

CENTRE JEAN-GAUVIN - REDÉVELOPPEMENT

NOUVEAU PROJET MIXTE AU 1221 RUE CHARLES-ALBAN, QUÉBEC

PROMOTEUR: LES IMMEUBLES GAVAN

ARCHITECTES: ATELIER 21

12 JUIN 2025

A²¹

ATELIER 21
ARCHITECTURE + DESIGN

LOCALISATION

AUTOROUTE FÉLIX-LECLERC



VISION

OBJECTIFS

- Dynamisation d'un site commercial en perte de vitesse par la création d'un milieu de vie dynamique comprenant une mixité d'usages
- Offre d'unités d'habitation dans un marché caractérisé par un taux d'inoccupation particulièrement faible
- Favoriser les déplacements actifs par la proximité de commerces et de services dont le marché d'alimentation IGA des Sources, la pharmacie Jean-Coutu et des restaurants et commerces de détail localisés au rez-de-chaussée des bâtiments faisant face à la Rue Charles-Albanel ou à proximité de ceux-ci

LOGEMENTS

- $\pm$ 220 Unités
- Typologies variées allant du studio au logement 5 ½ pièces
- Proportion de grands logements de $\pm$ 50%

COMMERCES

- $\pm$ 2800 m² d'espaces commerciaux
- Relocalisation de commerces existants dont la pharmacie

STATIONNEMENT

- 275 espaces intérieurs réservés aux logements
- 100 espaces pour vélos intérieurs réservés aux logements
- 150 espaces extérieurs
- 25 espaces pour vélos extérieurs

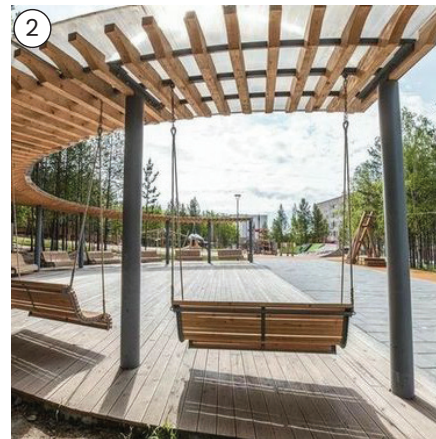
IMPLANTATION



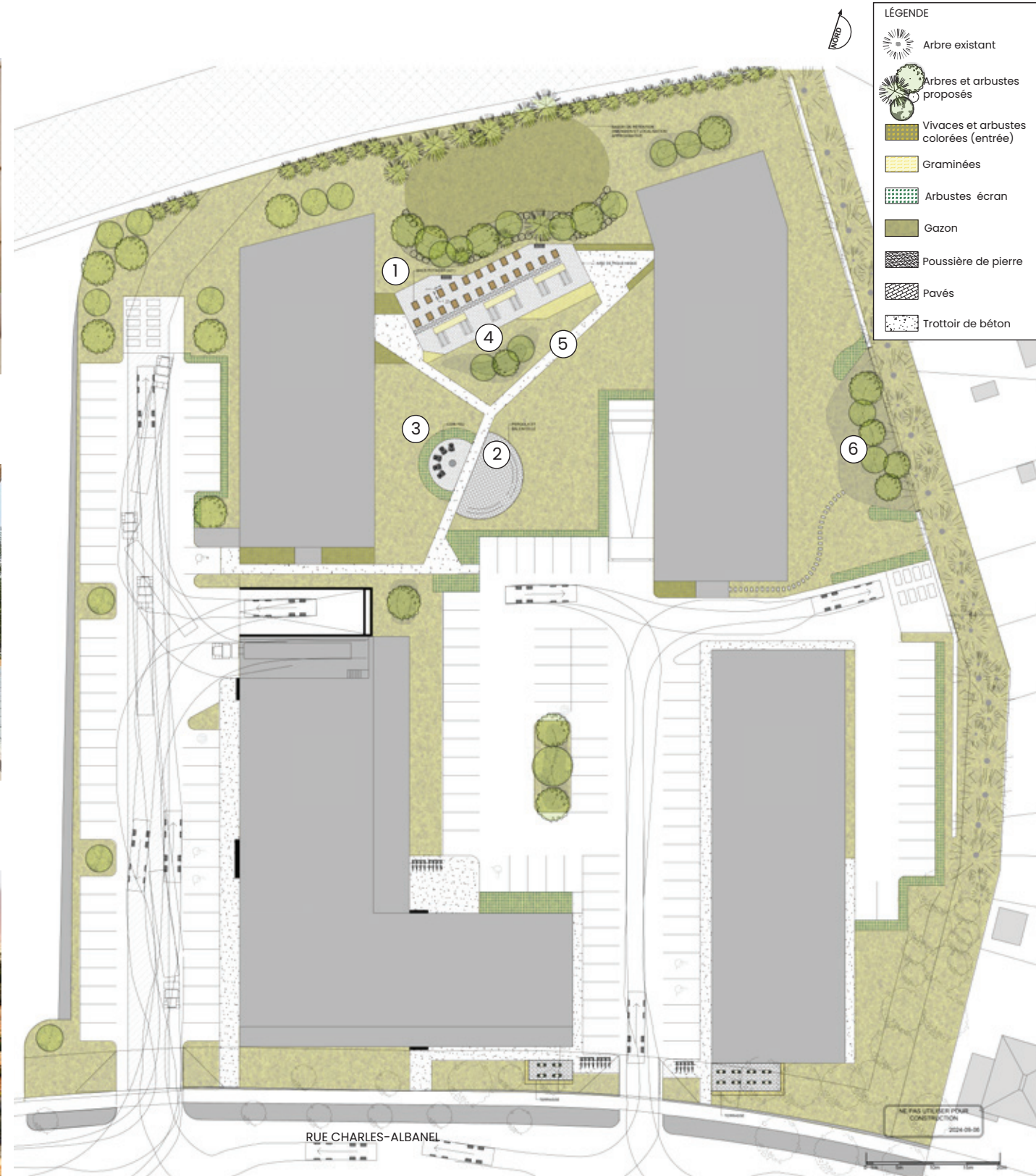
Bacs potager structurés : possibilité de convertir les bacs non utilisés en bacs à fleurs



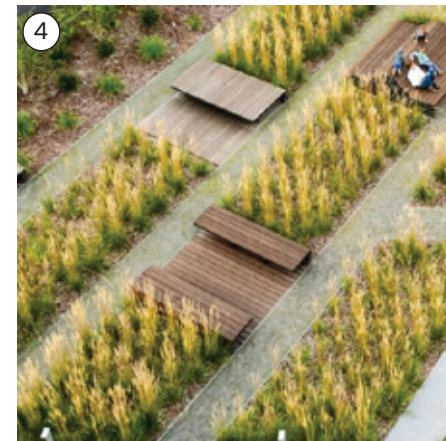
Pergola et balançoires qui structurent l'aire de rassemblement



Coin feu encadré par une végétation de hauteur moyenne (1.20 mètres)



Aire de pique-nique : intimité créée avec des aires de plantation harmonisées autour des tables



Sentier qui traverse la végétation



Aménagement de butte pour intégrer un lieu de détente



Nvira





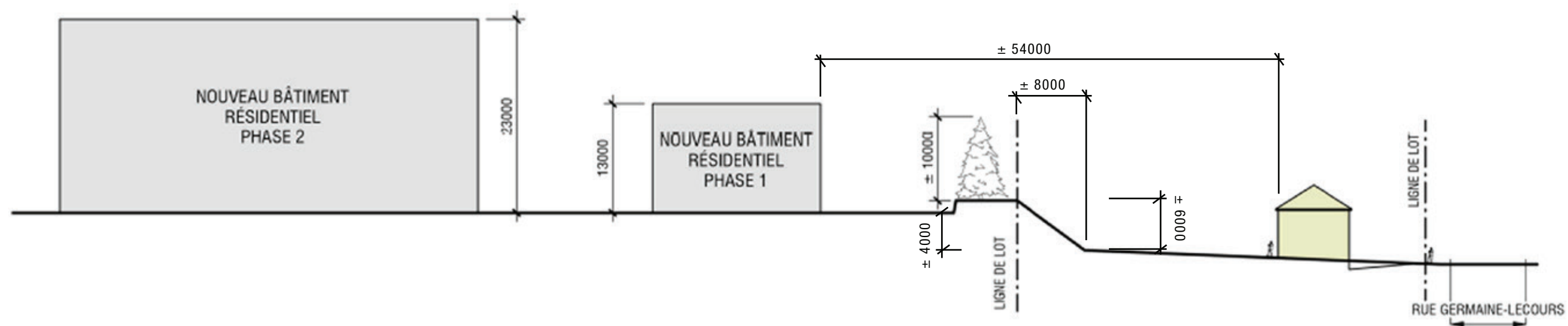




PRÉCISIONS

POINTS FORTS DU PROJET

- Réduction de $\pm 50\%$ des aires minéralisées sur le site
- Augmentation de plus de 200% des aires vertes sur le site
- Aires vertes totalisant $\pm 35\%$ de la superficie du site, par rapport à $\pm 11\%$ présentement sur le site
- Marges latérales plus que doublées par rapport à la réglementation en vigueur du côté de la rue Germaine-Lecours
- Protection et bonification de la zone tampon existante du côté de la rue Germaine-Lecours
- Étude d'ensoleillement concluante par rapport aux propriétés voisines
- Jardin communautaire
- Étude acoustique
- retrait architectural au dernier niveau du bâtiment le plus élevé faisant face à la rue Charles-Albanel



AMÉLIORATIONS AU PROJET D'ORIGINE

AMÉLIORATIONS

- Architecture de paysage de la cour centrale communautaire précisée et bonifiée
- Grands logements: établissement d'un seuil minimal
- Stationnements extérieurs: établissement d'un seuil maximal
- Stationnements pour bicyclettes: établissement d'un seuil minimal
- Bornes de recharge: établissement d'un seuil minimal

DÉVELOPPEMENT DURABLE

- Zone de bio-rétention pour captation des eaux pluviales
- Système de récupération de chaleur des eaux usées domestiques RegenEau
- Système de climatisation individuel par thermopompes basse température permettant la gestion des cycles de dégivrage
- Systèmes de mécanique/électricité visant 40% plus d'efficacité que le bâtiment modèle.
- Contrôle décentralisé intégrant la pompe à chaleur, les radiateurs électriques et l'échangeur d'air, dans chaque logement
- Gestion efficace de l'eau domestique
- Fenestration de verre triple
- Toitures vertes
- Toitures blanches
- Bornes de recharge électriques
- Recette de béton permettant 20 à 30% de réduction de GES
- Matériaux durables et à fort contenu recyclé