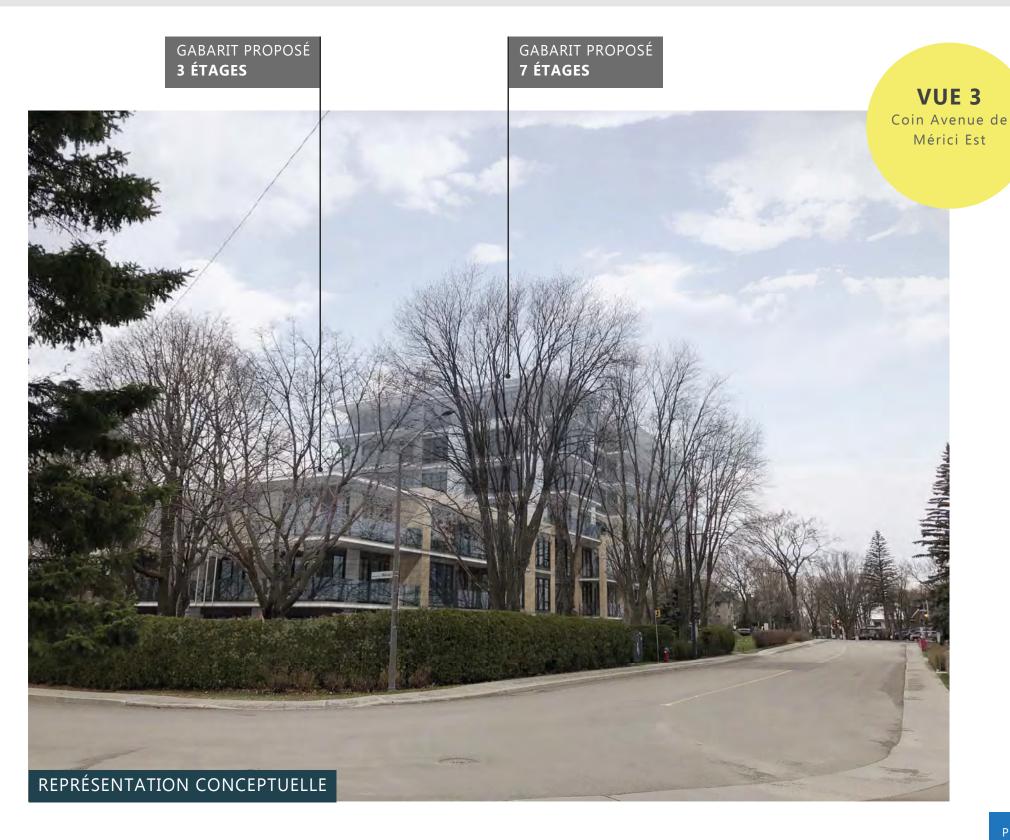








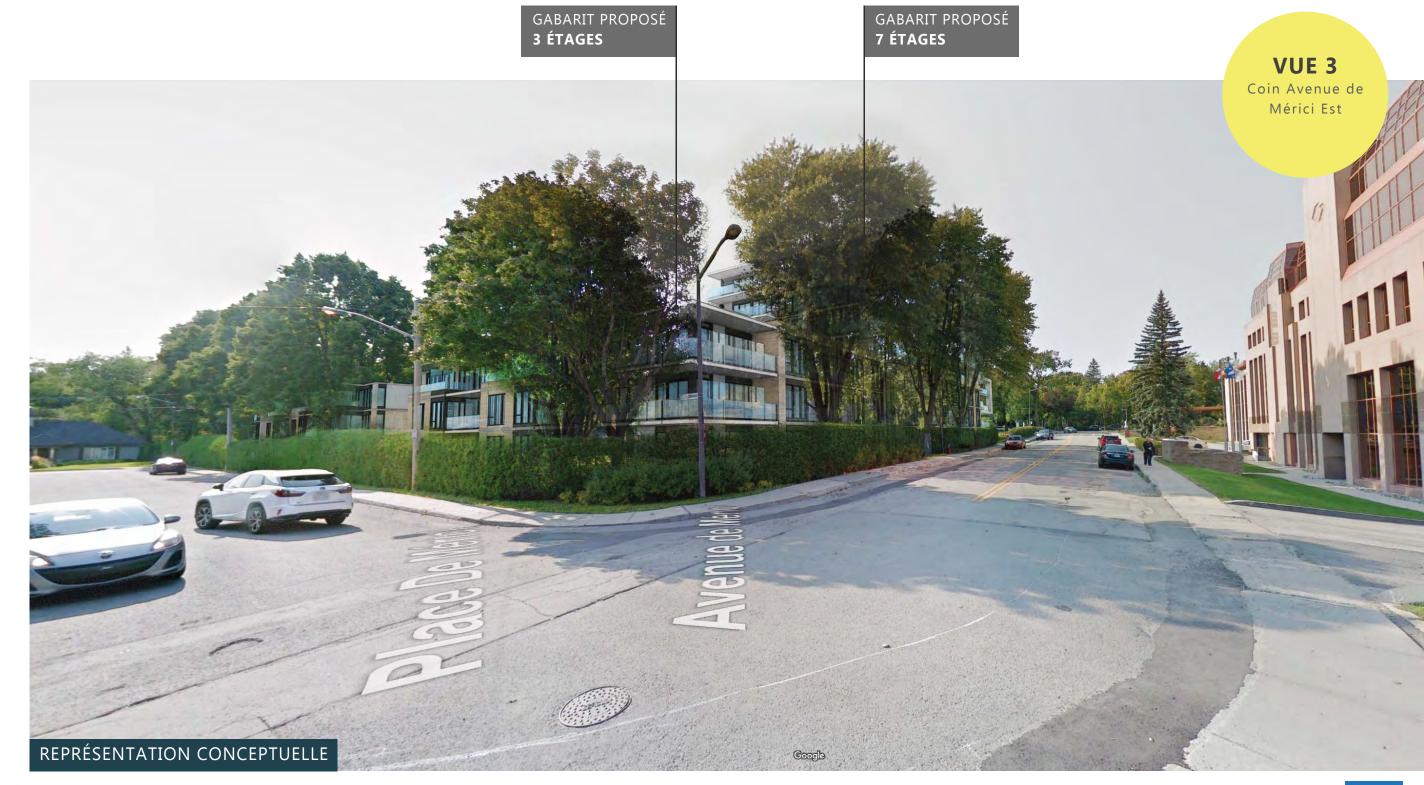








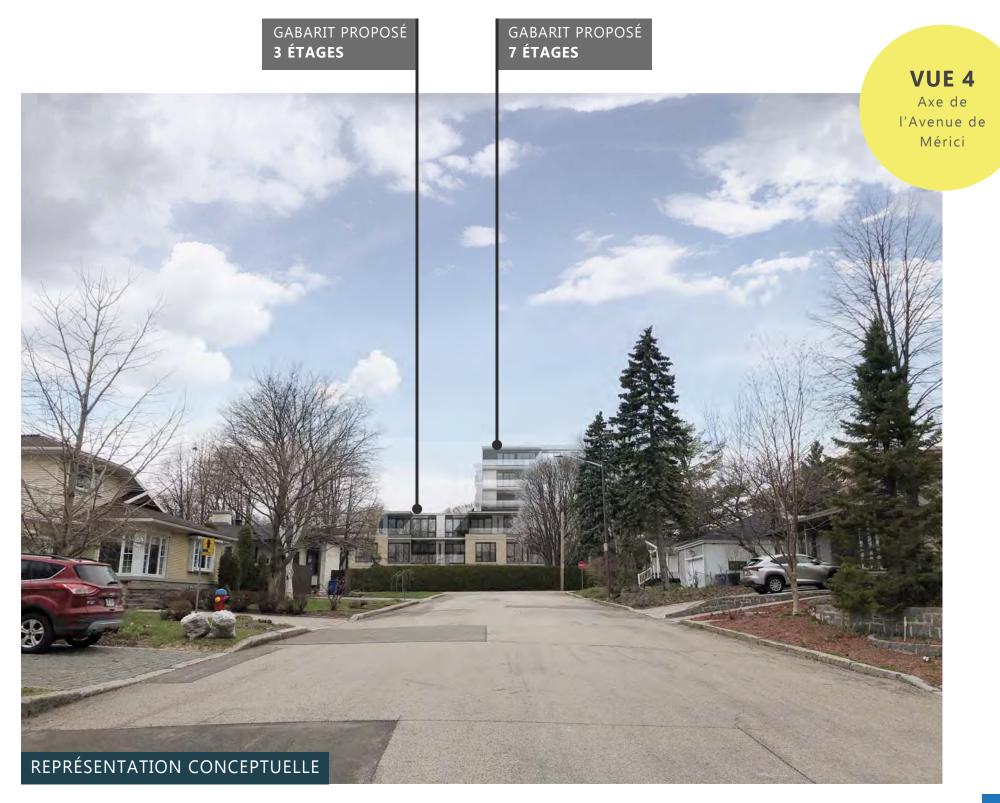








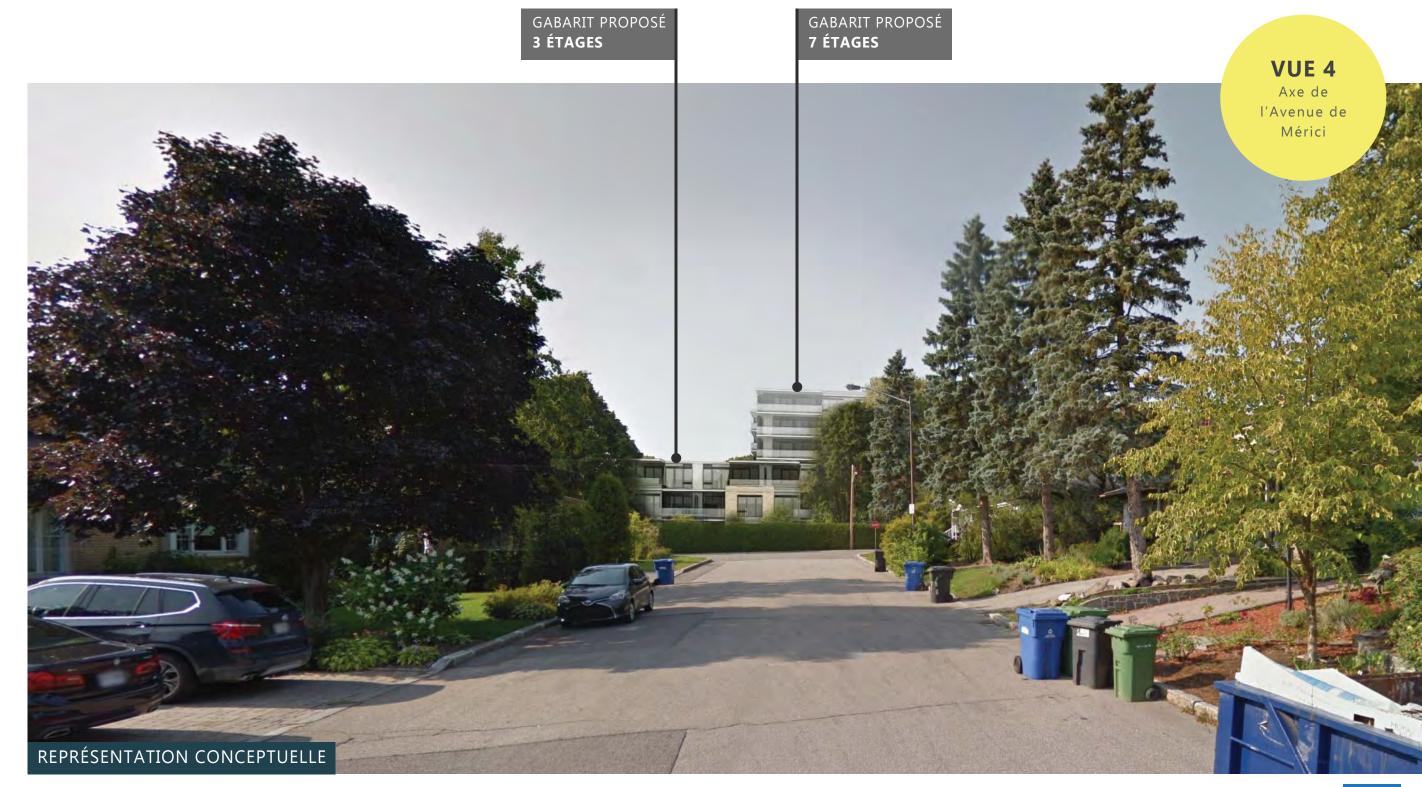










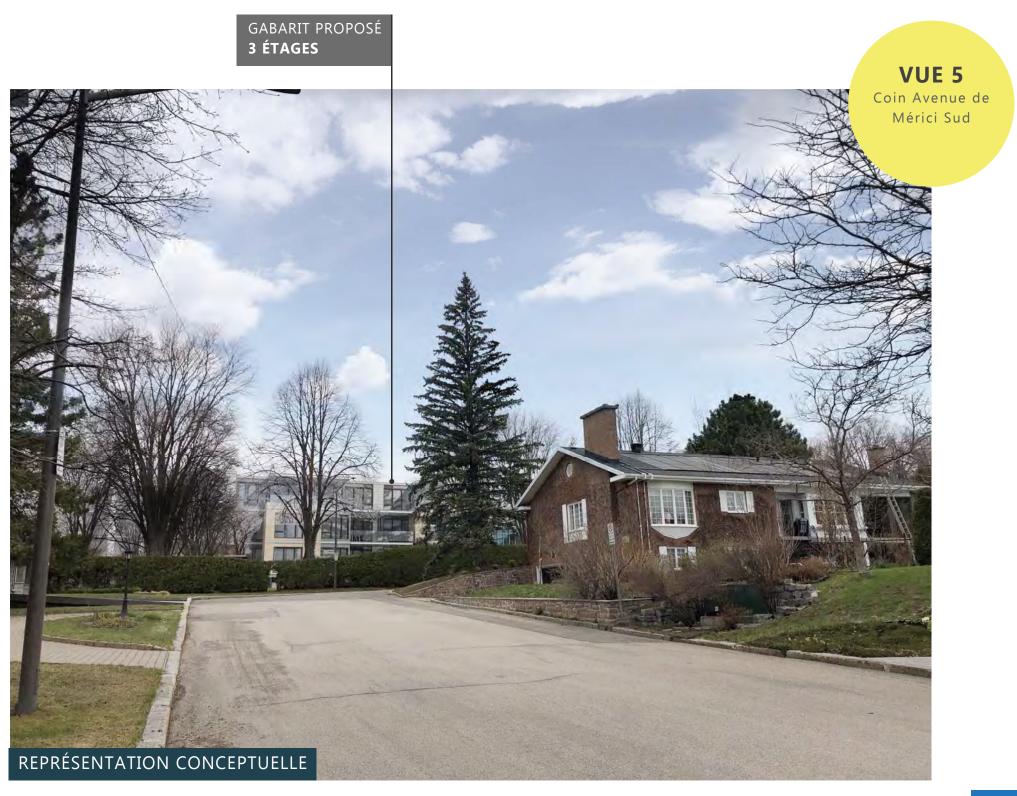










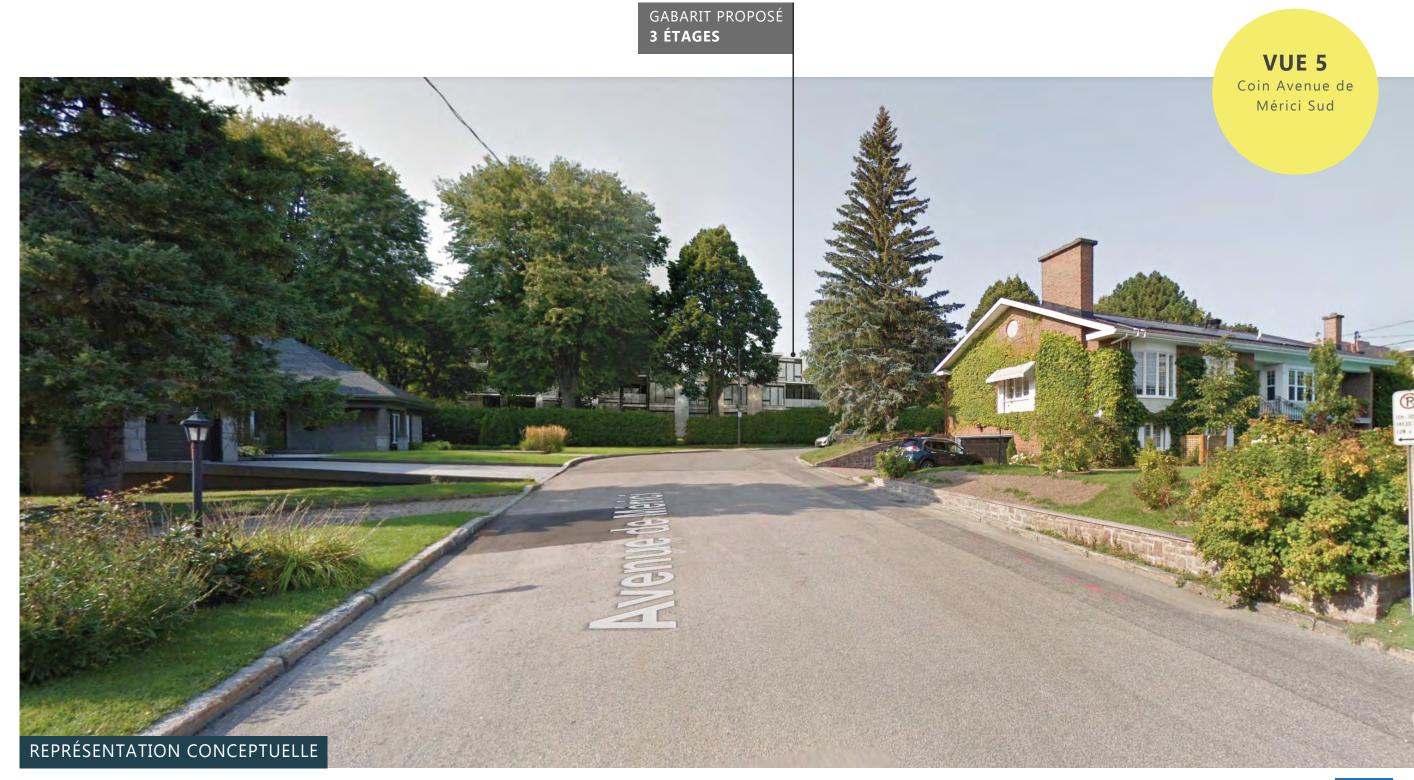
















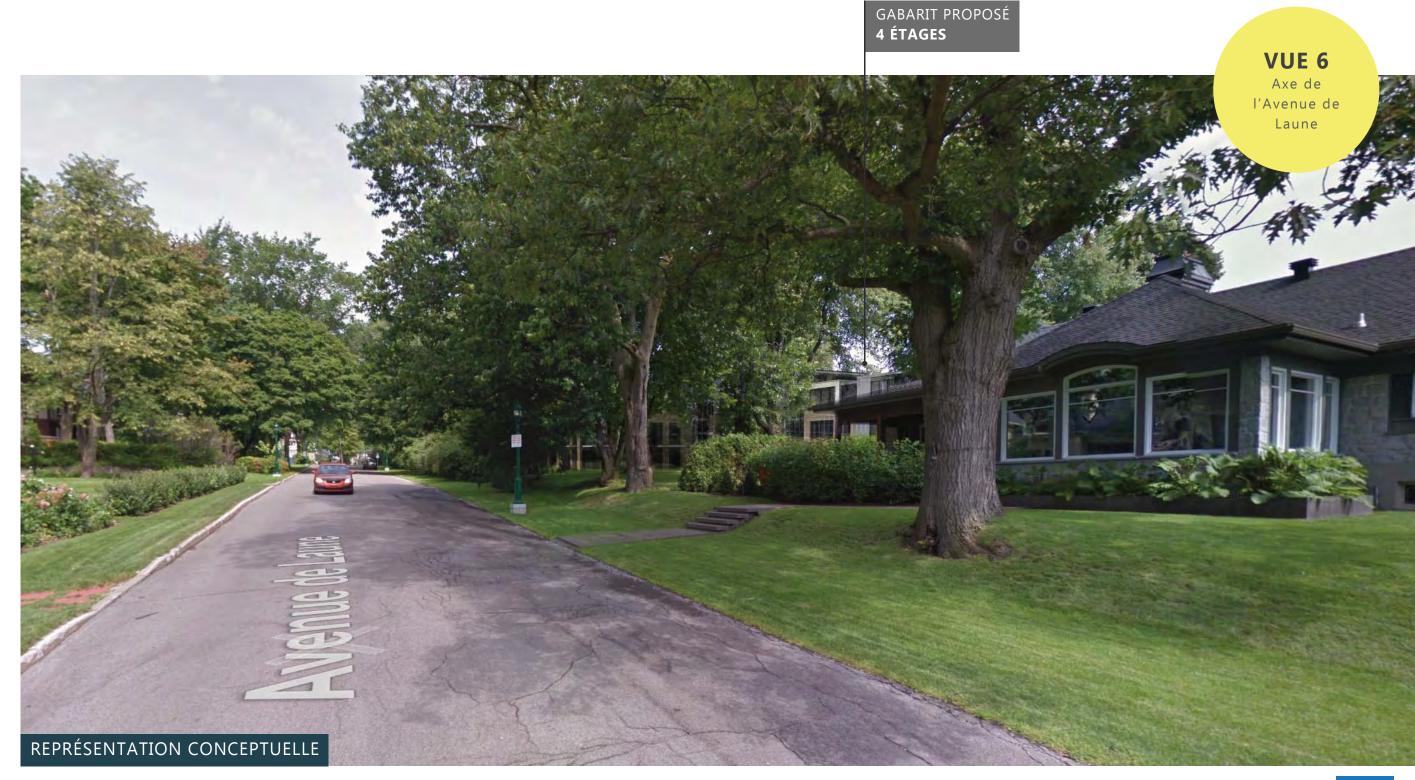










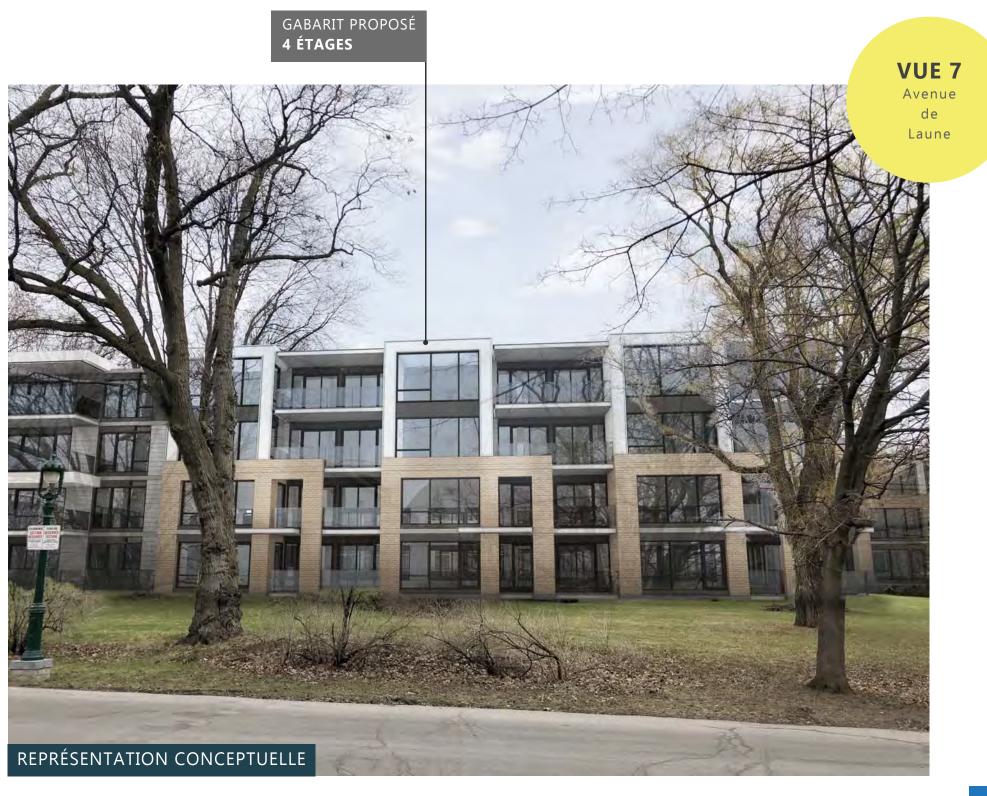










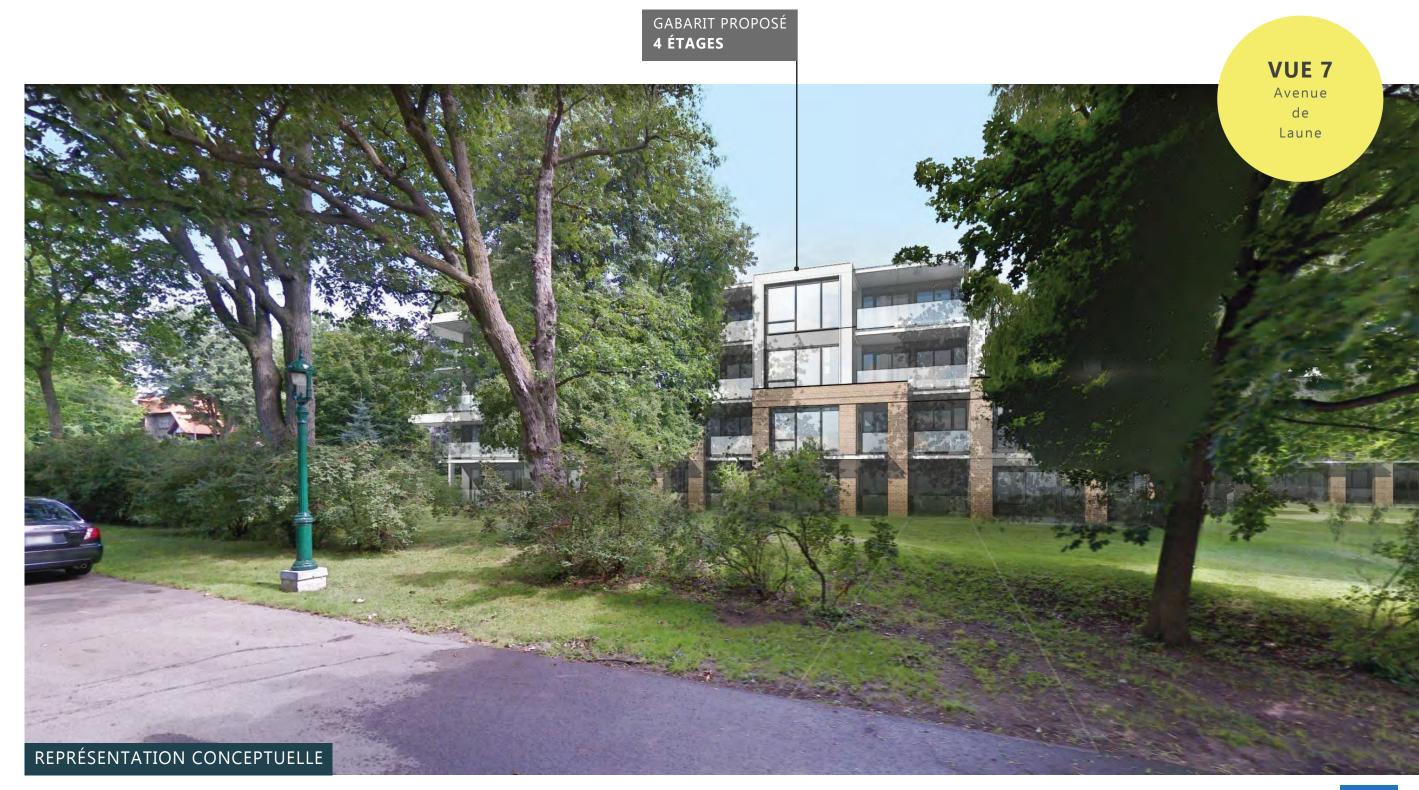






















AGE **77**



PRÉSENTATION PRÉPARÉE PAR PMA ARCHITECTES



ÉQUIPE DE CONCEPTION

Pierre Martin, Pierre-Marc Tremblay et Sandrine Toulouse-Joyal

EN COLLABORATION AVEC:



PROMOTEUR ET PROPRIÉTÉAIRE

Marc Simard, Karine Simard, Jean-Michel Simard et Manon Tousignant



INGÉNIEUR FORESTIER

Marco Fournier



ARCHITECTES PAYSAGERS

Michaël Potvin et Tatiana Kolomenskaya



ARPENTEUR-GÉOMÈTRE Alexis Carrier-Ouellet



