



ÉDIFICE DU 955 GRANDE ALLÉE OUEST, VUE DE LA GRANDE-ALLÉE

AMORCE DES DÉMARCHES DE PARTICIPATION CITOYENNE

PRÉSENTATION DE LA VISION
DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT
DE LA PROPRIÉTÉ DU
955, GRANDE ALLÉE OUEST

QUI SOMMES NOUS ?
**PRÉSENTATION DU
DÉVELOPPEUR**

**immeubles
Simard**
CORPORATIF
RÉSIDENTIEL

**LE BOISÉ
BÉGIN**
SILLERY



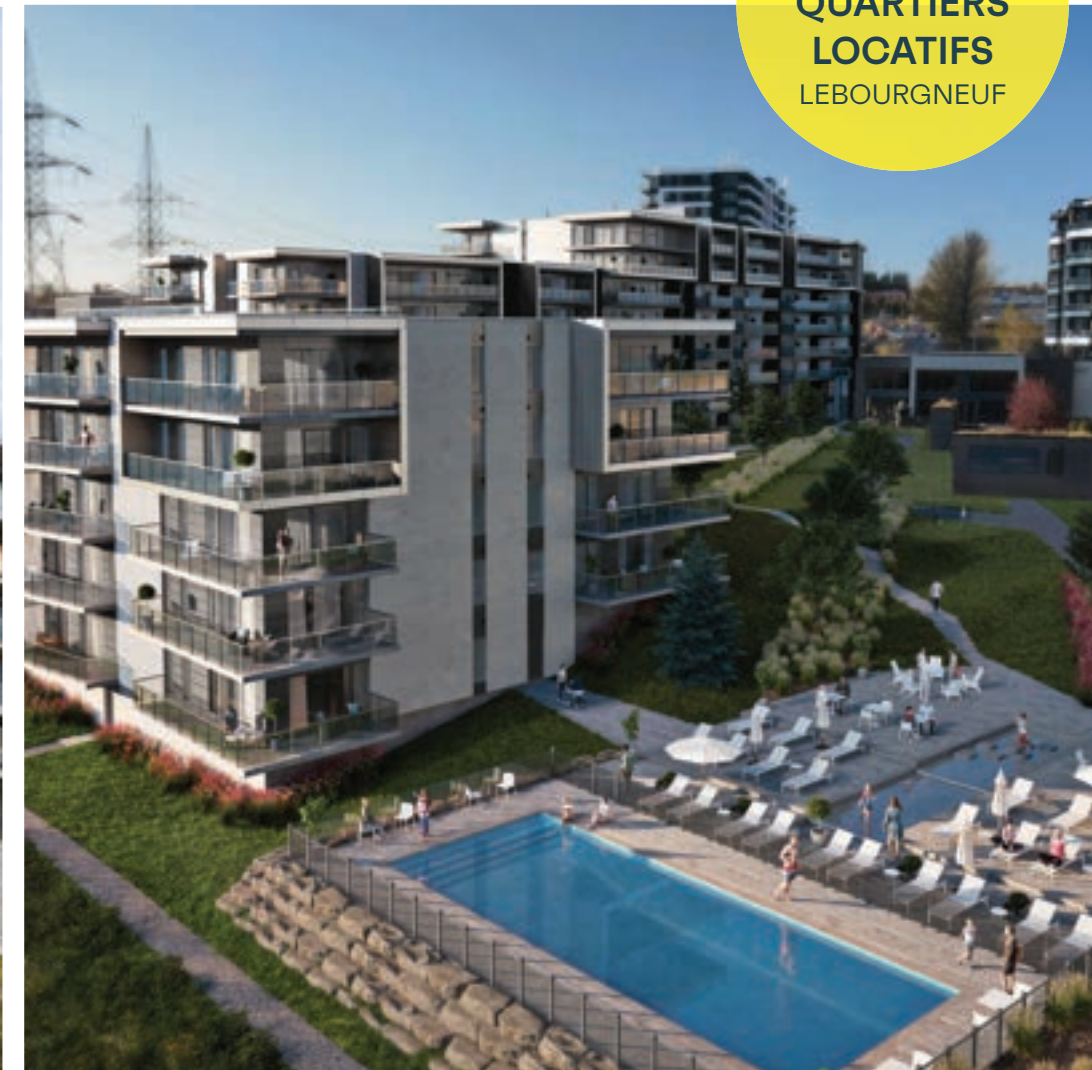
CONSERVATION DE 100 ARBRES MATURES

**LE
DOMAINE
SOUS LES BOIS**
SILLERY



VALORISATION DU MILIEU NATUREL ET PATRIMONIAL

**LE VERT
MEZZANINE
QUARTIERS
LOCATIFS**
LEBOURGNEUF



CADRE DE VIE EXCEPTIONNEL

NOS OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

POUR LE 955 GRANDE-ALLÉE OUEST

OFFRIR UN CADRE DE
VIE INCLUSIF ET UNIQUE
GRÂCE À DES RÉSIDENCES
ADAPTÉES AUX **FAMILLES,**
AUX PERSONNES VIVANT
SEULES ET AUX RETRAITÉES

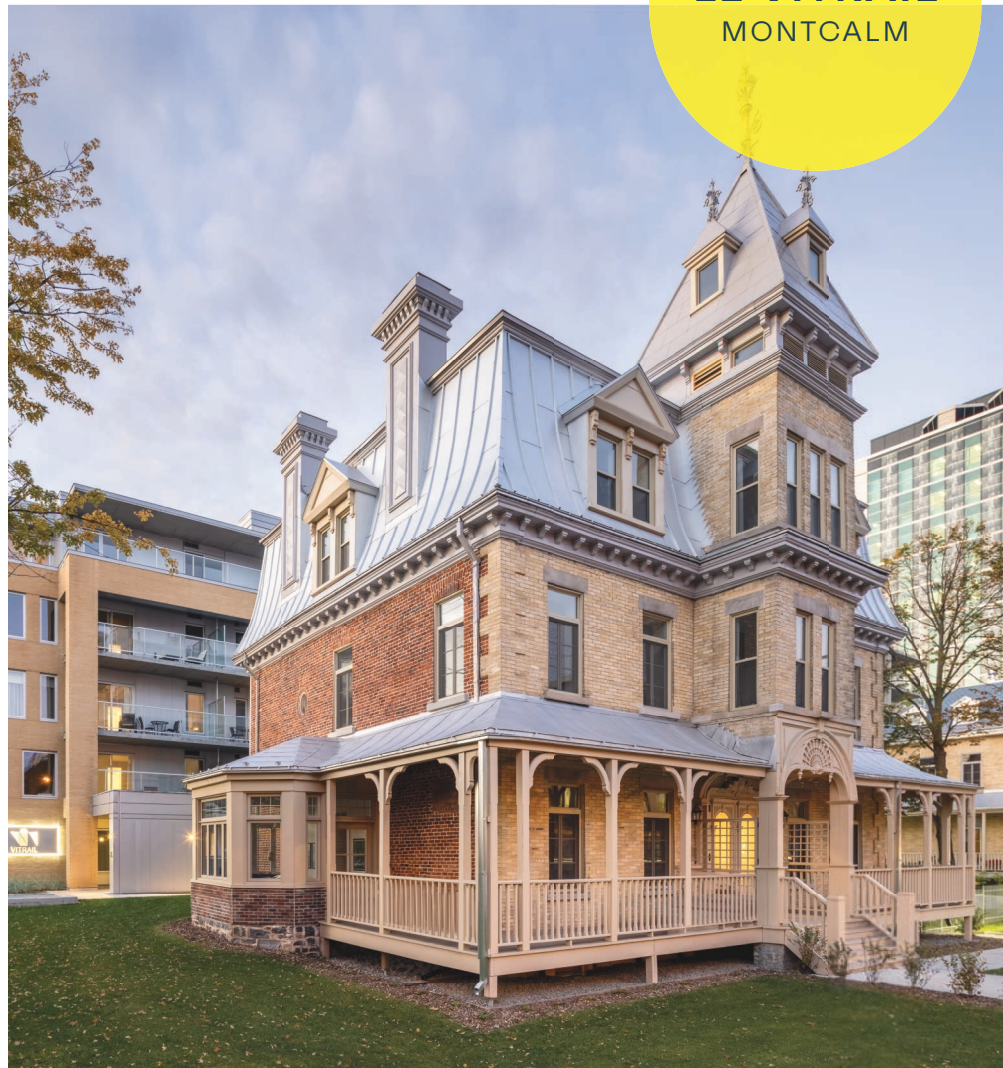
DÉVELOPPER UN MILIEU
DE VIE DYNAMIQUE,
AGRÉABLE ET RICHE
POUR **REVIGORER LE**
SECTEUR DE MÉRICI

RÉALISER UN PROJET
IMMOBILIER **EN RESPECT**
AVEC L'ENVIRONNEMENT

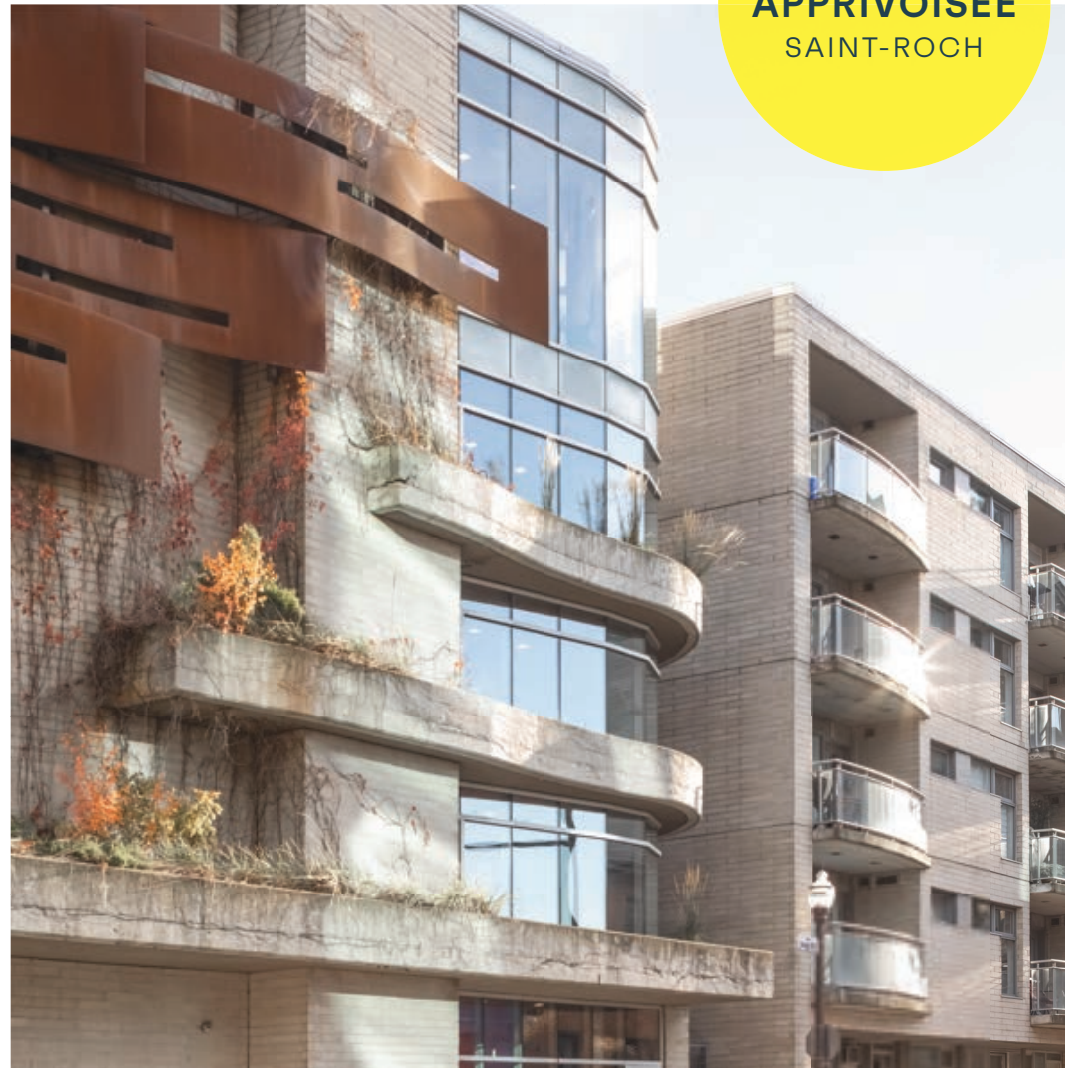
QUI SOMMES NOUS ?
**PRÉSENTATION DU
CONCEPTEUR**



LE VITRAIL
MONTCALM



**LA FALAISE
APPRIVOISÉE**
SAINT-ROCH



L'ÉTOILE
SAINT-JEAN-
BAPTISTE
GRANDE-ALLÉE EST



01 SITE À DÉVELOPPER

02 RETOUR SUR L'ANCIEN SCÉNARIO DE PROJET

03 NOUVEAU SCÉNARIO DE PROJET

04 COMPARAISON ENTRE L'ANCIEN ET LE NOUVEAU SCÉNARIO DE PROJET

05 INCIDENCES DU SCÉNARIO SUR L'ENSOLEILLEMENT POUR
LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES

06 INCIDENCES DU SCÉNARIO SUR LE PAYSAGE AVOISINANT

07 INCIDENCES DU SCÉNARIO SUR LA MOBILITÉ ET
LE STATIONNEMENT SUR RUE

08 MOT DE LA FIN

01
SITE
À DÉVELOPPER



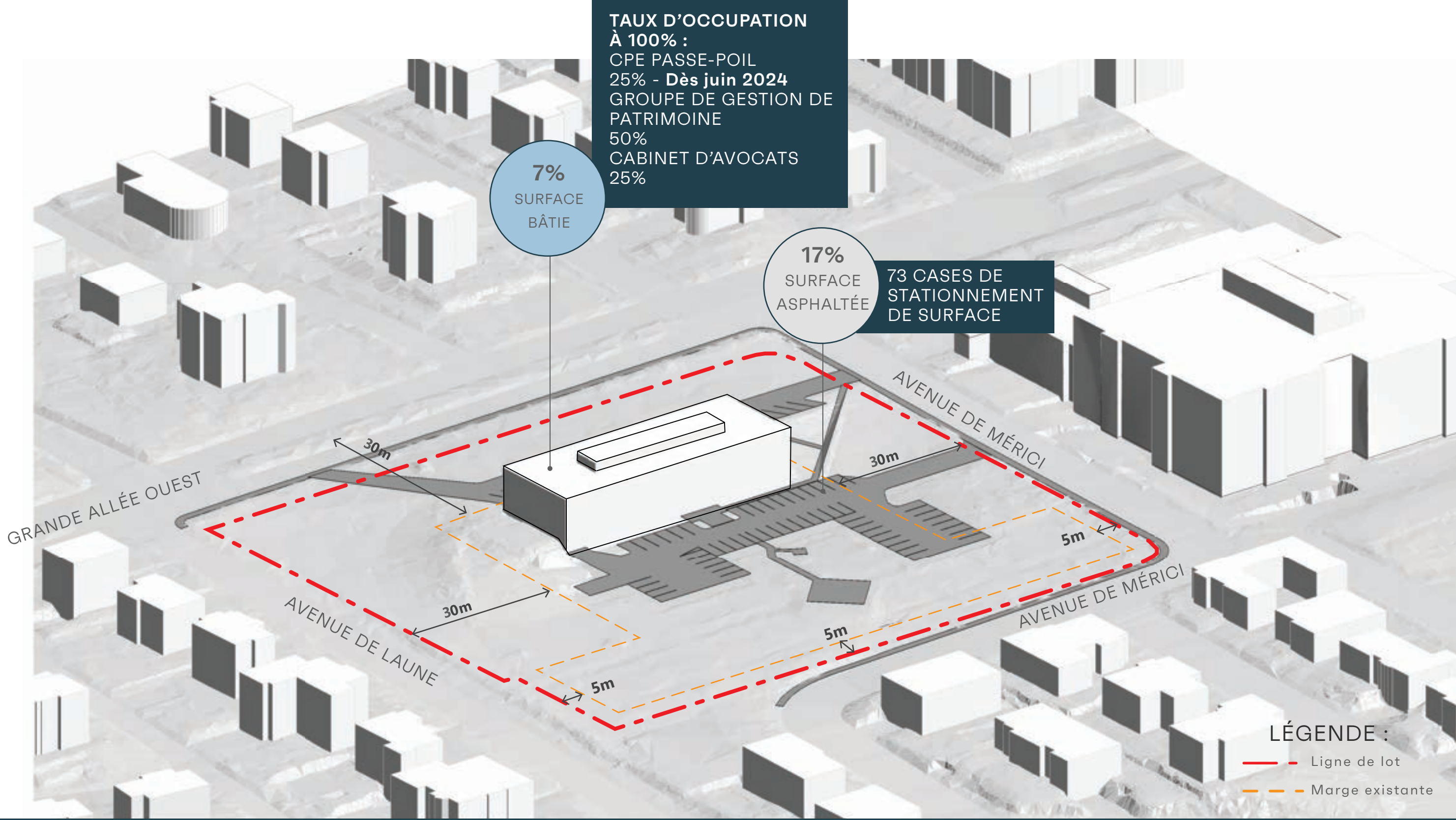
VISION DE DÉVELOPPEMENT PPU
PÔLE URBAIN BELVÉDÈRE

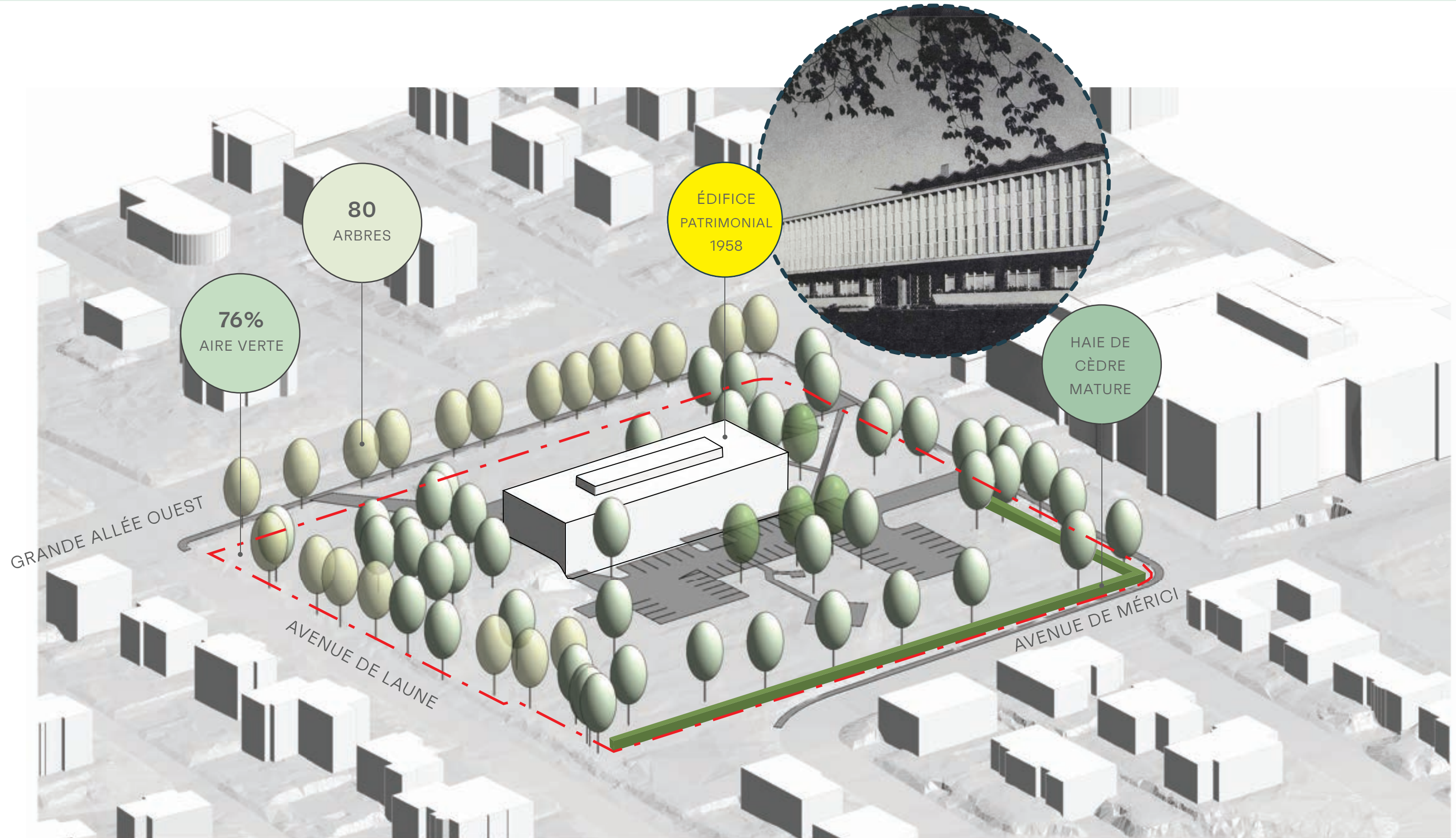
AUGMENTER L'OCCUPATION DU SOL DES PROPRIÉTÉS QUI SONT SOUS-UTILISÉES ET QUI PRÉSENTENT DE GRANDS ESPACES VACANTS

FAVORISER UNE COHABITATION HARMONIEUSE DES DIFFÉRENTS TYPES DE CONSTRUCTIONS

METTRE EN VALEUR LE CADRE BÂTI D'INTÉRÊT PATRIMONIAL ET FAVORISER UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ ET DURABLE

SOURCE DE L'IMAGE : GOOGLE EARTH



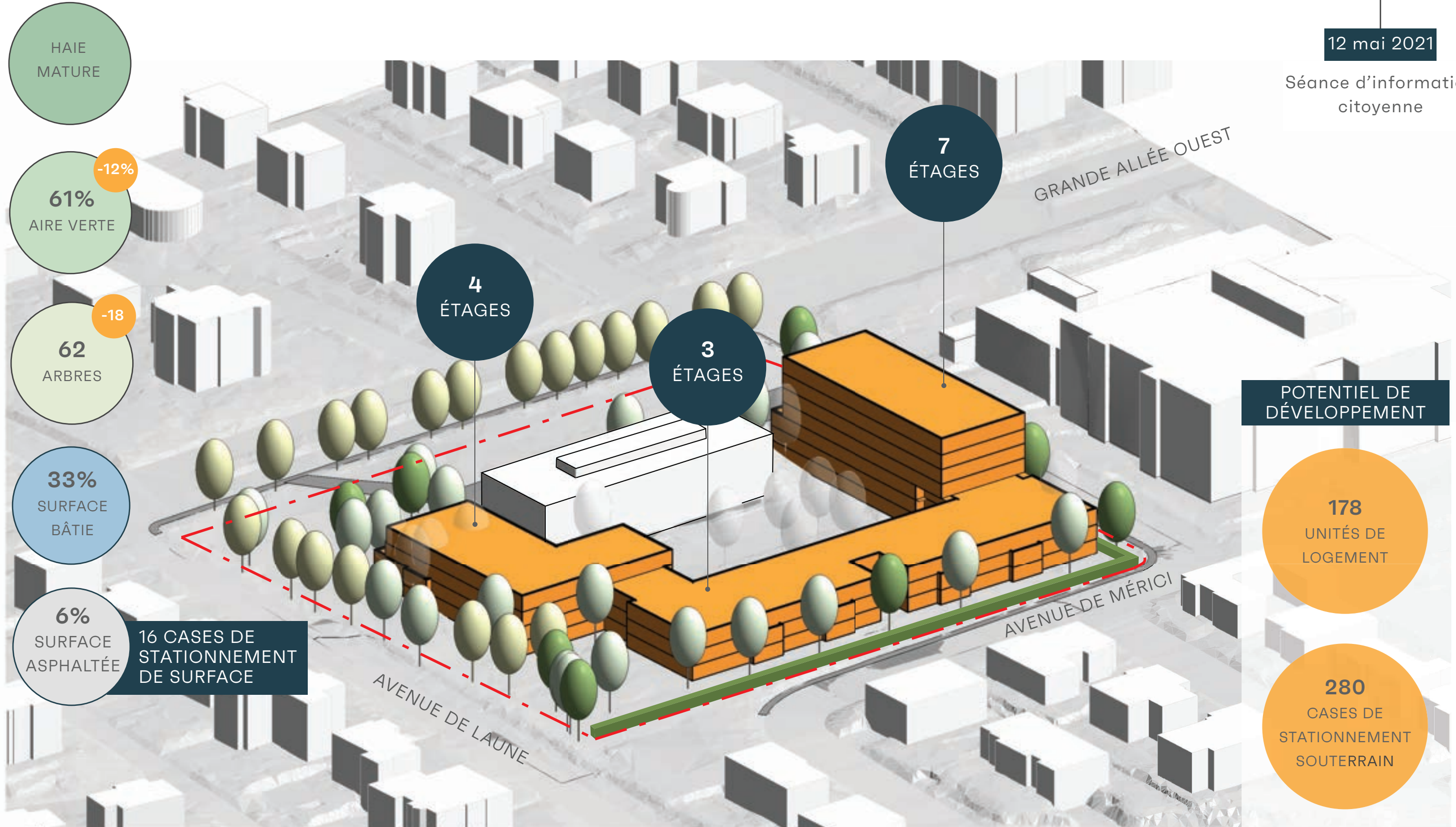


02

**RETOUR SUR L'ANCIEN
SCÉNARIO DE PROJET**

12 mai 2021

Séance d'information
citoyenne



« LE PROJET CONTROVERSÉ SUR LA GRANDE ALLÉE AVORTE »
- Le journal de Québec, 7 juin 2021

La Ville demande de revoir certains aspects du projet

Obtention d'un avis favorable de la Commission d'Urbanisme et de Conservation de Québec pour l'implantation et la volumétrie

Présentation de la nouvelle version de projet

12 mai 2021
Séance d'information citoyenne

Juin 2021

Retour à la planche à dessins

Octobre 2023

Aujourd'hui

Préoccupations soulevées :
Volumétrie de projet, préservation du caractère prestigieux, conservation des arbres, circulation, ensoleillement, stationnement sur rue, désagréments de chantier, ...

CONSULTATION D'EXPERTS

- Chercheur sur la morphogénèse urbaine
- Ingénieur en planification des transports
- Consultant forestier
- Entrepreneur en construction

Juin 2022

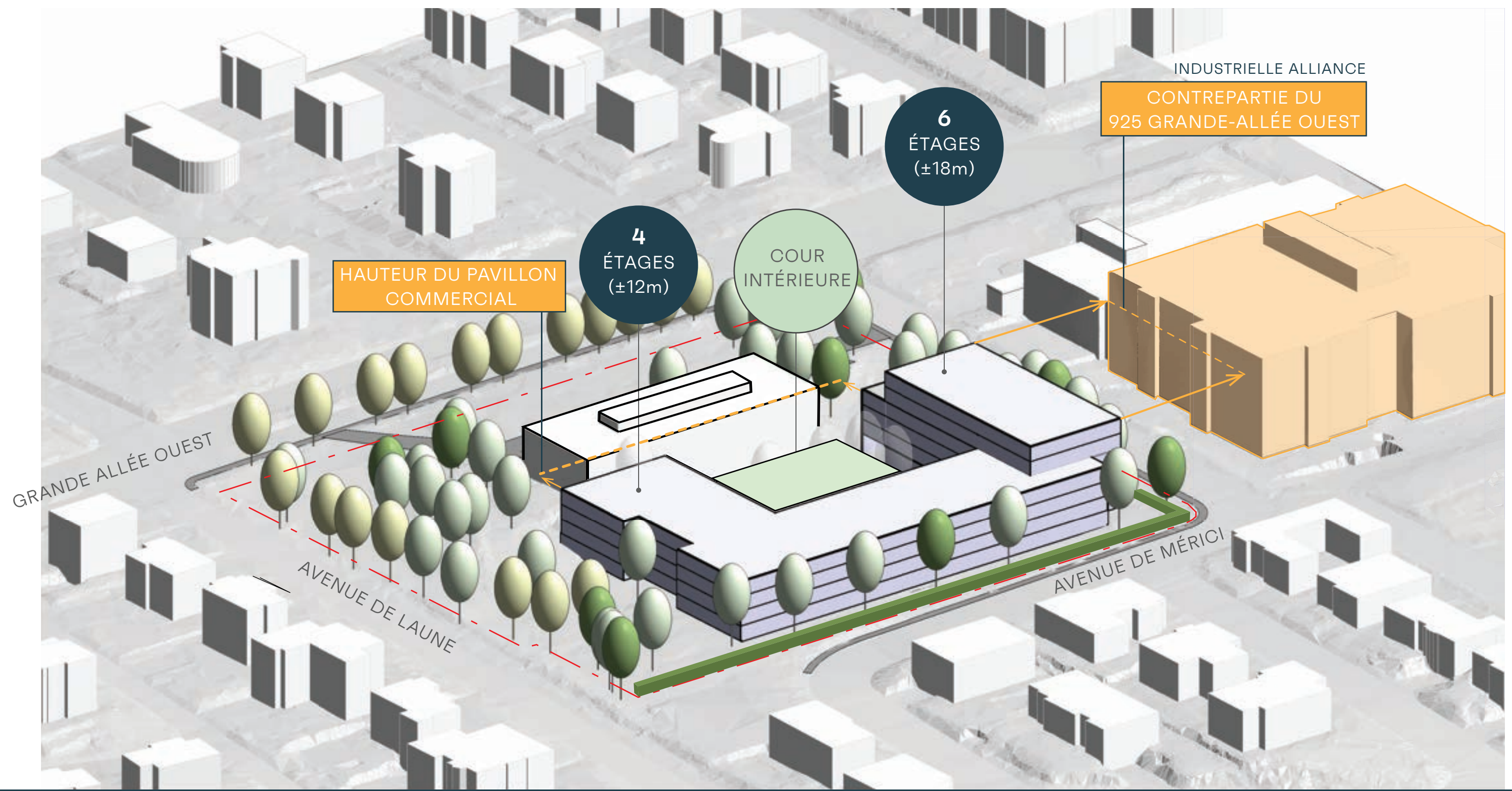
Amorce des discussions avec la Commission d'Urbanisme et de Conservation de Québec (CUCQ) pour la nouvelle vision de projet

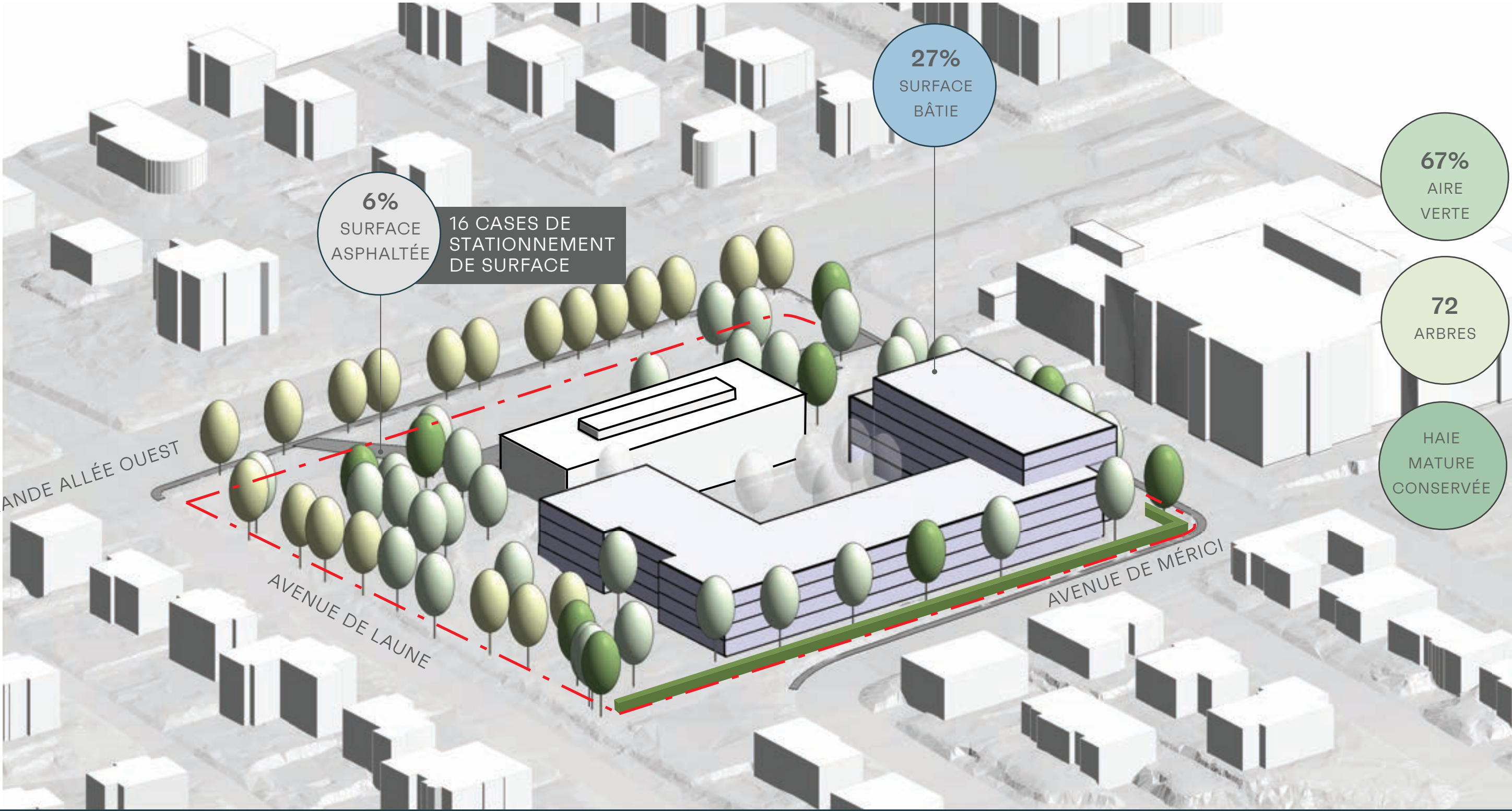
Amorce des démarches de participation citoyenne

03 NOUVEAU SCÉNARIO DE PROJET



SOURCE DE L'IMAGE : GOOGLE EARTH







RÉPARTITION DES TYPOLOGIES

- STUDIO : 5%
- 3½ : 35%
- 4½ : 50%
- 5½ : 10%



RÉPARTITION DES CASES

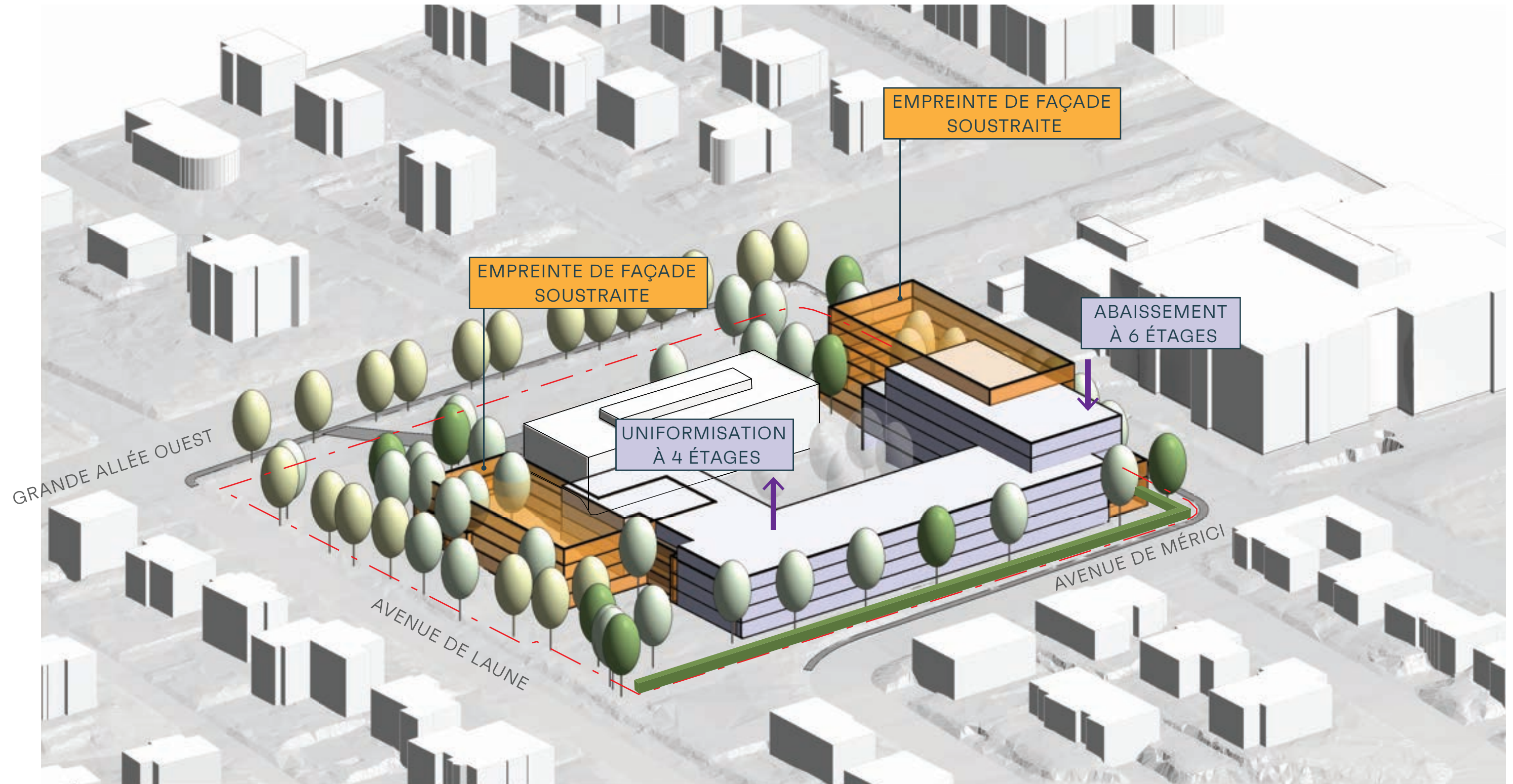
- RÉSIDENTS : 65%
(RATIO : 1.2 CASES/UN.)
- BUREAUX : 30%
- VISITEURS : 5%

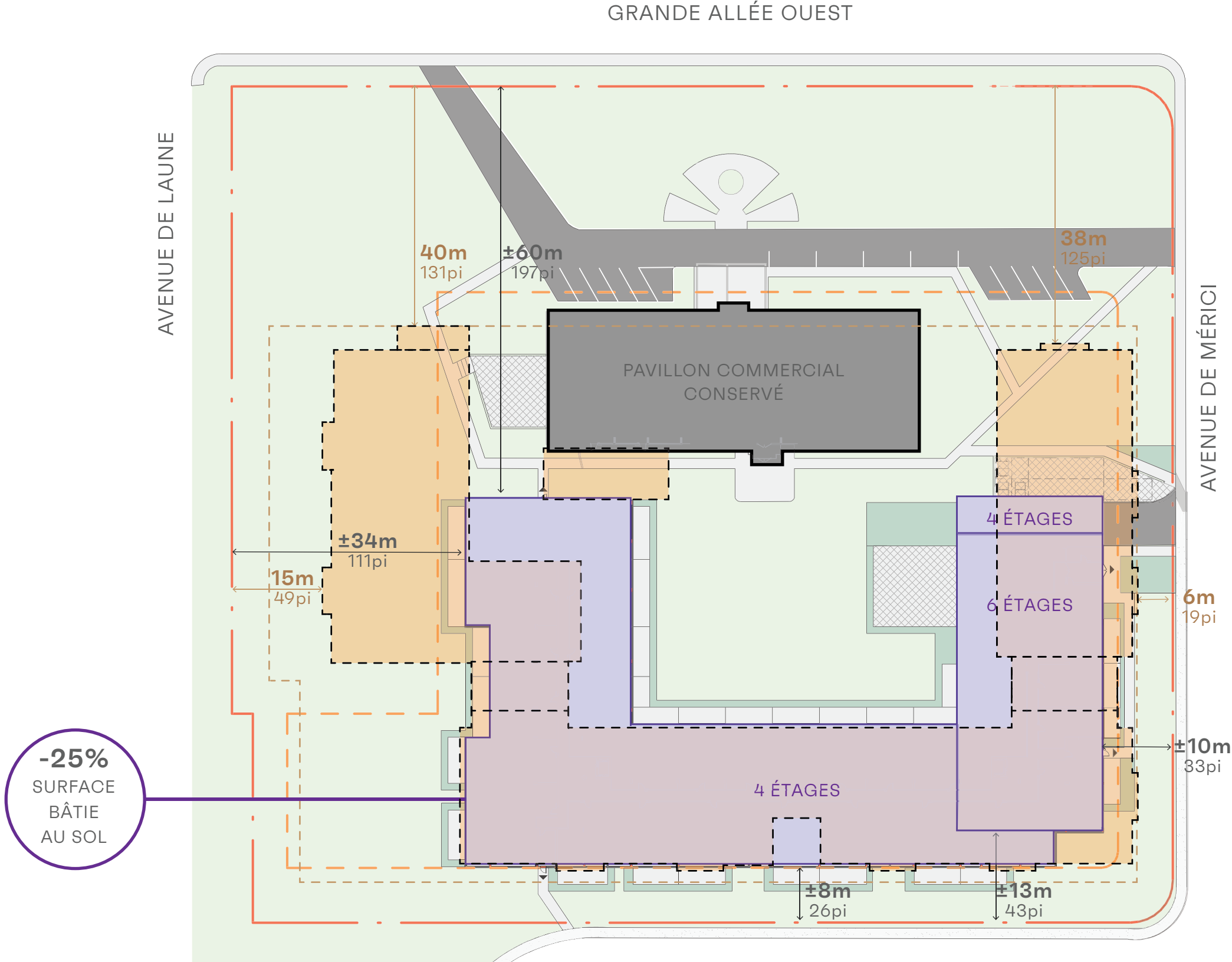


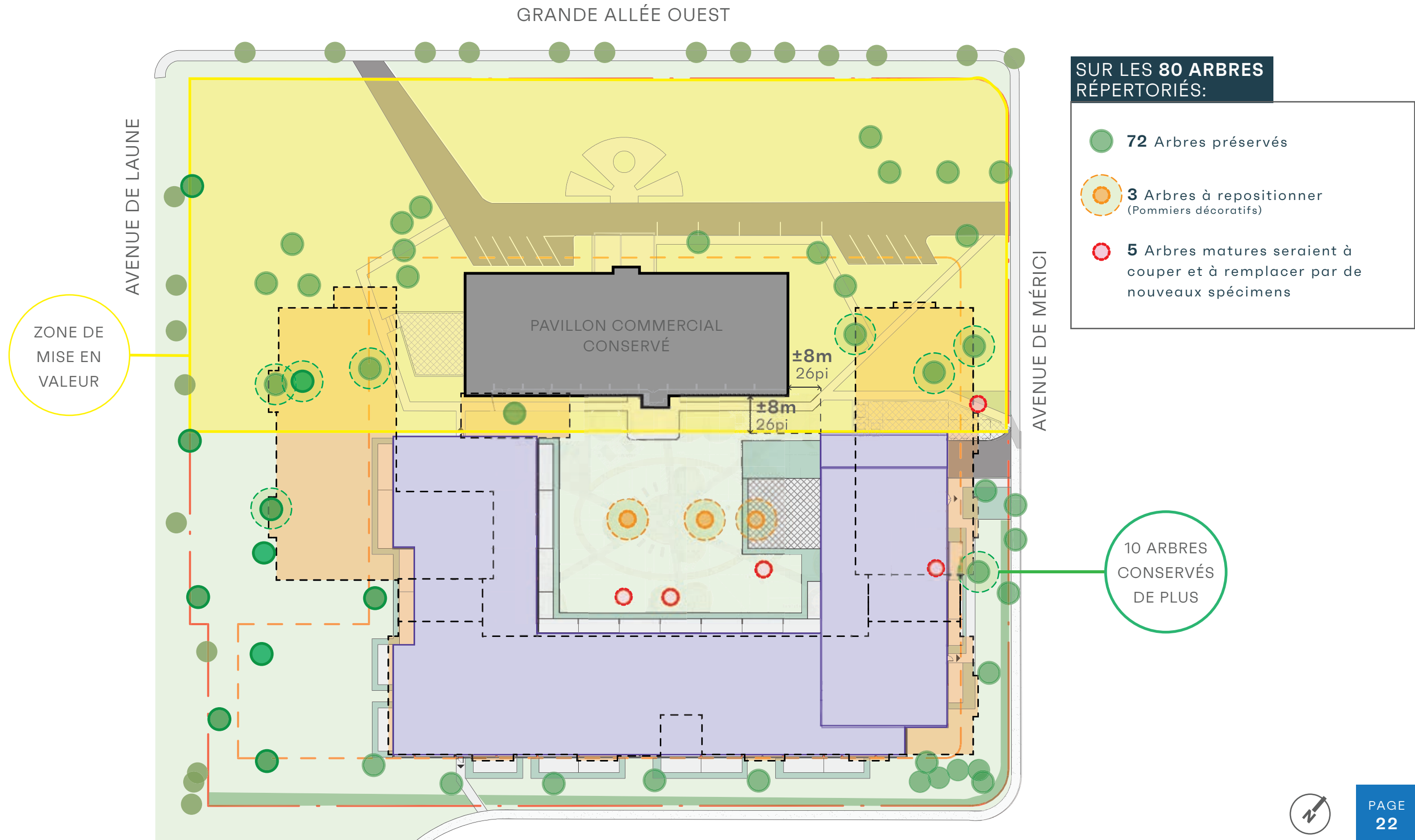
(DÉDIÉES AU CPE ET AU
DÉPOSE-MINUTE)

04

COMPARAISON ENTRE L'ANCIEN ET LE NOUVEAU SCÉNARIO DE PROJET

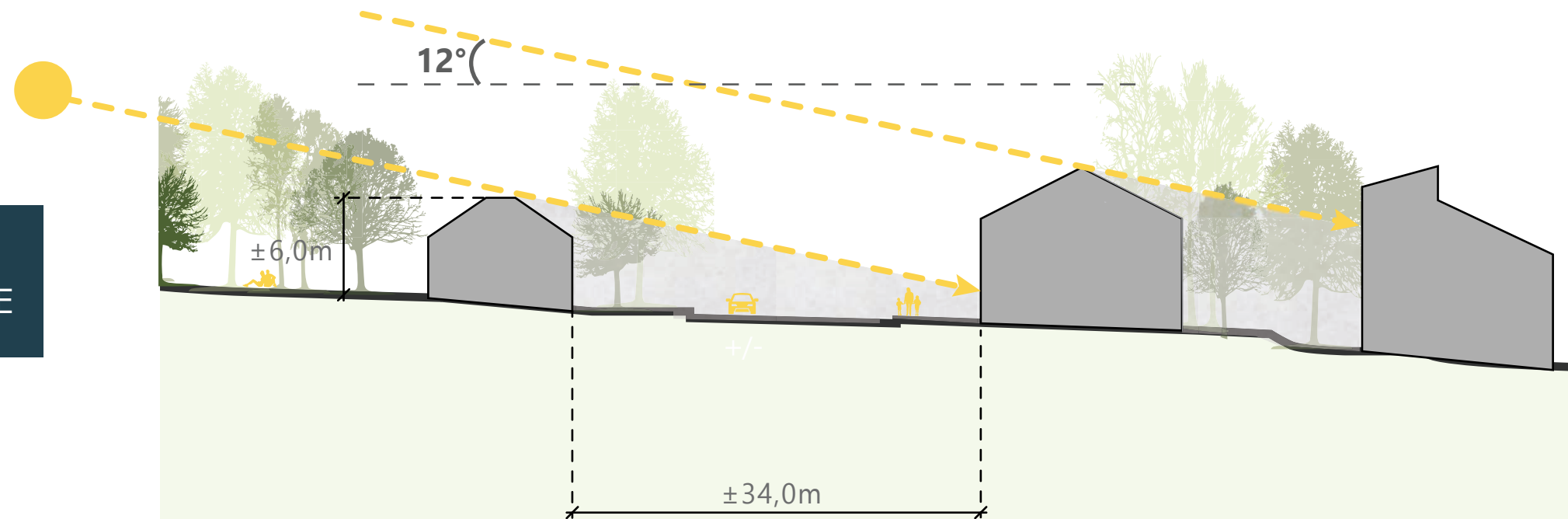
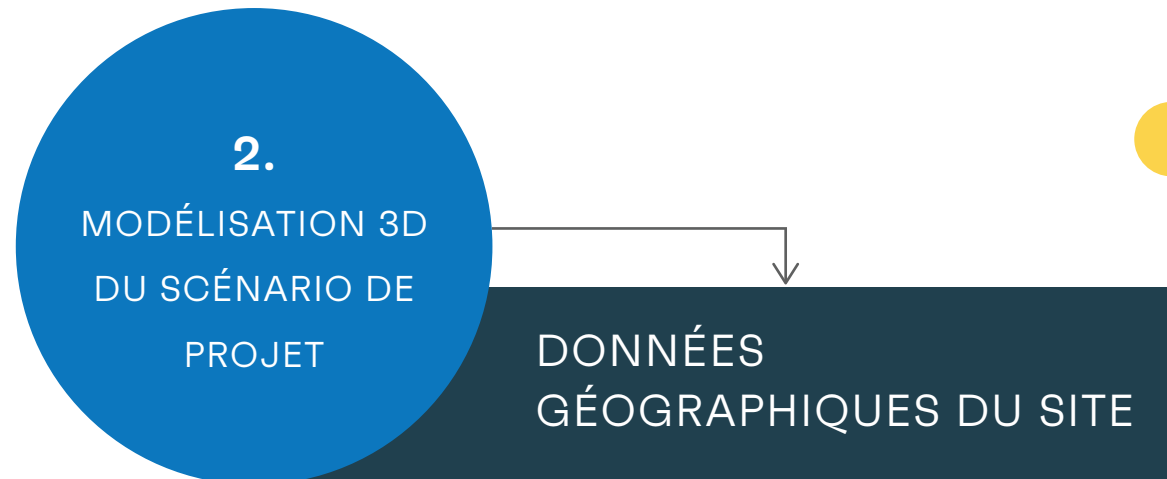
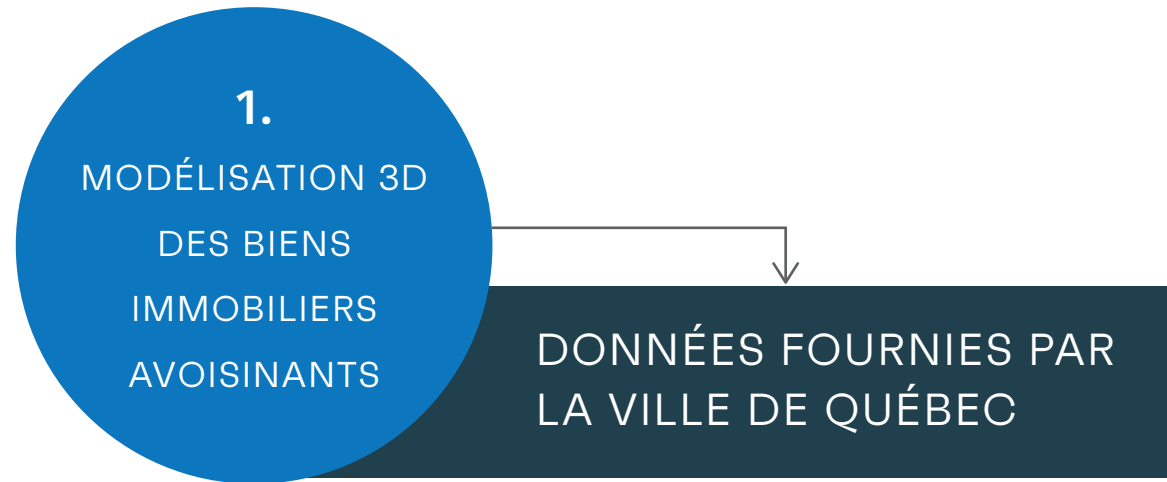






05

**INCIDENCES DU PROJET
SUR L'ENSOLEILLEMENT POUR
LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES**



ZONE CLAIRE

SECTEUR ENSOLEILLÉ

ZONE FONCÉE

SECTEUR OMBRAGÉ AFFECTÉ PAR L'OMBRE PROJETÉ PAR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

TRAIT ROUGE

FAÇADE DE BÂTIMENT AFFECTÉE PAR L'OMBRE PROJETÉE PAR LE PROJET

ZONE FONCÉE ET PÉRIMÈTRE JAUNE

SECTEUR OMBRAGÉ AFFECTÉ PAR L'OMBRE PROJETÉ PAR LE PROJET



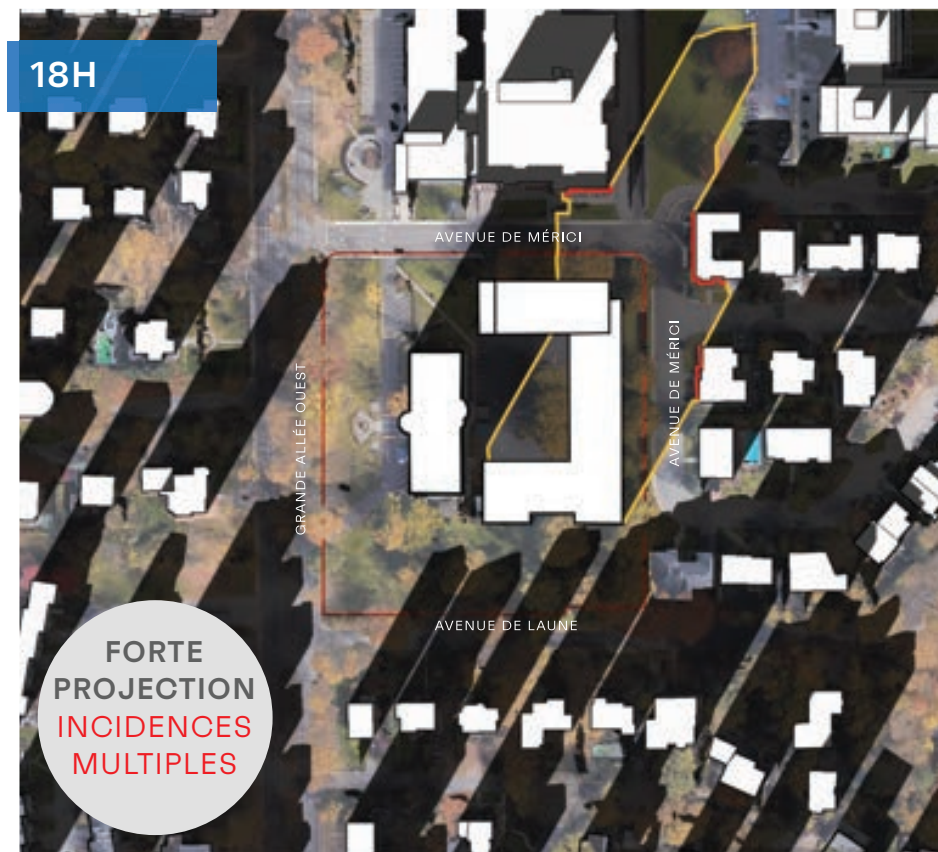
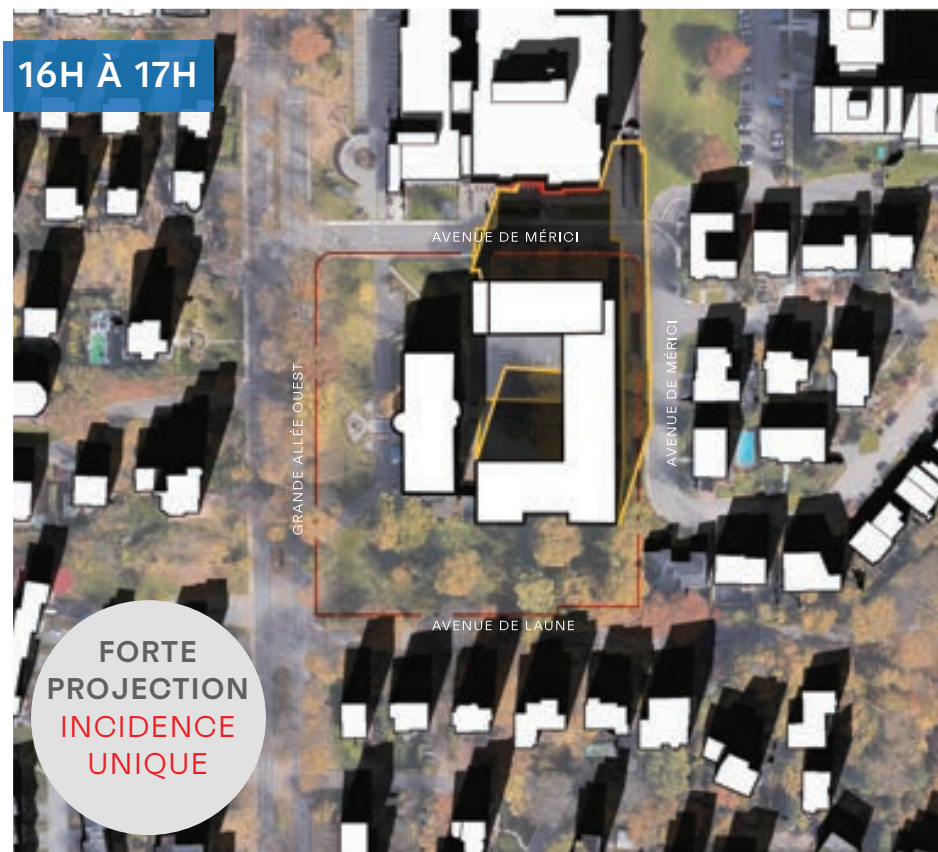
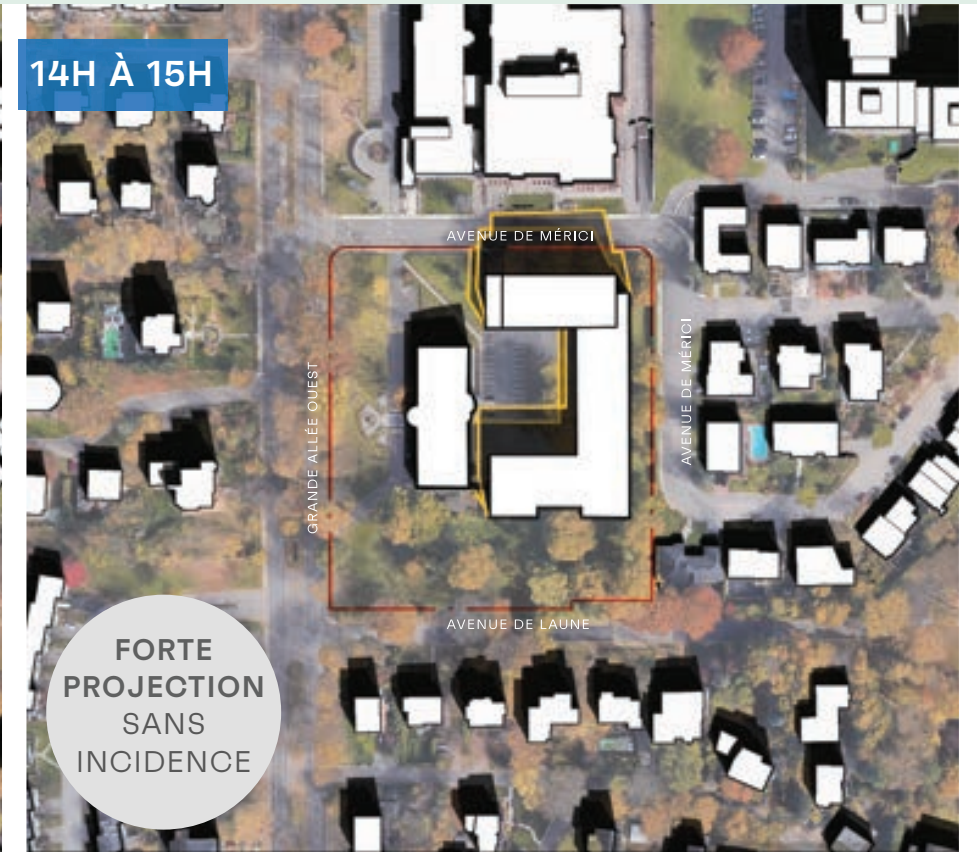
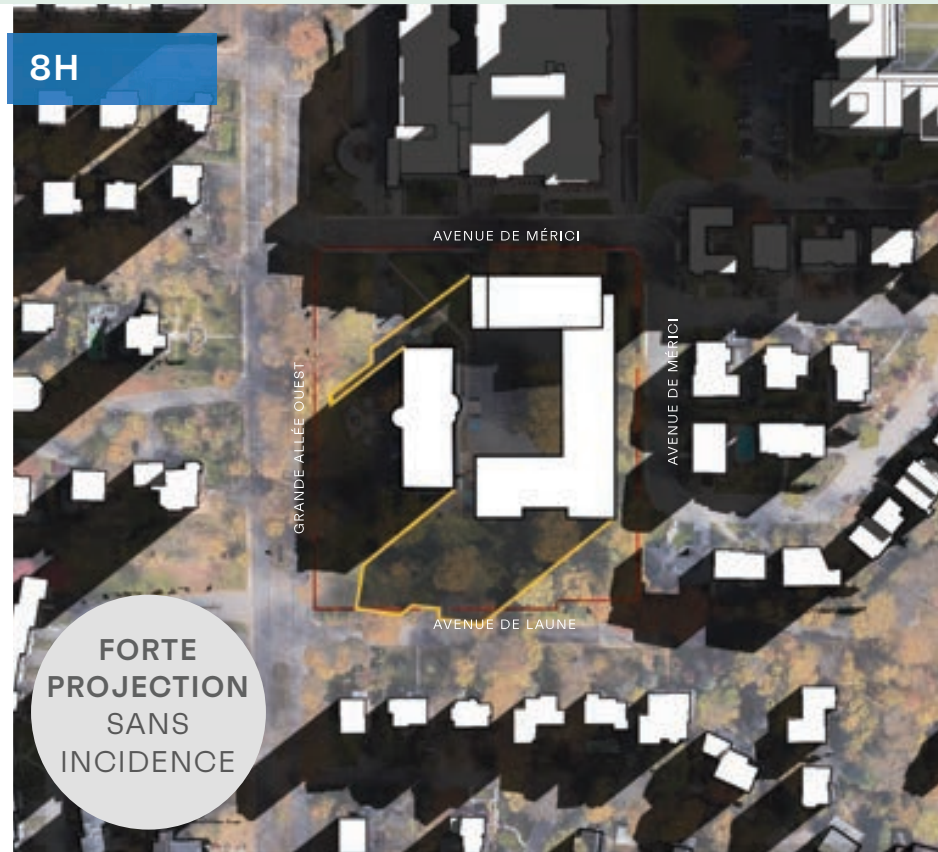
10H
D'ENSOLEILLEMENT
ÉVALUÉES

SIMULATION 1 :
19 MARS 2024

ÉQUINOXE DU PRINTEMPS

8h-18h

(HEURE AVANCÉE DE L'EST)



RÉSULTATS
9H
D'ENSOLEILLEMENT
SANS INCIDENCE
POUR LES
RÉSIDENCES



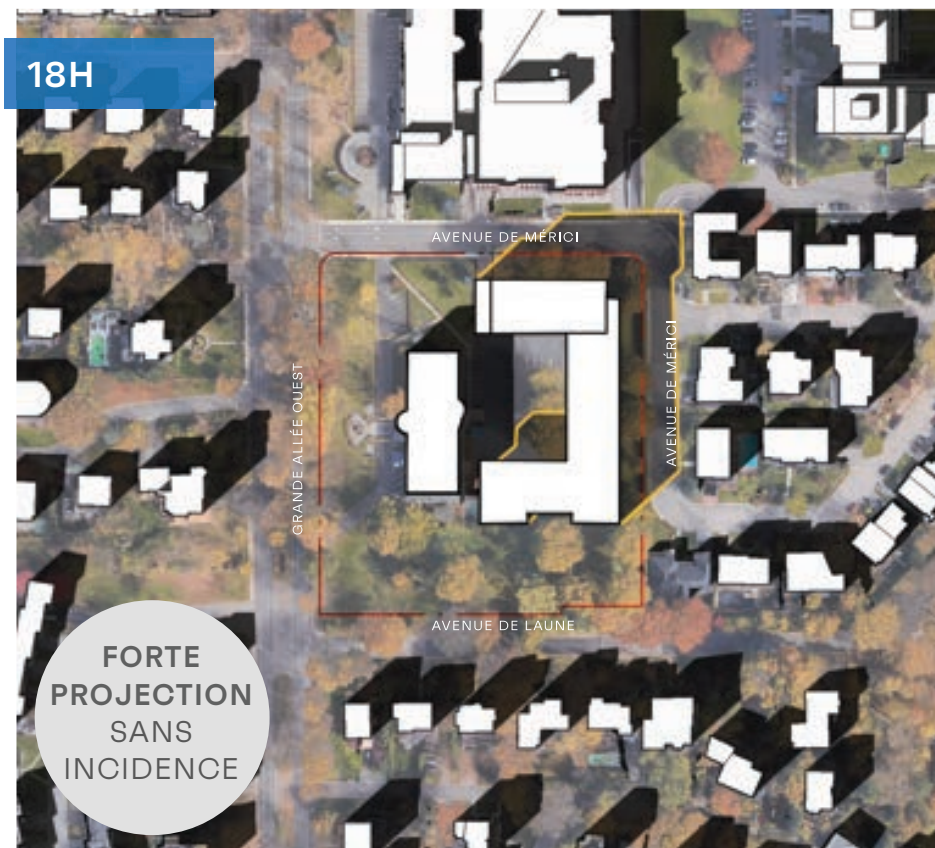
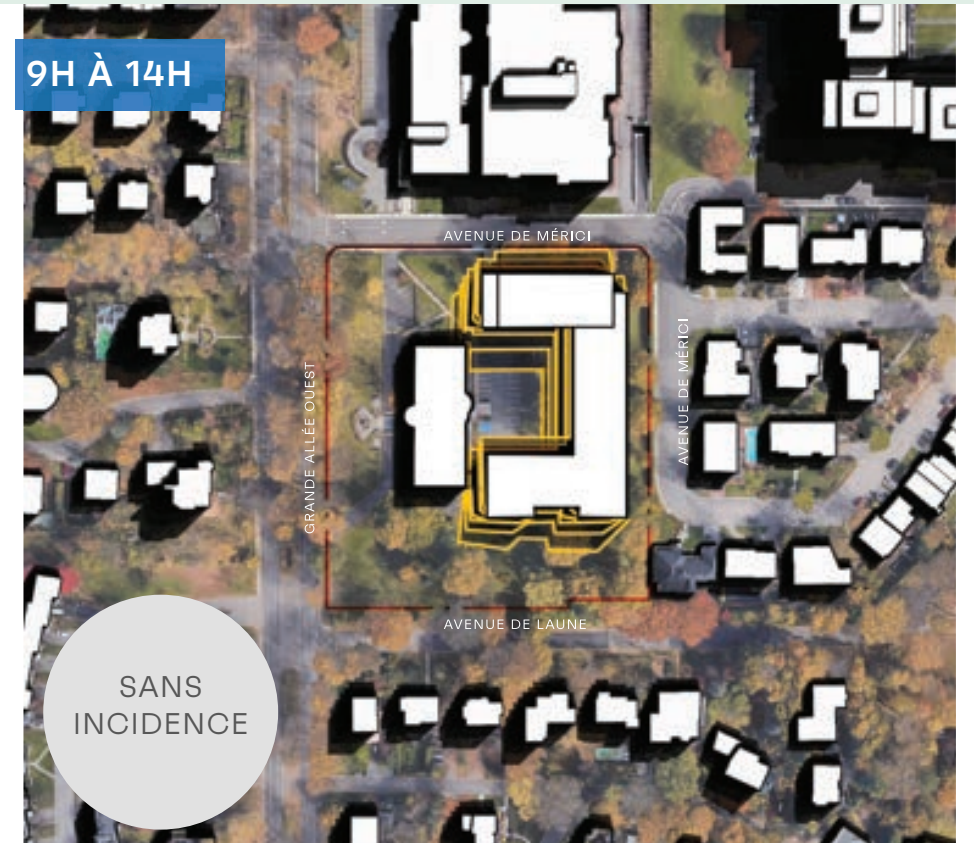
14H
D'ENSOLEILLEMENT
ÉVALUÉES

SIMULATION 2 :
20 JUIN 2024

SOLSTICE D'ÉTÉ

6h-20h

(HEURE AVANCÉE DE L'EST)



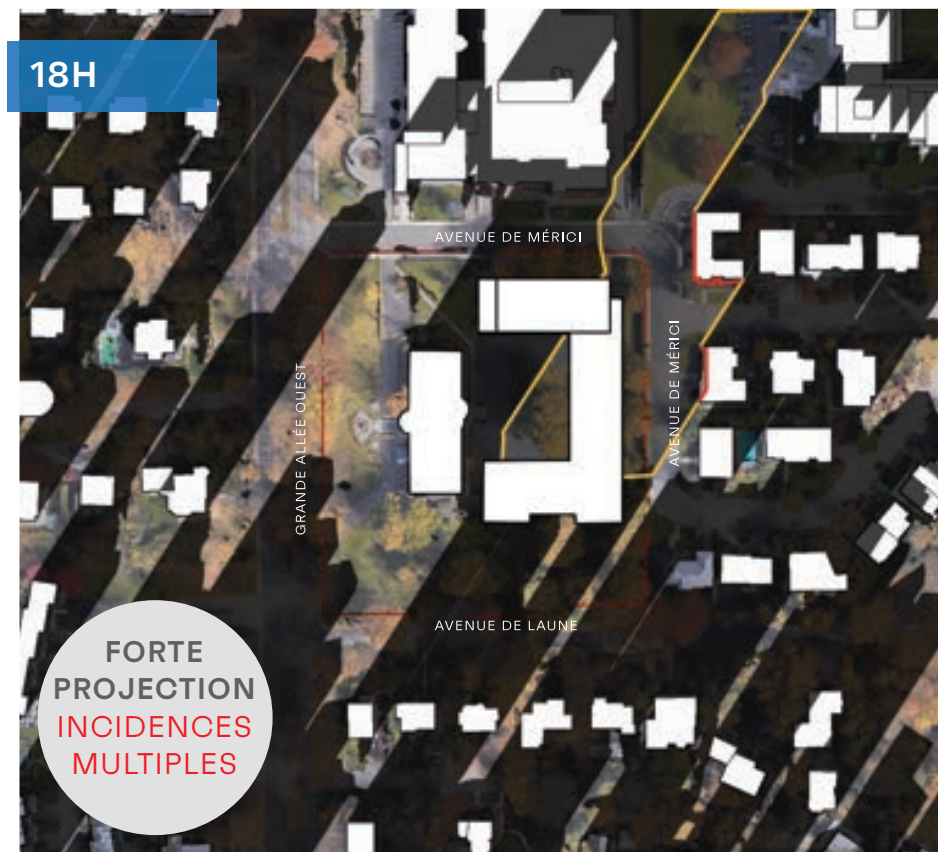
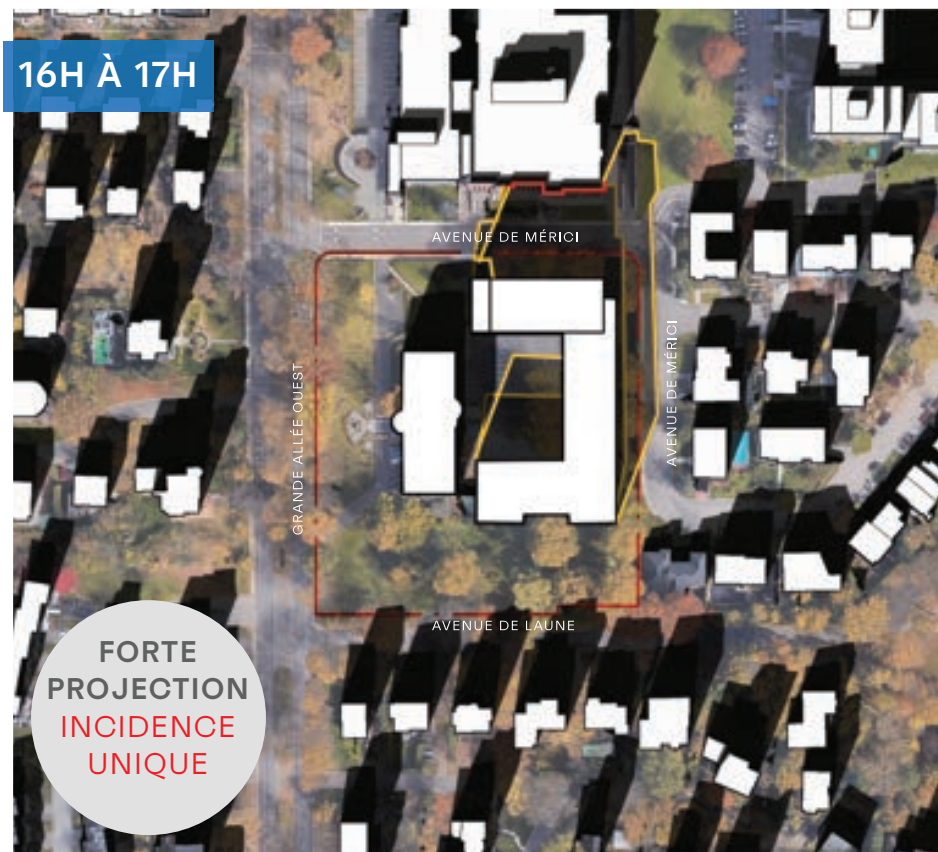
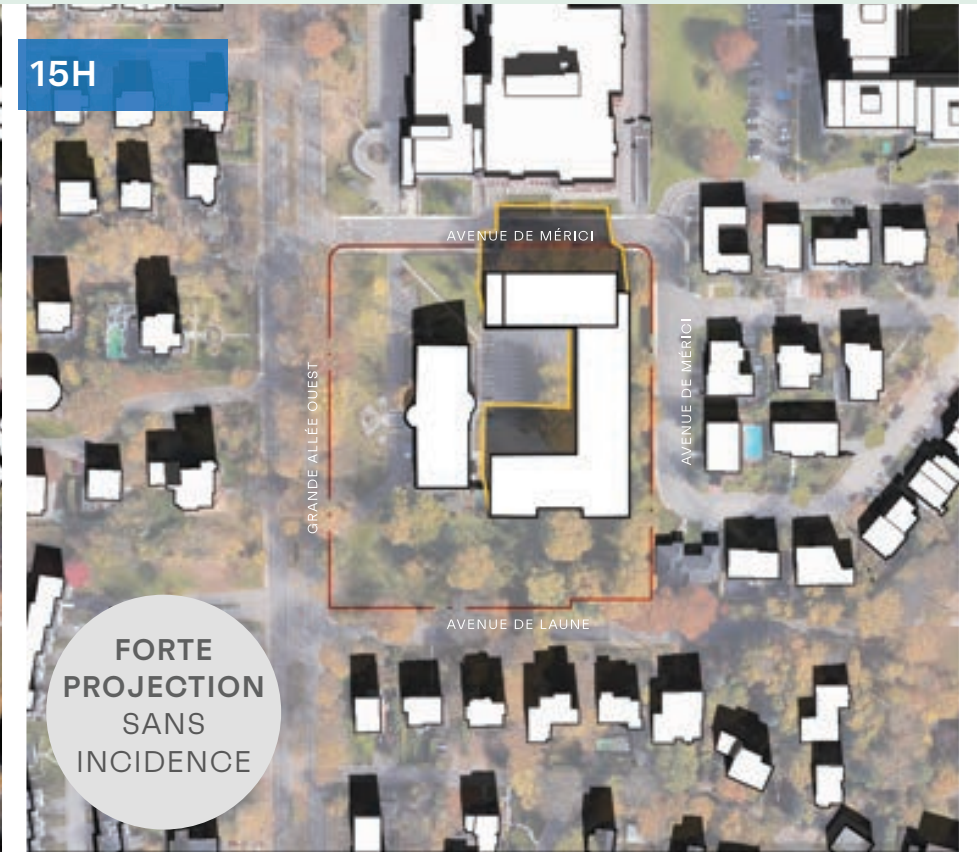
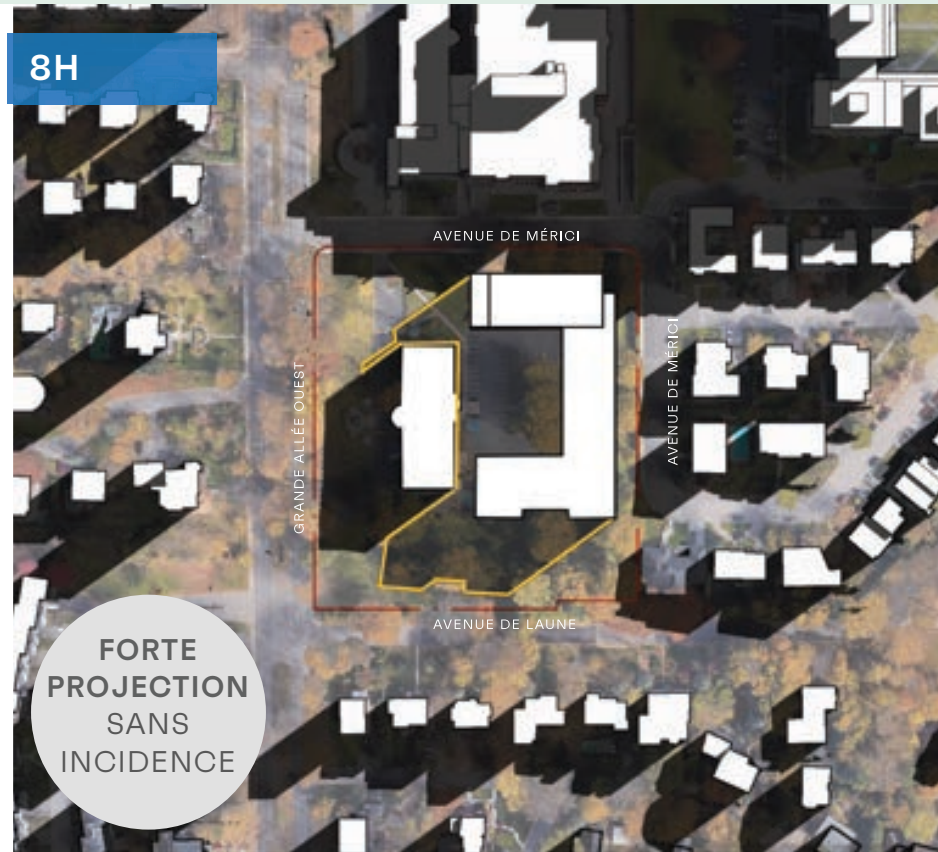
RÉSULTATS

11H
D'ENSOLEILLEMENT
SANS INCIDENCE
POUR LES
RÉSIDENCES



10H
D'ENSOLEILLEMENT
ÉVALUÉES

SIMULATION 3 :
23 SEPTEMBRE 2024
ÉQUINOXE D'AUTOMNE
8h-18h
(HEURE AVANCÉE DE L'EST)



RÉSULTATS

9H
D'ENSOLEILLEMENT
SANS INCIDENCE
POUR LES
RÉSIDENCES



7H
D'ENSOLEILLEMENT
ÉVALUÉES

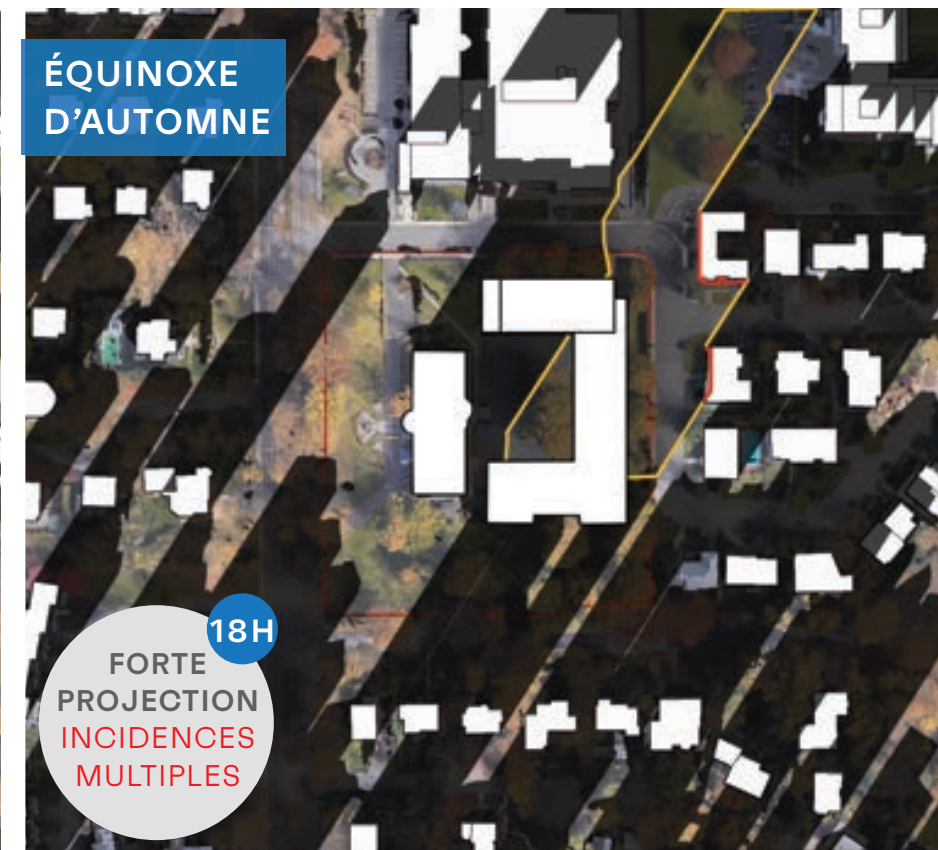
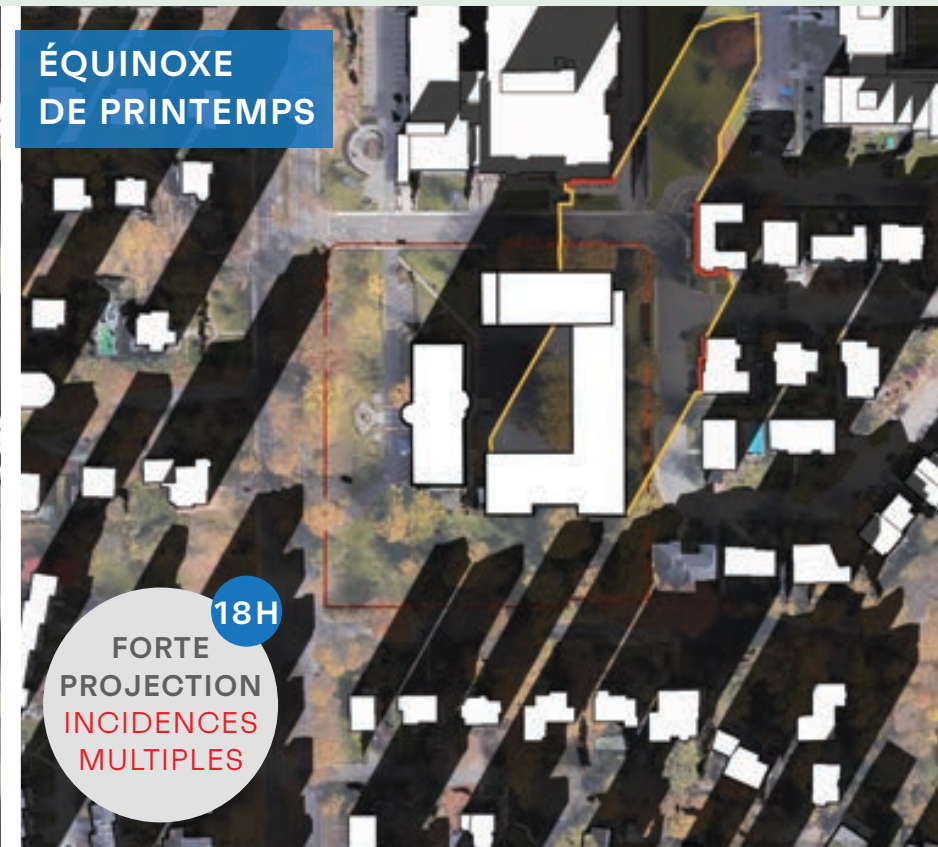
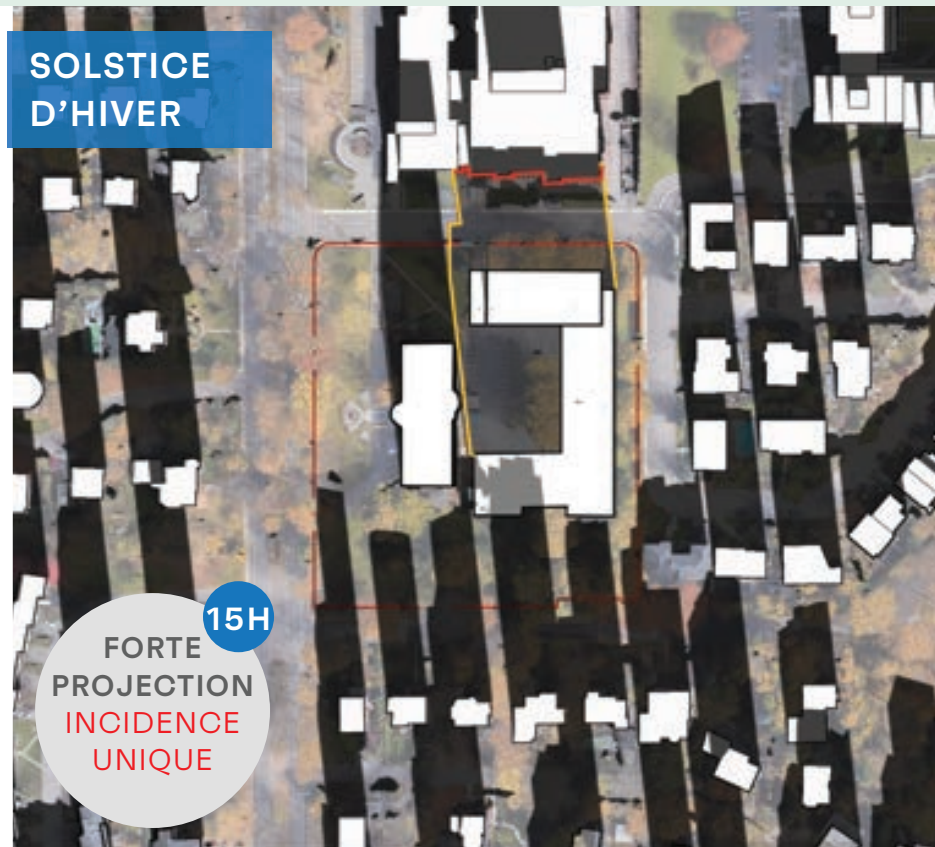
SIMULATION 4 :
21 DÉCEMBRE 2024
SOLSTICE D'HIVER
8h-15h
(HEURE NORMALE DE L'EST)



RÉSULTATS

7H
D'ENSOLEILLEMENT
SANS INCIDENCE
POUR LES
RÉSIDENCES





CONCLUSION

BONNE
ORIENTATION
DU SCÉNARIO

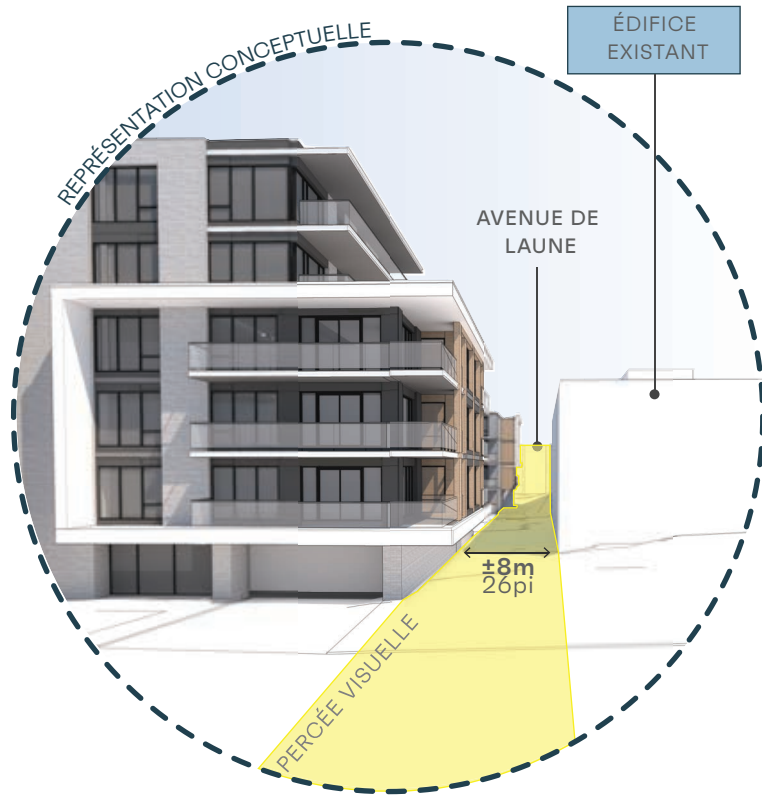
INCIDENCE SUR LE
CONTEXTE UNIQUEMENT
AUX HEURES AVANCÉES
DE LA JOURNÉE, LORSQUE
LA HAUTEUR SOLAIRE EST
FAIBLE

LES RÉSIDENCES
IMPACTÉES BÉNÉFICIENT
D'UN PLEIN
ENSOLEILLEMENT SUR
PLUS DE 9H AUX
ÉQUINOXES ET AU
SOLSTICE D'ÉTÉ

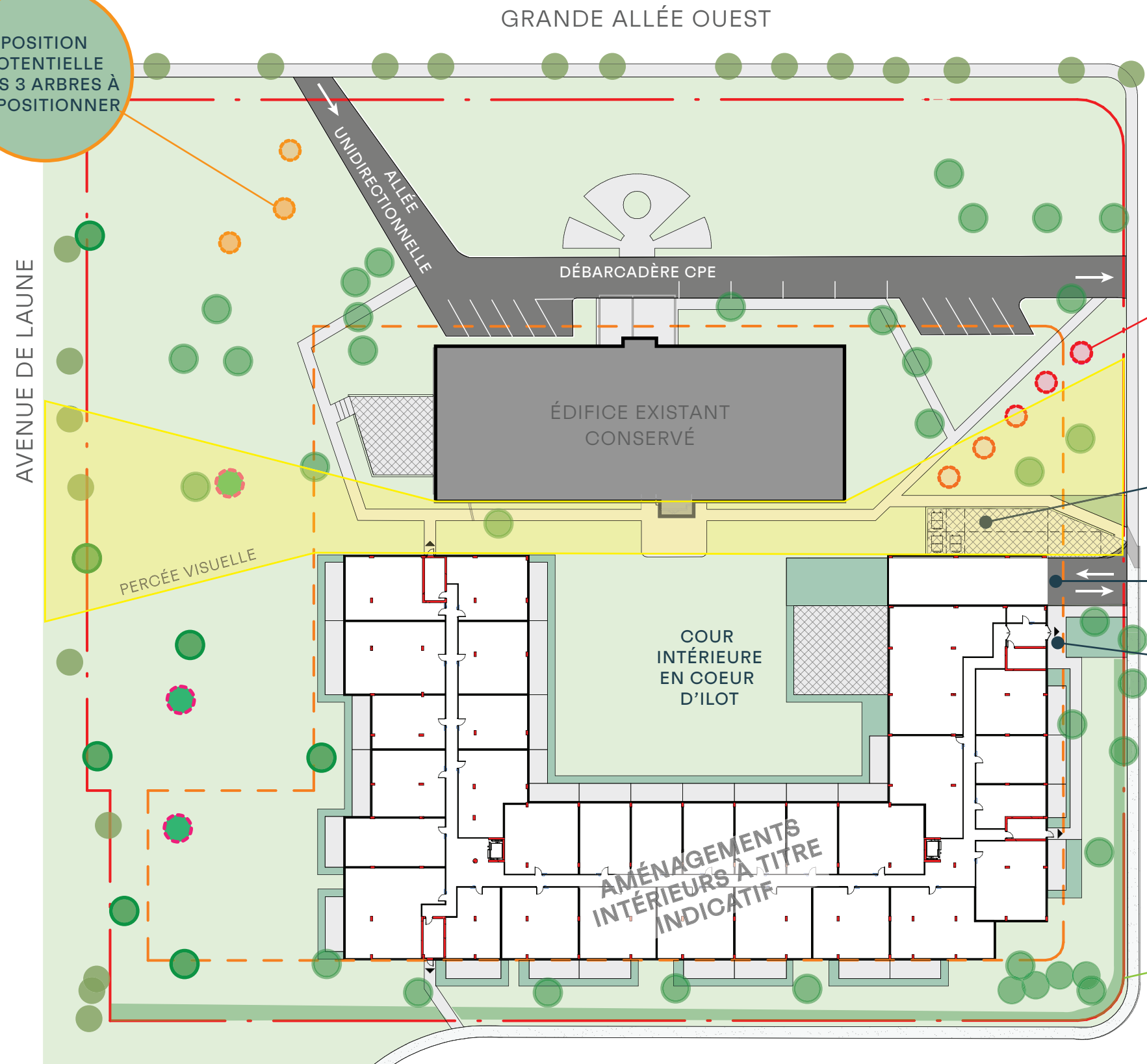


06

INCIDENCES DU PROJET SUR LE PAYSAGE AVOISINANT



POSITION POTENTIELLE DES 3 ARBRES À REPOSITIONNER

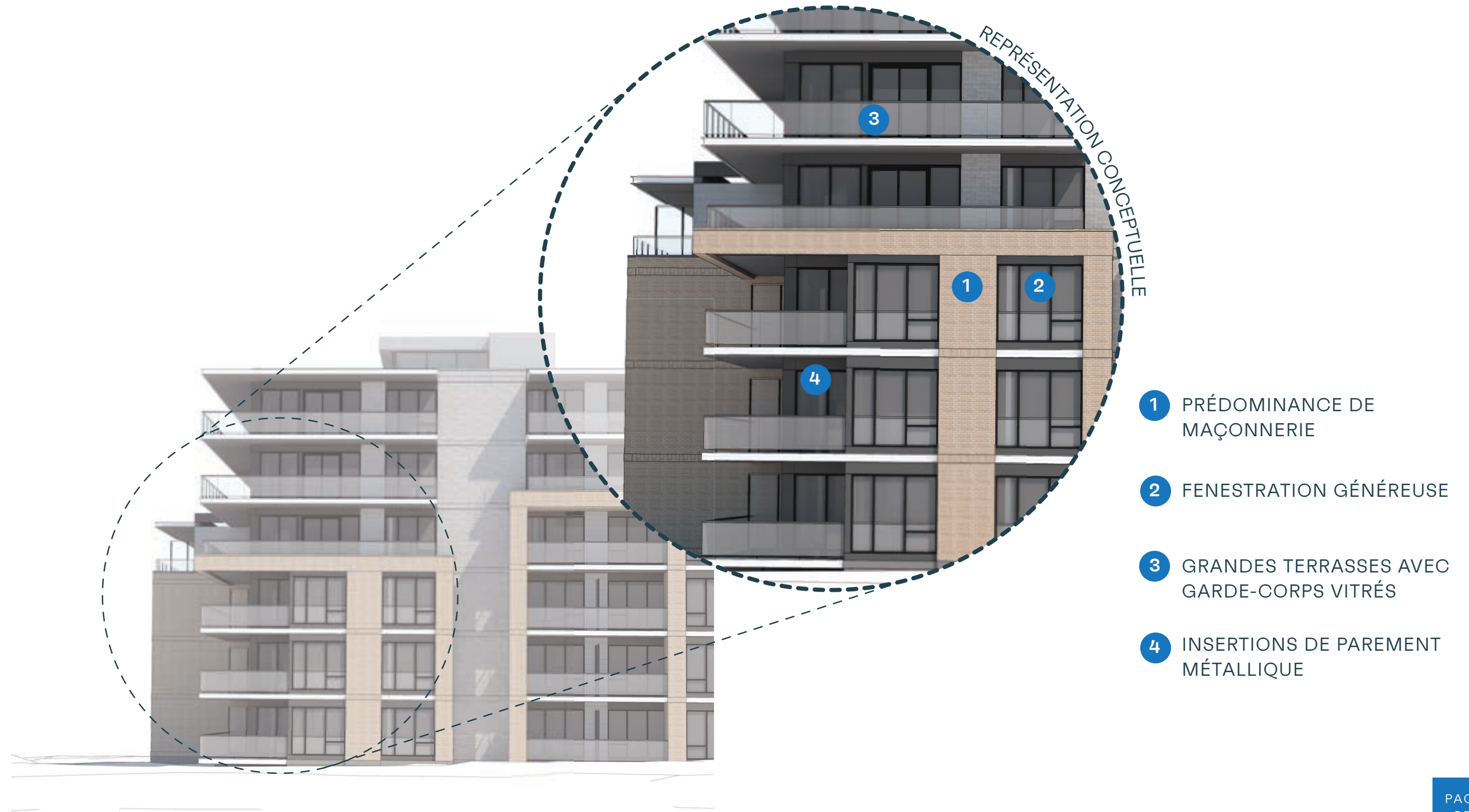


POSITION POTENTIELLE DES 5 ARBRES À REMPLACER

- ZONE DE GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES (3 CONTENEURS SORTIS LE JOUR DE LA CUEILLETTE SEULEMENT)
- ENTRÉE DU STATIONNEMENT SOUTERRAIN (POSITION TELLE QUE L'EXISTANT)
- ENTRÉE PRINCIPALE DU BÂTIMENT

PRÉSERVATION DE L'ÉCRAN DE VERDURE EXISTANT







POINTS DE VUE :

- 1 Intersection Grande Allée Ouest et Avenue de Laune
- 2 Intersection Grande Allée Ouest et Avenue de Mérici
- 3 Coin Avenue de Mérici Est
- 4 Axe de l'Avenue de Mérici
- 5 Coin Avenue de Mérici Sud
- 6 Avenue de Laune

1 Intersection Grande Allée Ouest et Avenue de Laune



Situation actuelle d'été



Situation actuelle d'hiver

1 Intersection Grande Allée Ouest et Avenue de Laune



Représentation conceptuelle d'été



Représentation conceptuelle d'hiver

2 Intersection Grande Allée Ouest et Avenue de Mérici



Situation actuelle d'été



Situation actuelle d'hiver

2 Intersection Grande Allée Ouest et Avenue de Mérici



Représentation conceptuelle d'été



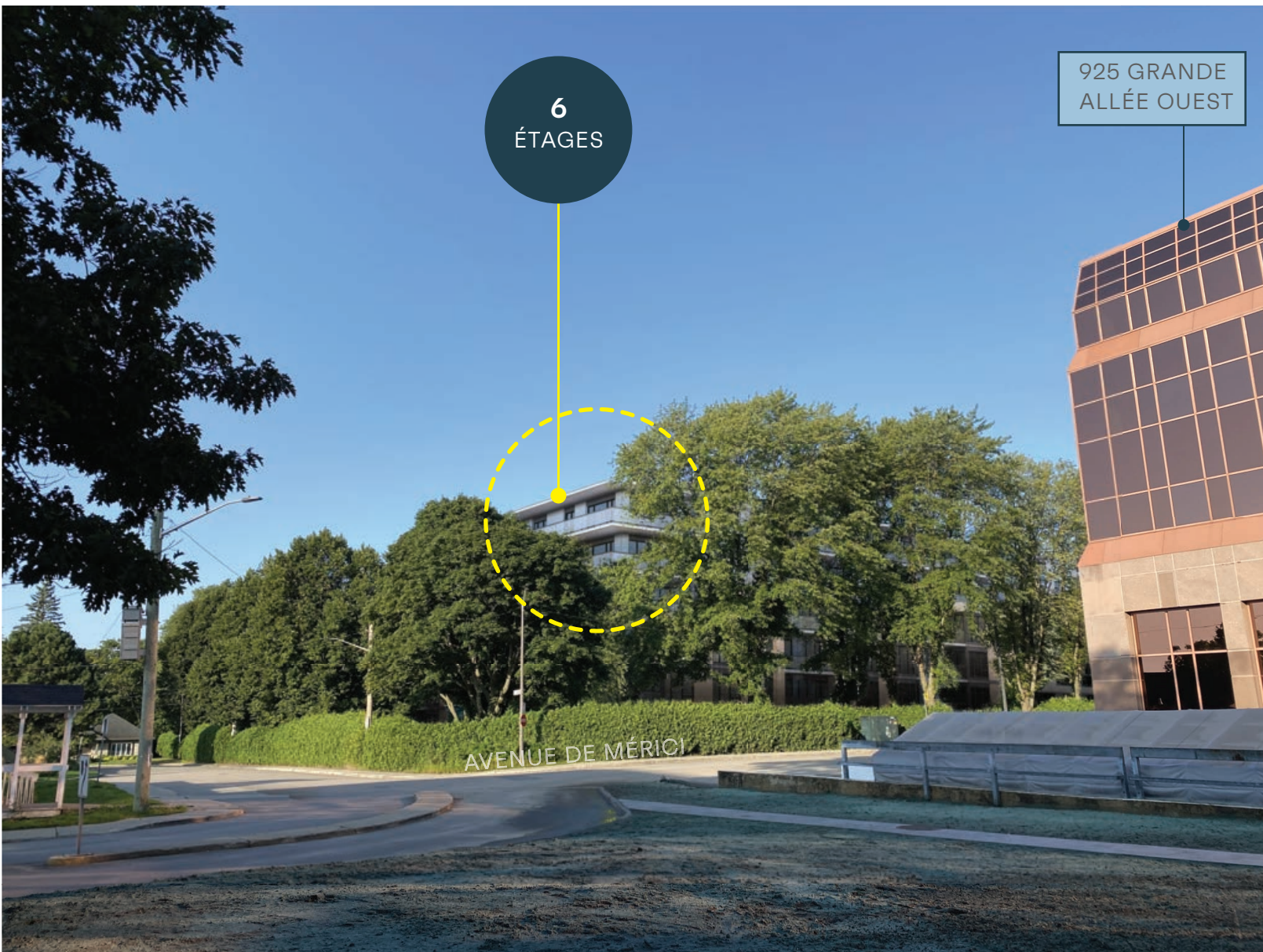
Représentation conceptuelle d'hiver



Situation actuelle d'été



Situation actuelle d'hiver



Représentation conceptuelle d'été



Représentation conceptuelle d'hiver



Situation actuelle d'été



Situation actuelle d'hiver



Représentation conceptuelle d'été



Représentation conceptuelle d'hiver



Situation actuelle d'été



Situation actuelle d'hiver



Représentation conceptuelle d'été



Représentation conceptuelle d'hiver



Situation actuelle d'été



Situation actuelle d'hiver



Représentation conceptuelle d'été



Représentation conceptuelle d'hiver



CONCLUSION

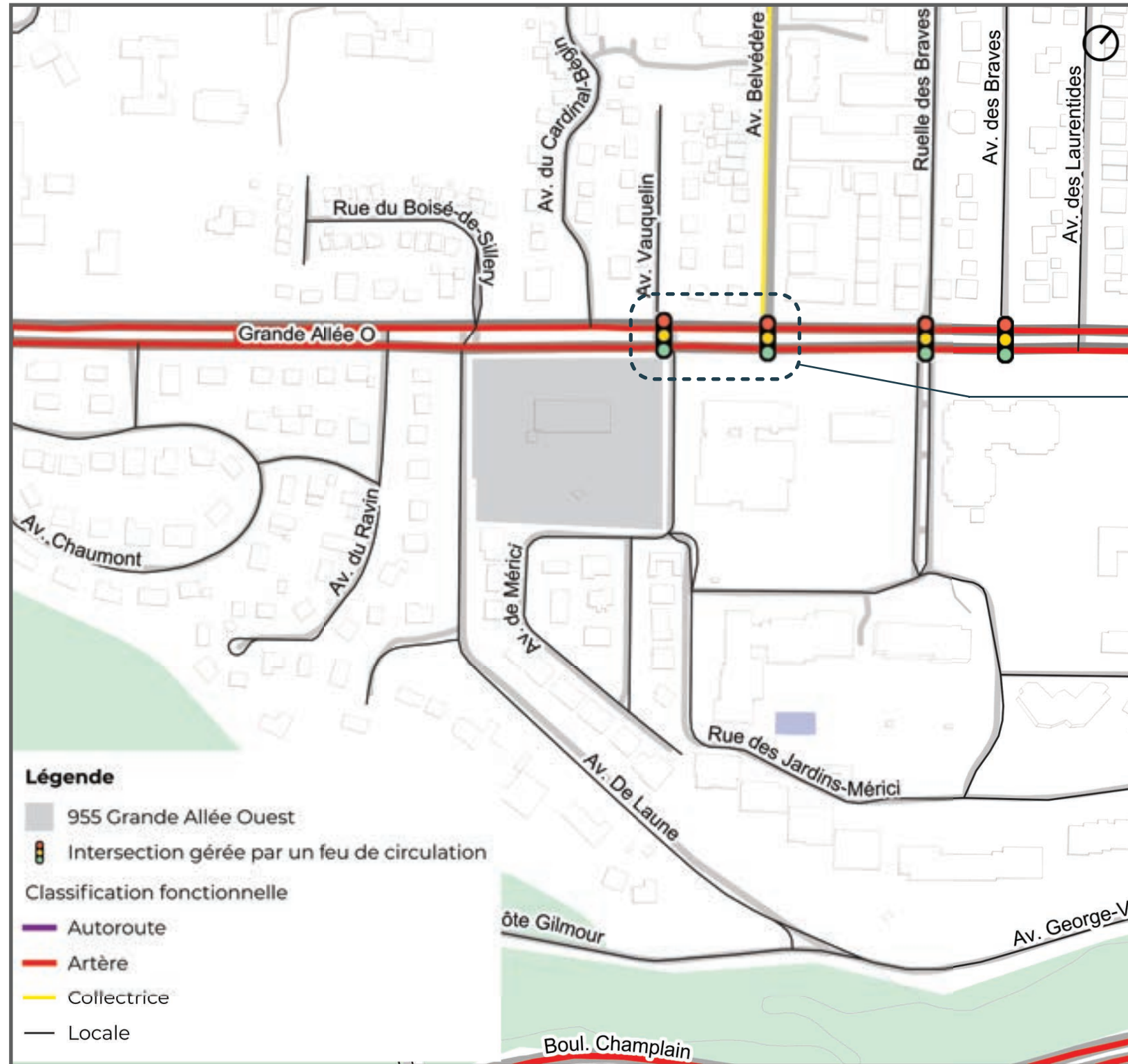
INTÉGRATION HARMONIEUSE DE LA VOLUMÉTRIE

1. FAÇADES EXISTANTES DÉGAGÉES
2. CONSERVATION DE LA CANOPÉE ET DE LA HAIE DE CÈDRE MATURE
3. ÉLOIGNEMENT DE LA SURHAUTEUR
4. DISTANCIATION DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIÉTÉ

07

INCIDENCE DU SCÉNARIO SUR LA MOBILITÉ ET LE STATIONNEMENT SUR RUE





source : WSP, 2024.

CLASSIFICATION

GRANDE ALLÉE OUEST : ARTÈRE —
 AVENUE DE MÉRICI : RUE LOCALE —

MODE DE CONTRÔLE

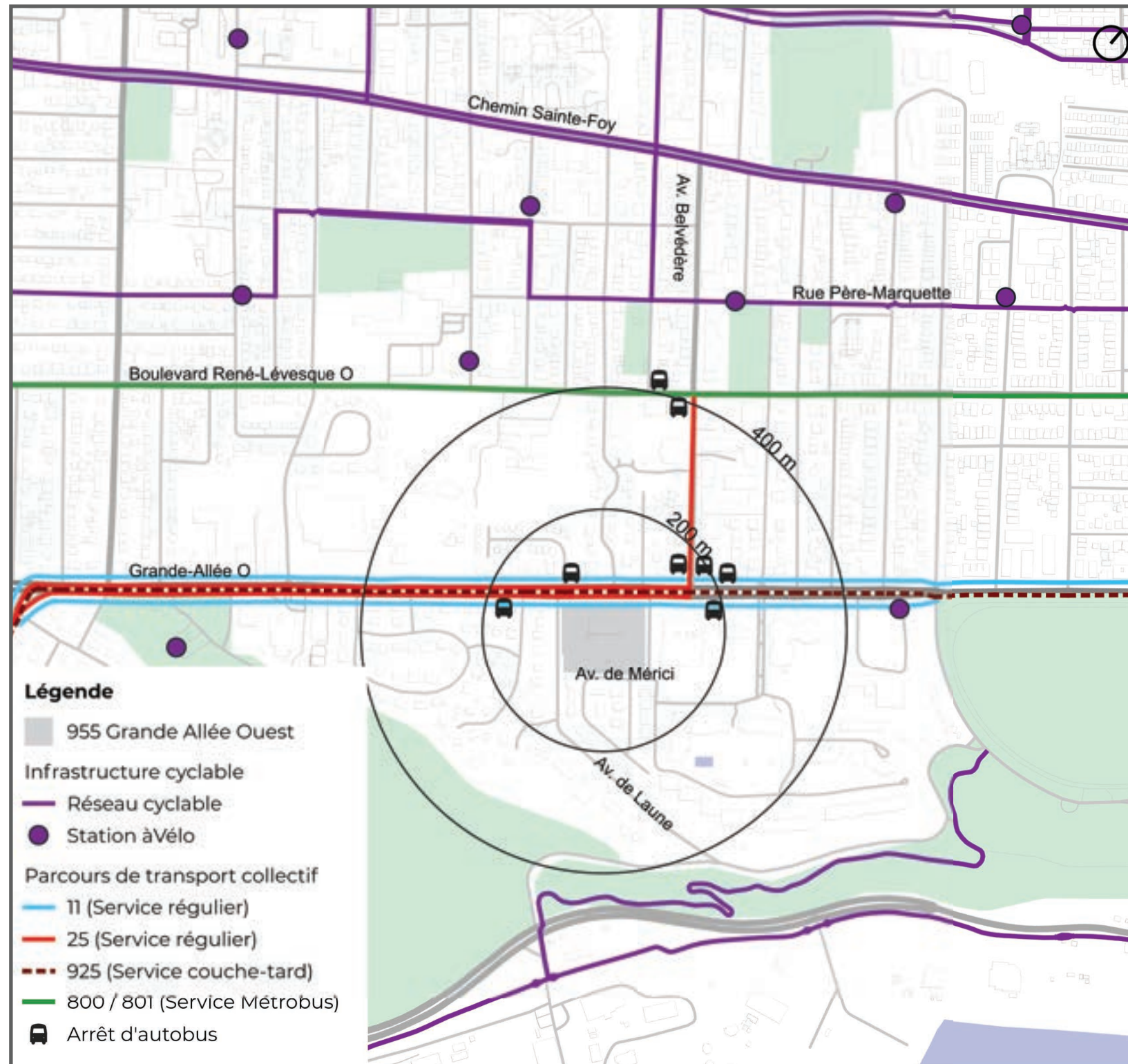
DEUX CARREFOURS RAPPROCHÉS GÉRÉS PAR DES FEUX DE CIRCULATION (DE MÉRICI ET BELVÉDÈRE)

DÉBITS DE CIRCULATION

AUX HEURES DE POINTE, **60 À 75 VÉHICULES** PAR DIRECTION SUR L'AVENUE DE MÉRICI ET **1000 VÉHICULES** PAR DIRECTION SUR GRANDE-ALLÉE OUEST

CONDITIONS DE CIRCULATION

BONNE PERFORMANCE EN SORTIE DE L'AVENUE DE MÉRICI AUX HEURES DE POINTE



source : WSP, 2024.

CONSTATS

- PARTS MODALES** Part véhiculaire faible comparativement à un quartier de banlieue
Modes alternatifs utilisés pour plus de 55% des déplacements produits
- RÉSEAU CYCLABLE** Proximité de stations du service àVélo
Présence de 2 réseaux cyclables structurants (Père-Marquette et chemin Sainte-Foy)
- TRANSPORT EN COMMUN** Arrêts à distance de marche, incluant 2 parcours à haute fréquence (Métrobus)
- RÉSEAU PIÉTON** Présence de trottoirs des deux côtés sur l'avenue de Mérici et la Grande Allée O.
Feux de circulation munis de phases exclusives

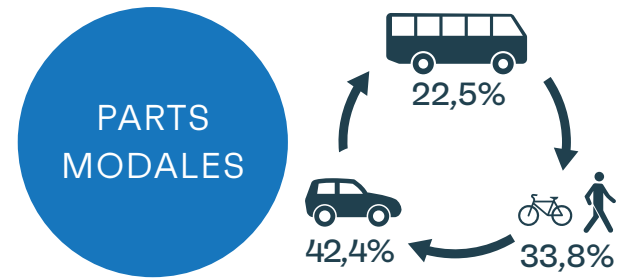
Déplacements produits (PPAM)	Haute-Ville Ouest (Montcalm)	Charlesbourg (Trait-Carré)
		42,4%
	22,5%	11,9%
	33,8%	6,8%

* PPAM: Période de pointe du matin (6h-9h)

source : Enquête Origine-Destination 2017 (RTC)

SÉQUENCE CLASSIQUE D'UNE ÉTUDE DE CIRCULATION

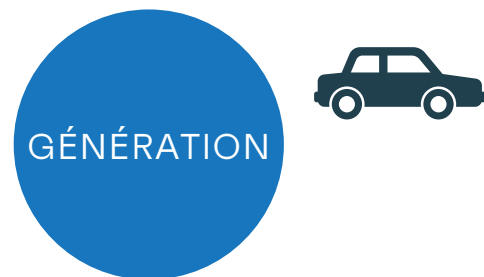
GÉNÉRATION → PARTS MODALES → DISTRIBUTION → AFFECTATION



Basé sur l'enquête origine-destination, pour le secteur du projet (Montcalm)



Enquête origine-destination
Région métropolitaine divisée en 69 zones
Chemin le plus probable entre deux zones



Nouveaux déplacements véhiculaires estimés à partir du ITE Trip Generation Manual 11th Edition

±150 unités de logement

- Heure de pointe AM: 54 déplacements véh.
- Heure de pointe PM: 57 déplacements véh.



Répartition des nouveaux véhicules sur le réseau selon les hypothèses de distribution

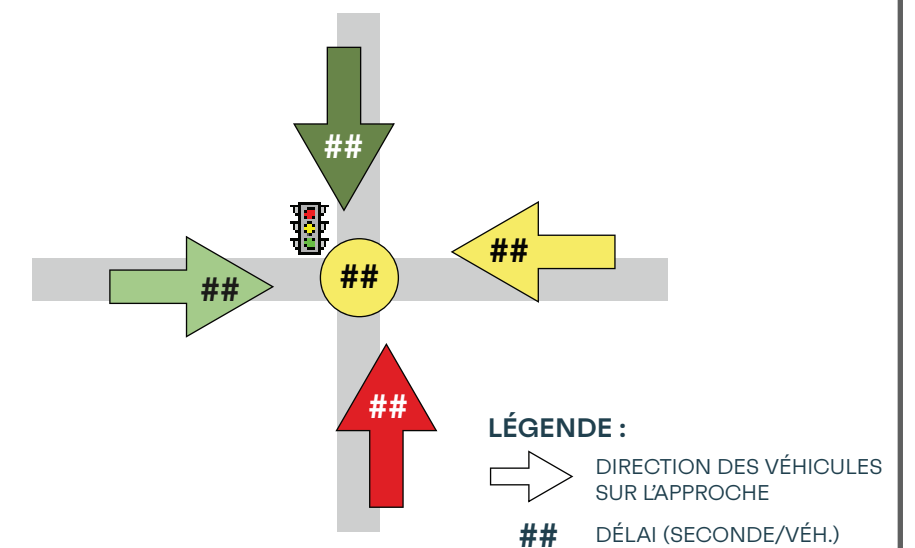
ANALYSE DE LA PERFORMANCE D'UNE INTERSECTION

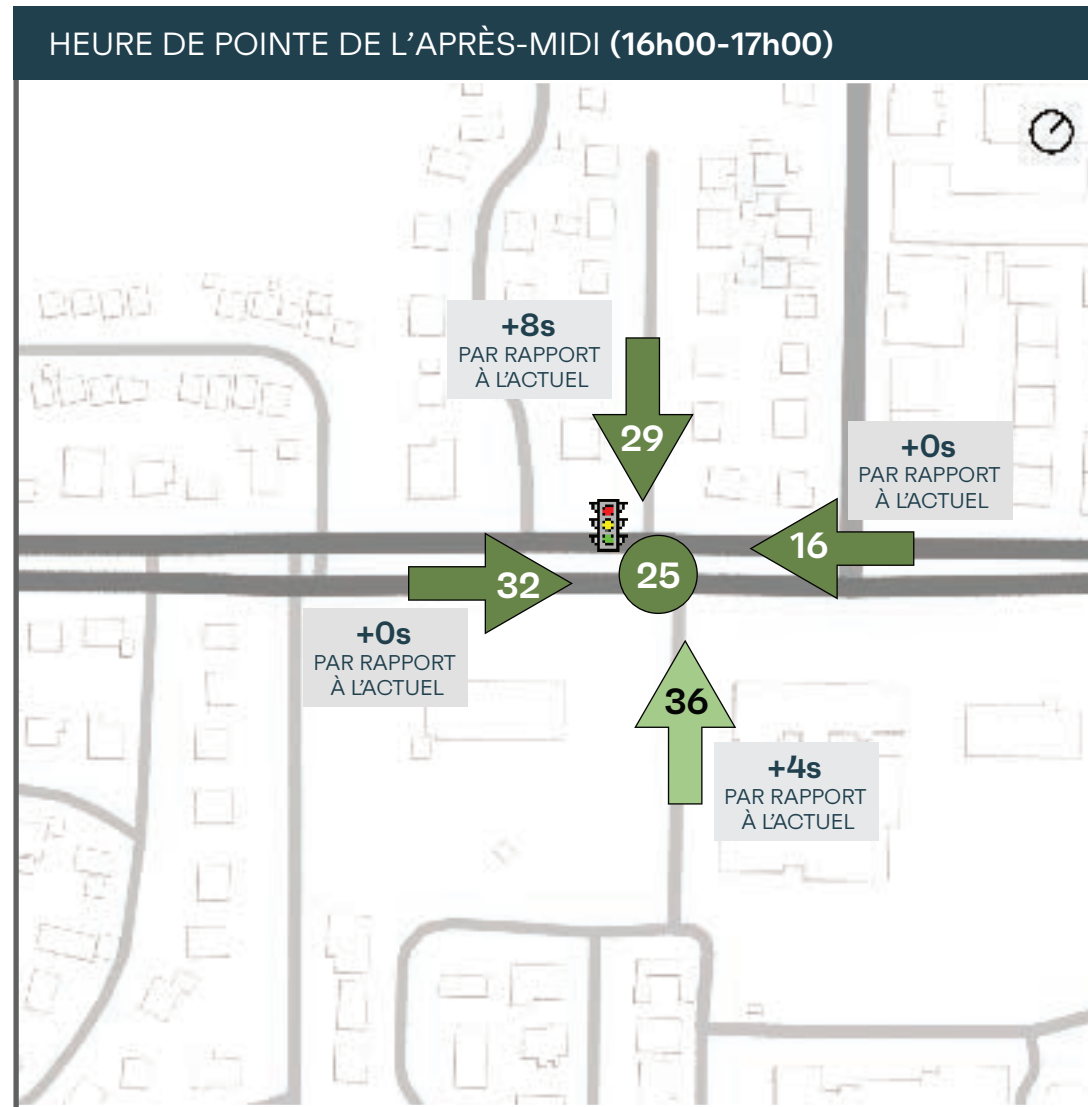
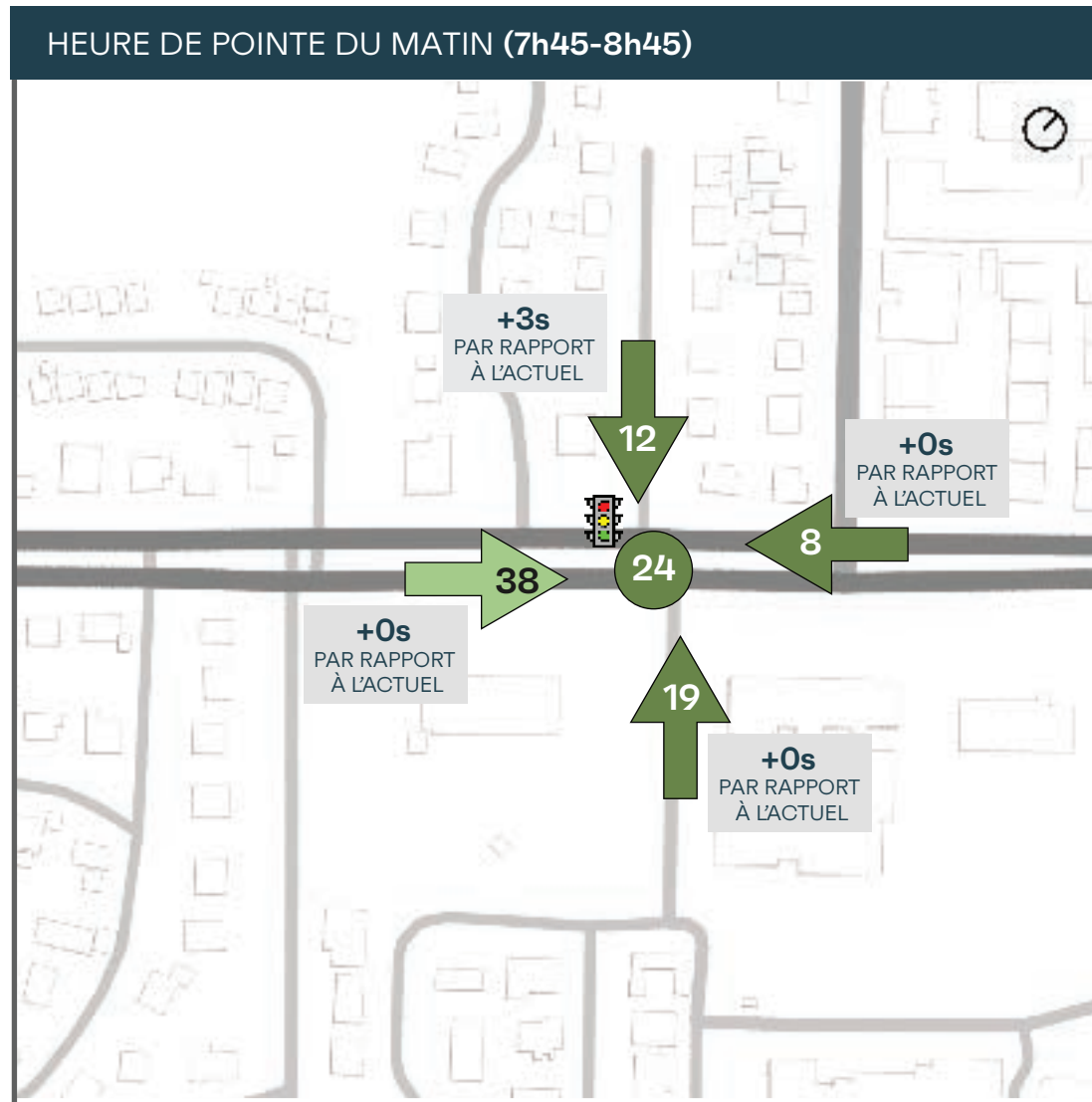


- NIVEAUX A, B, C — 0-35 s/véh.
- NIVEAU D — 35-55 s/véh.
- NIVEAU E — 55-80 s/véh.
- NIVEAU F — 80+ s/véh.

source : Highway Capacity Manual

EXEMPLE DE REPRÉSENTATION :





source : WSP, 2024.

source : WSP, 2024.

LÉGENDE NIVEAU DE SERVICE :

- NIVEAUX A, B, C — 0-35 s/véh.
- NIVEAU D — 35-55 s/véh.
- NIVEAU E — 55-80 s/véh.
- NIVEAU F — 80+ s/véh.

source : Highway Capacity Manual

CONSTATS

AUCUNE PROBLÉMATIQUE DE CIRCULATION

PEU DE VARIATION AVEC LA SITUATION ACTUELLE

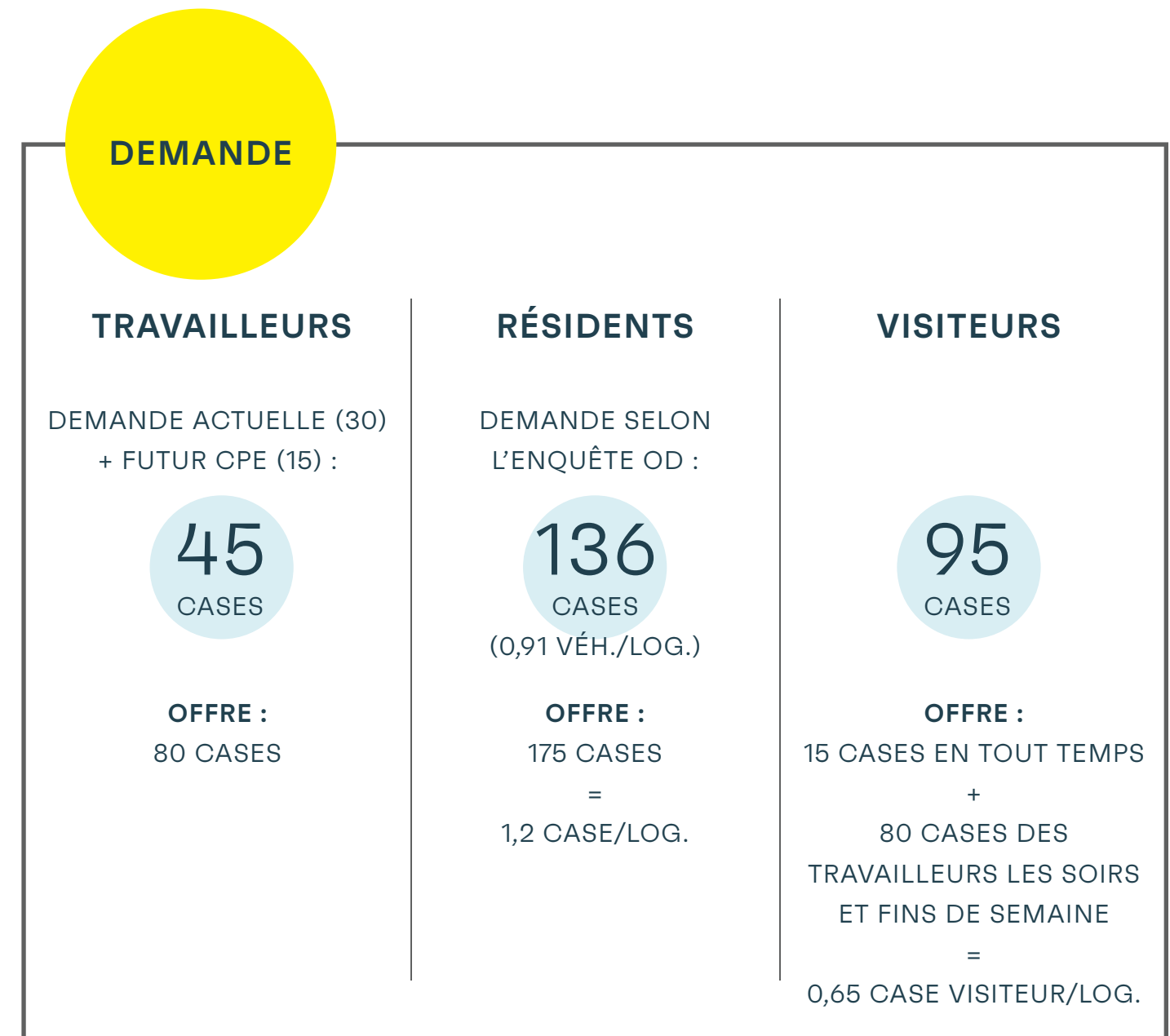
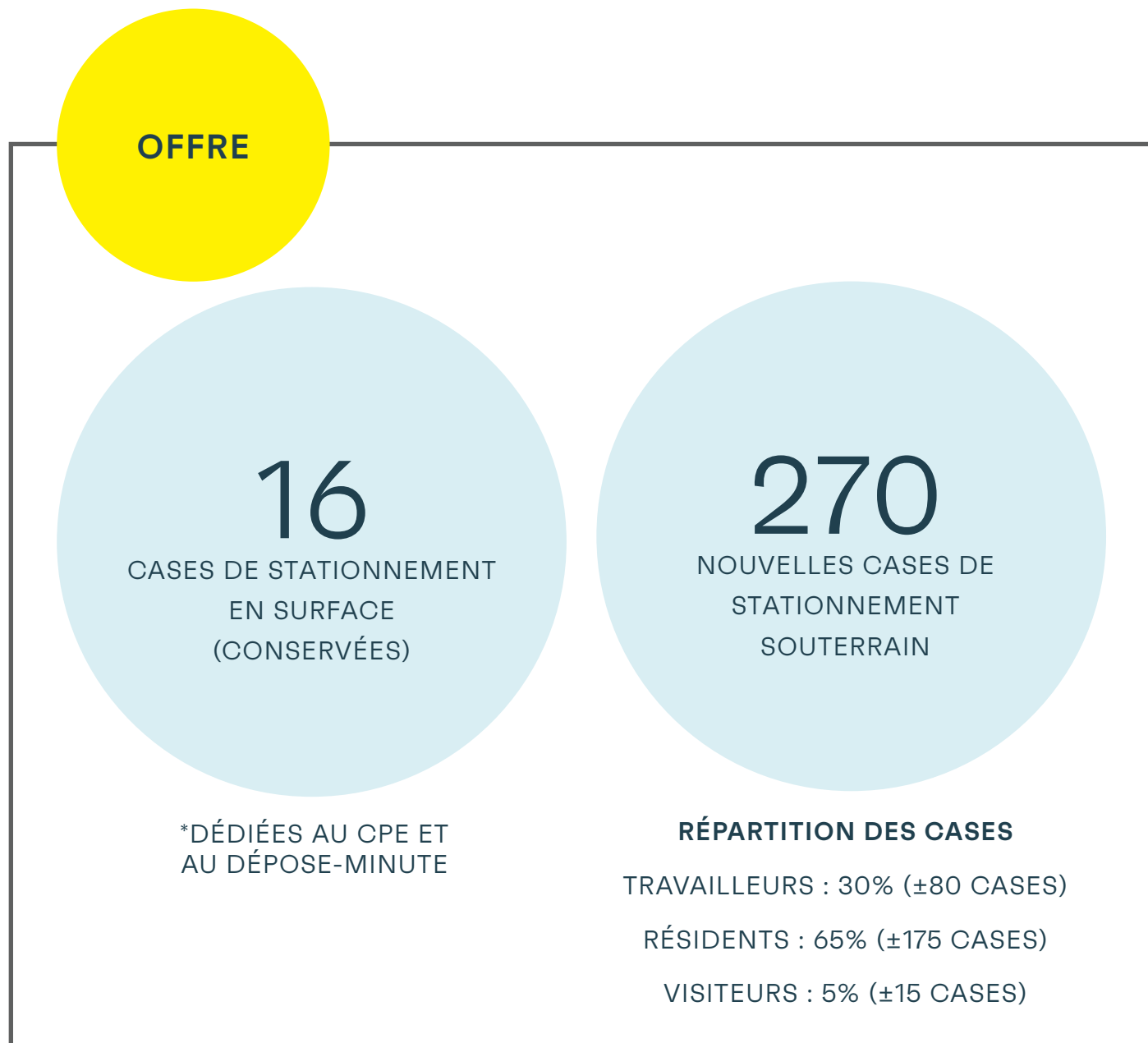
EXCELLENTE RÉSERVE DE CAPACITÉ

CONCLUSION

BONNE RÉSERVE DE CAPACITÉ

RATIO DÉBIT/CAPACITÉ OBSERVÉ À LA SORTIE DE L'AVENUE DE MÉRICI : 0,20 (AM) et 0,12 (PM)

À TITRE COMPARATIF : CONDITIONS DÉTERIORÉES ET PRÉCAIRES LORSQUE LE RATIO EST SUPÉRIEUR À 0,90



CONCLUSION

STATIONNEMENT
HORS RUE

L'OFFRE RÉPOND À LA DEMANDE
ET AUCUN DÉBORDEMENT DANS LES RUES
N'EST ATTENDU

08

MOT DE LA FIN