



février 2025

CONSULTATION PUBLIQUE

Présentation de la vision
de développement de la propriété du
955, GRANDE ALLÉE OUEST

PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR

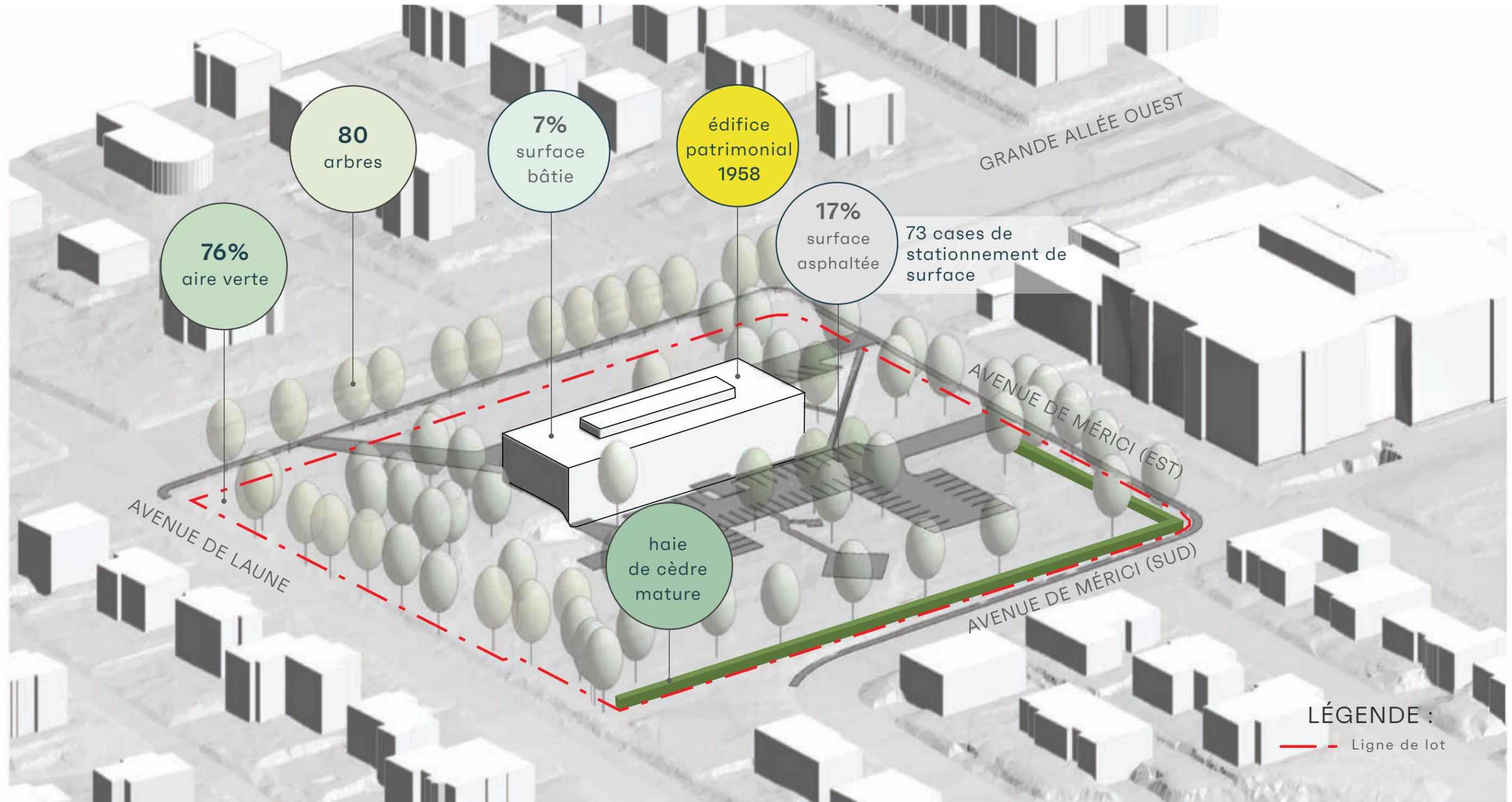
**immeubles
Simard**
CORPORATIF
RÉSIDENTIEL

PRÉSENTATION DU DÉVELOPPEUR



SITE À DÉVELOPPER	01
ÉVOLUTION DU SCÉNARIO DE PROJET DANS LE TEMPS	02
COMPARAISON ENTRE LES ANCIENS SCÉNARIOS DE PROJET ET LE NOUVEAU	03
INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE	04
INCIDENCES DU SCÉNARIO SUR L'ENSOLEILLEMENT POUR LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES	05
INCIDENCES DU SCÉNARIO SUR LA MOBILITÉ ET LE STATIONNEMENT SUR RUE	06
EN CONCLUSION	07

01
SITE
À DÉVELOPPER

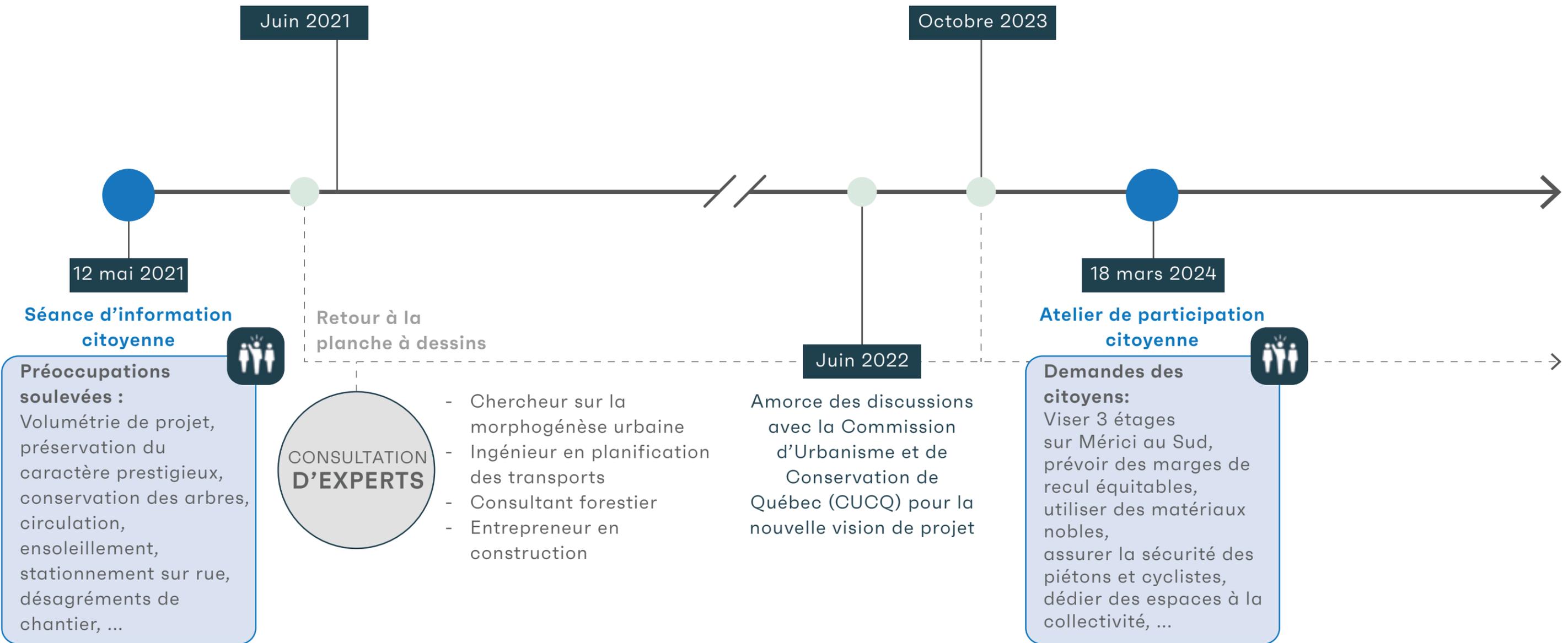


02

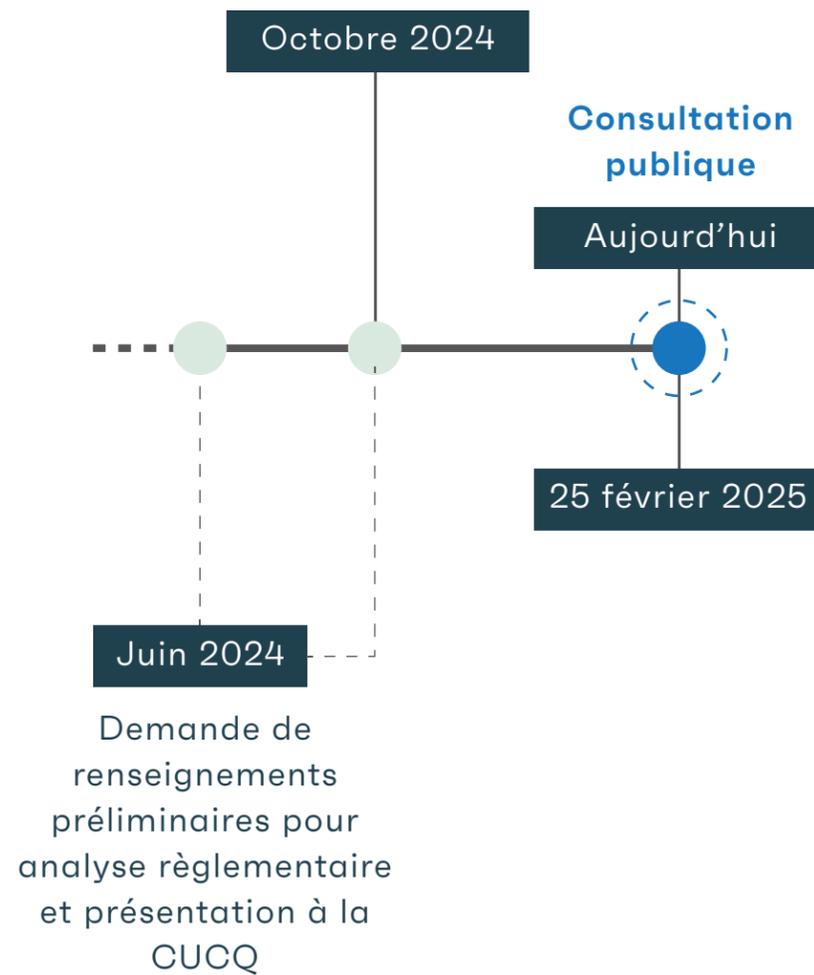
ÉVOLUTION DU SCÉNARIO DANS LE TEMPS

« 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, la volumétrie et l'architecture



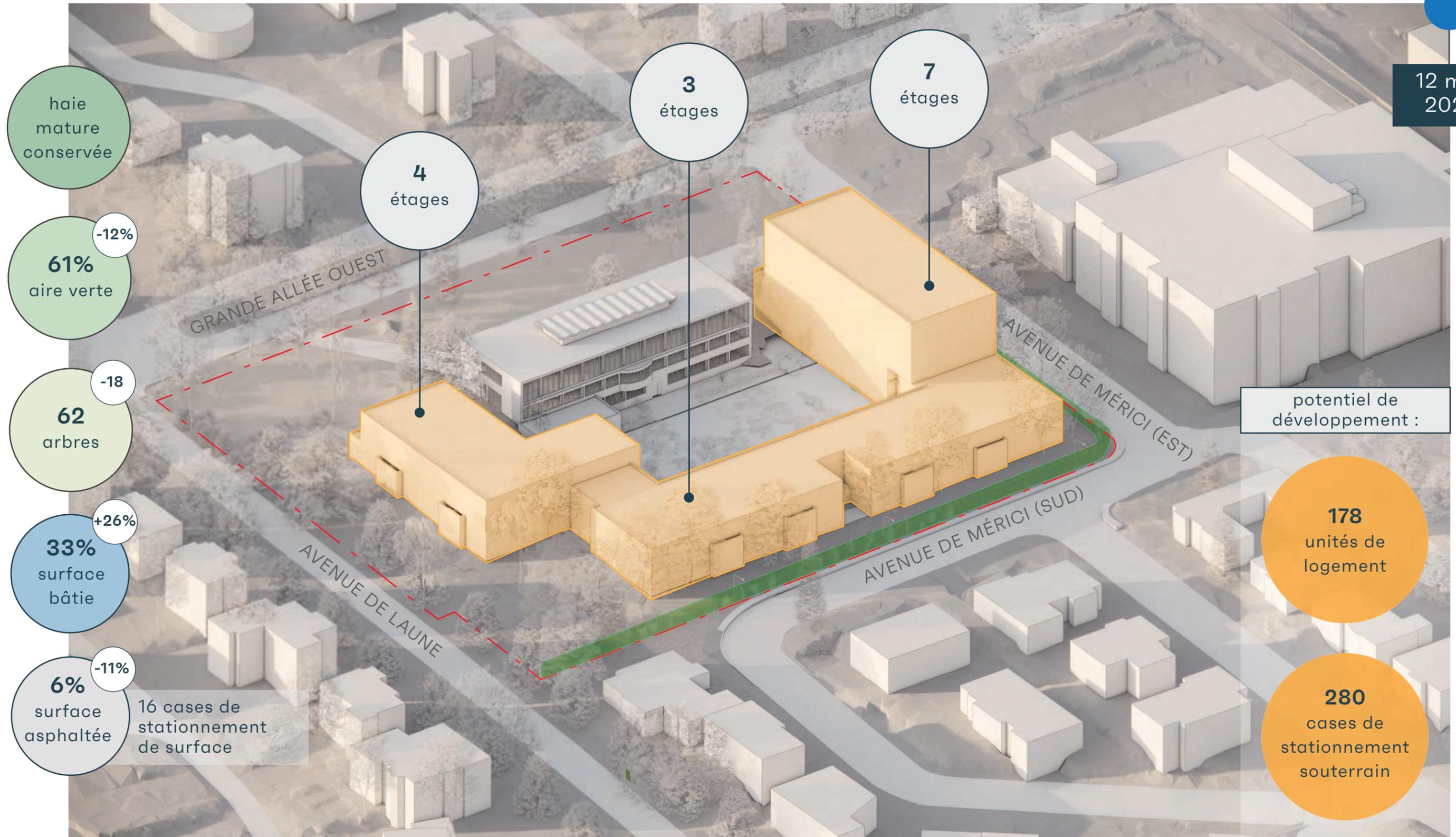
vue depuis Grande-Allée Ouest
source : PMA Architectes

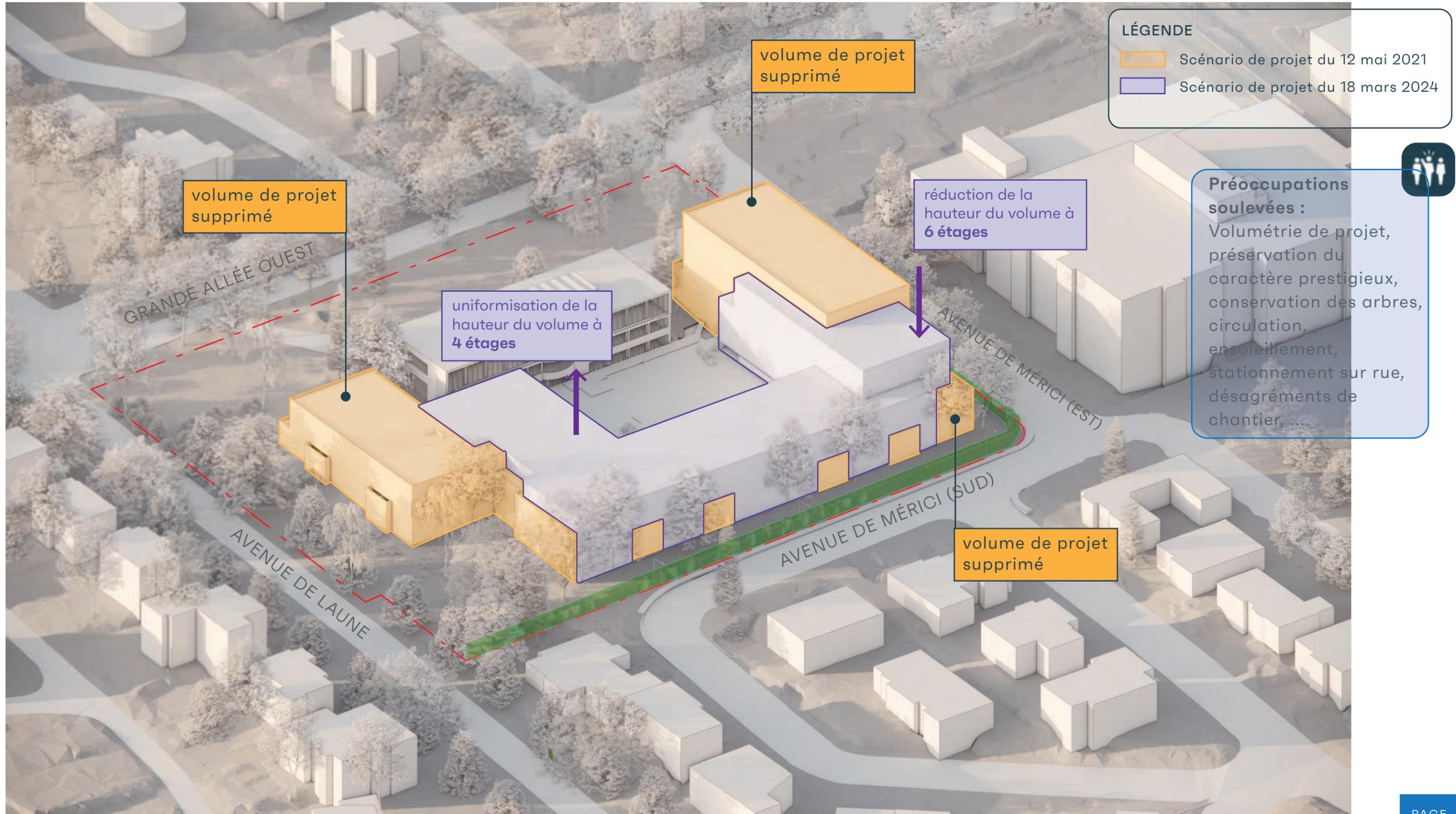
03

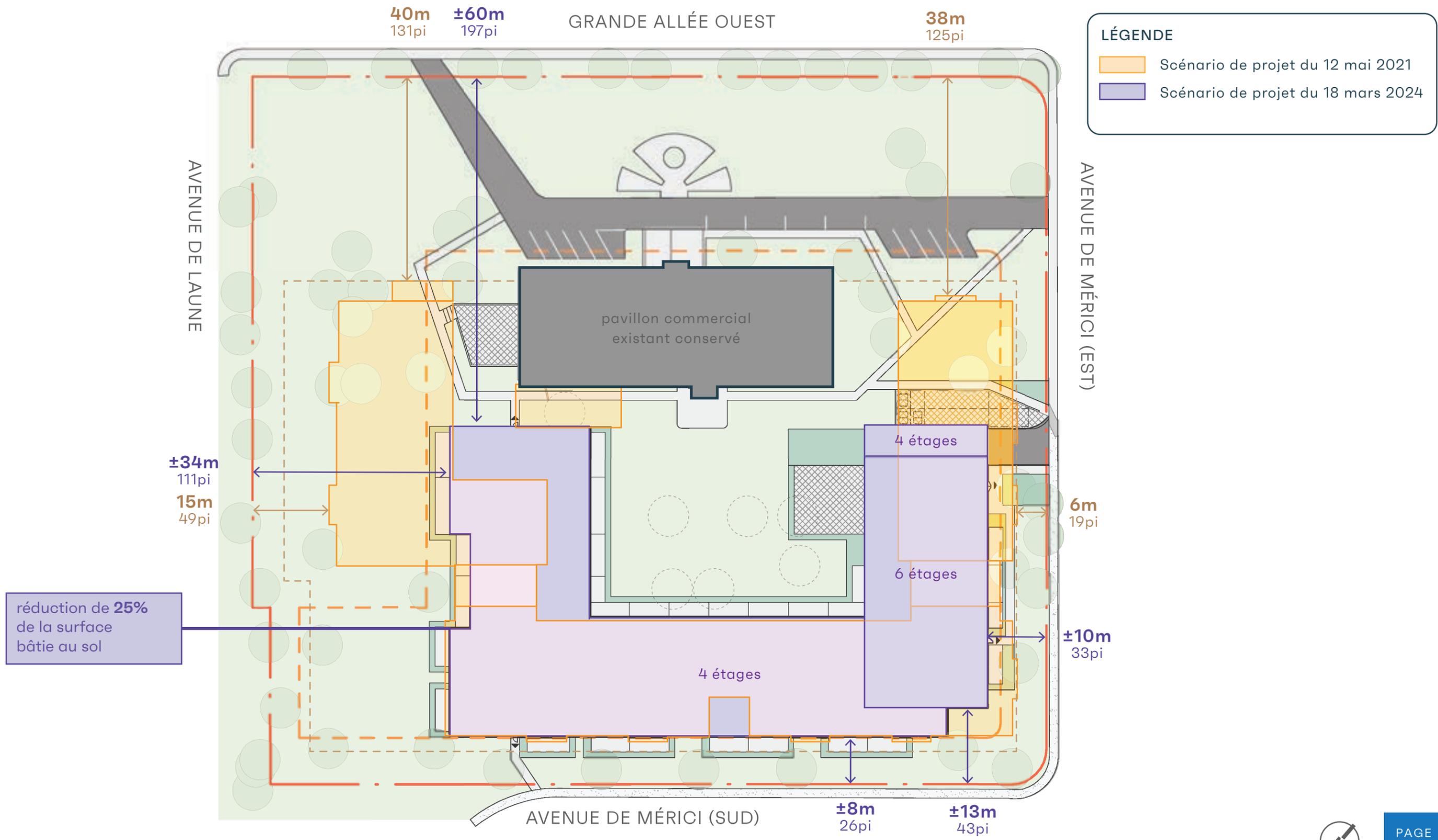
**ÉVOLUTION ENTRE LES ANCIENS
SCÉNARIOS DE PROJET
ET LE NOUVEAU**

Scénario présenté à la séance d'information citoyenne

12 mai
2021

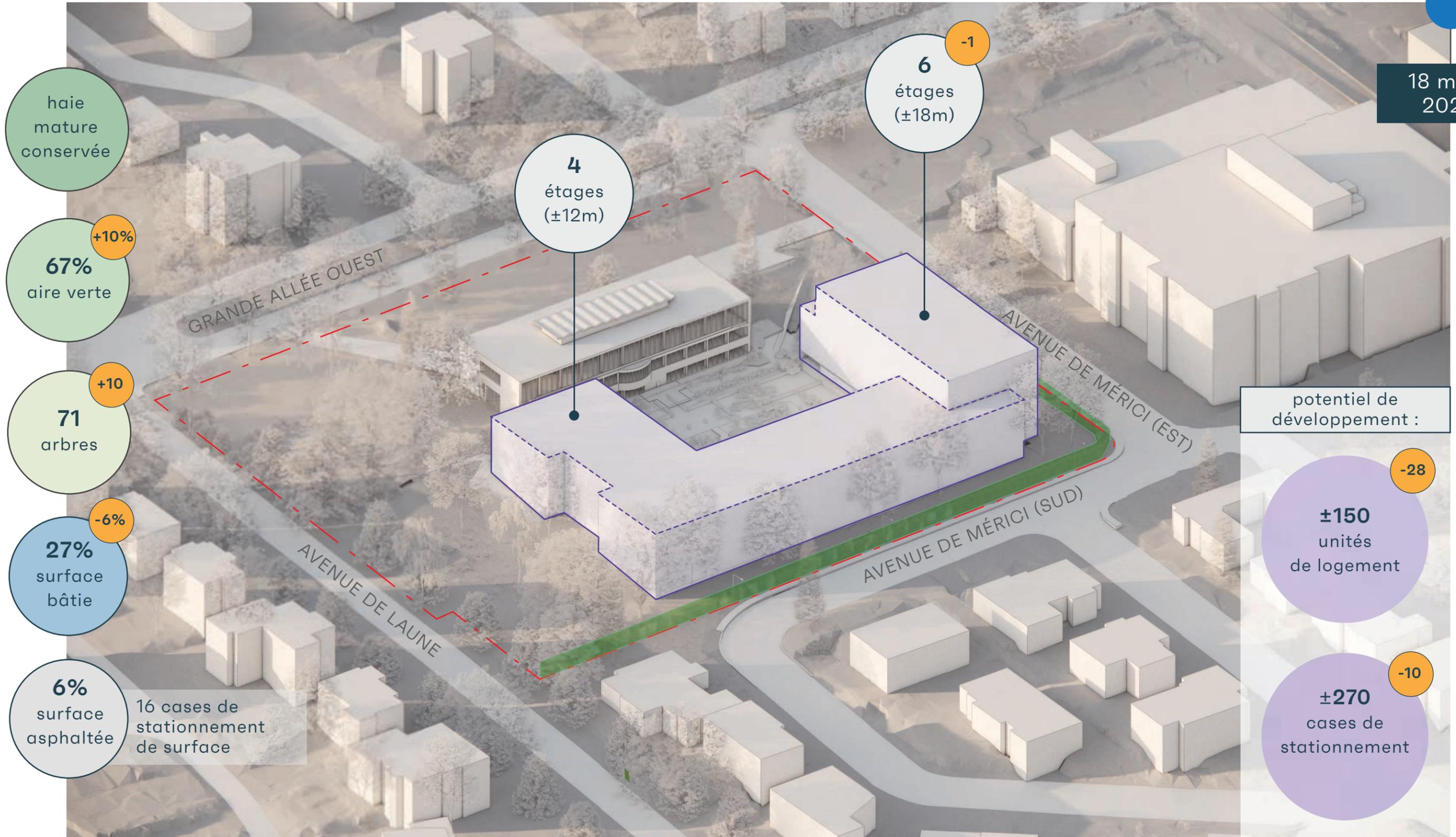


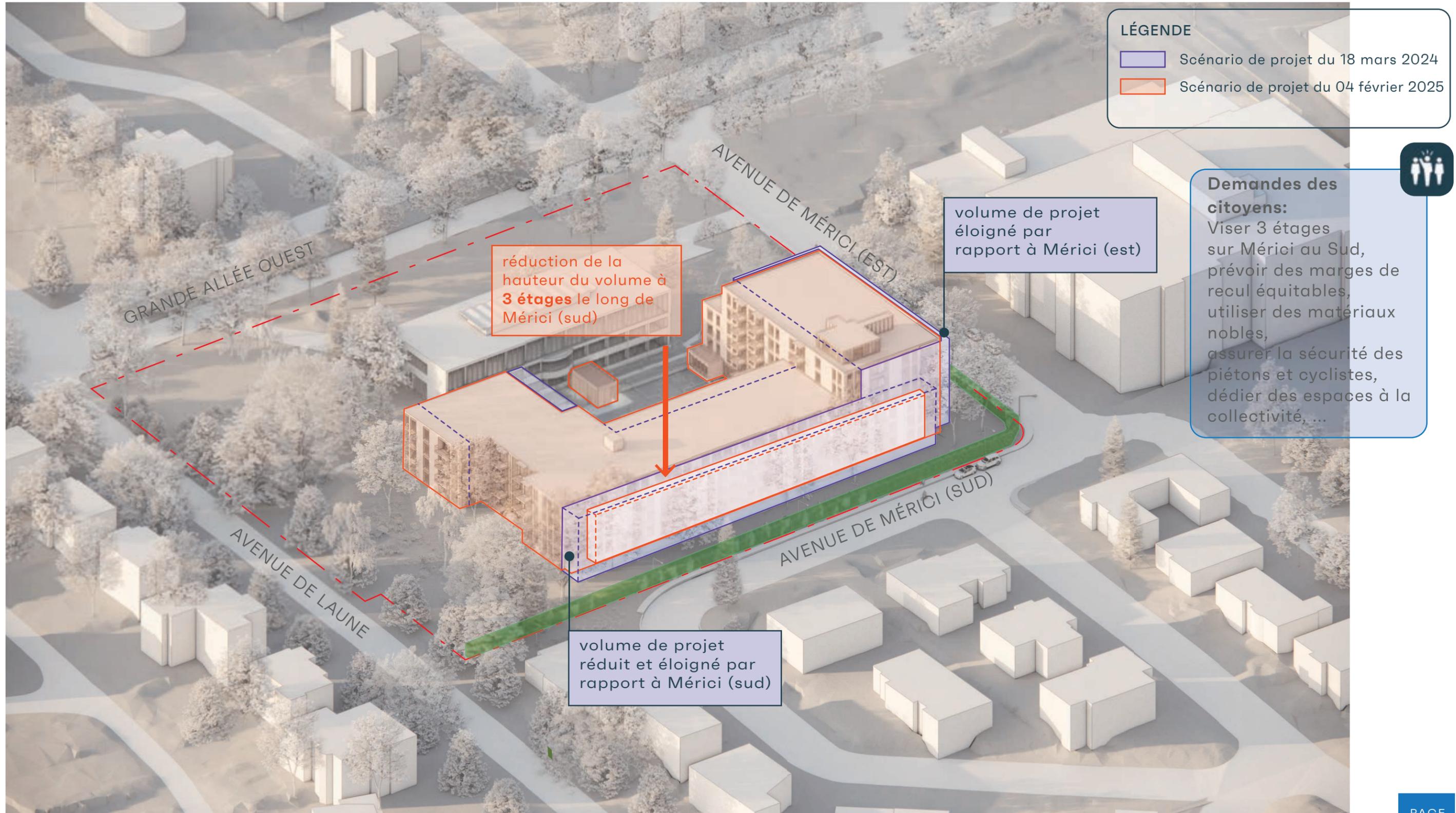


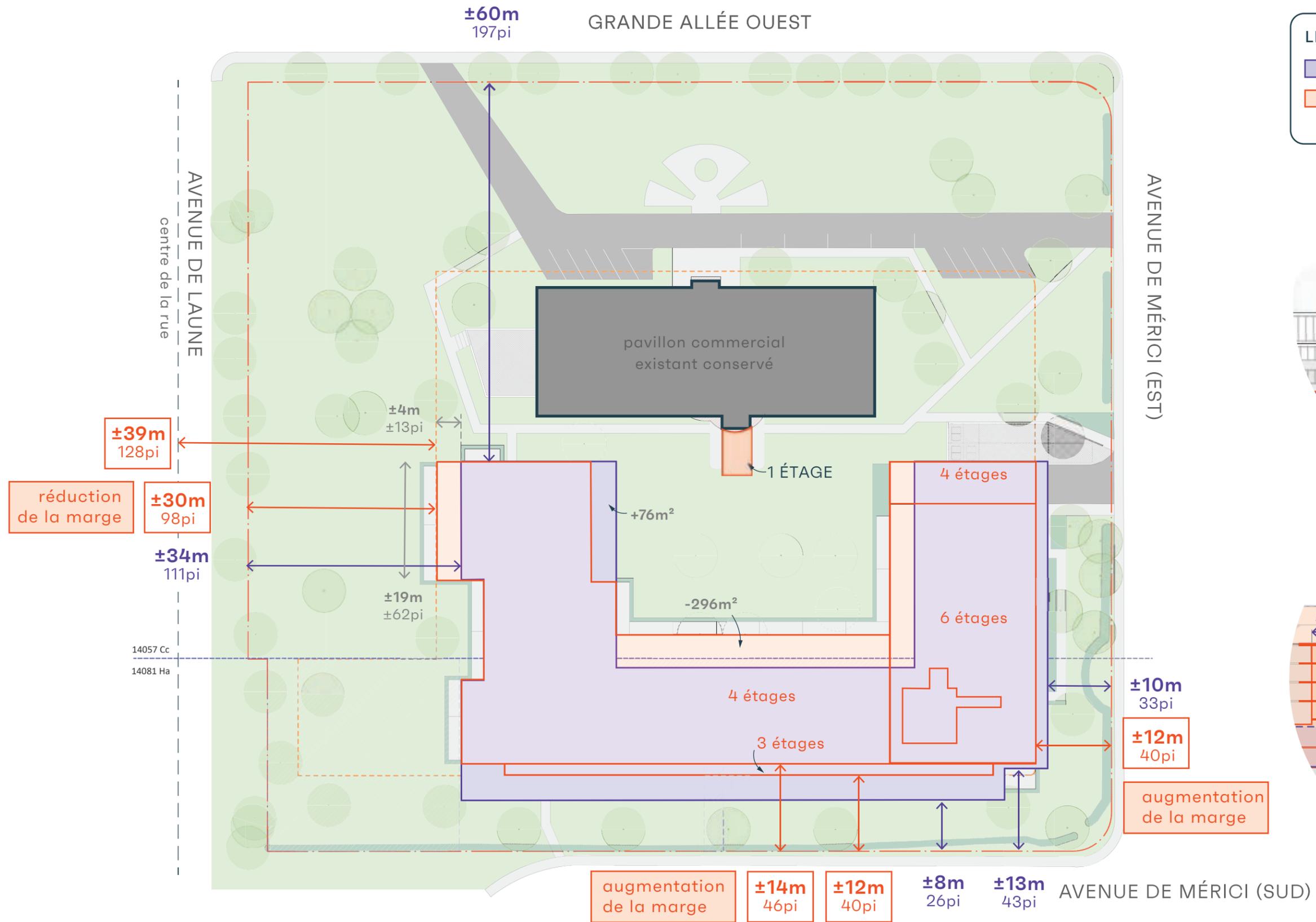


Scénario présenté à l'atelier de participation citoyenne

18 mars 2024

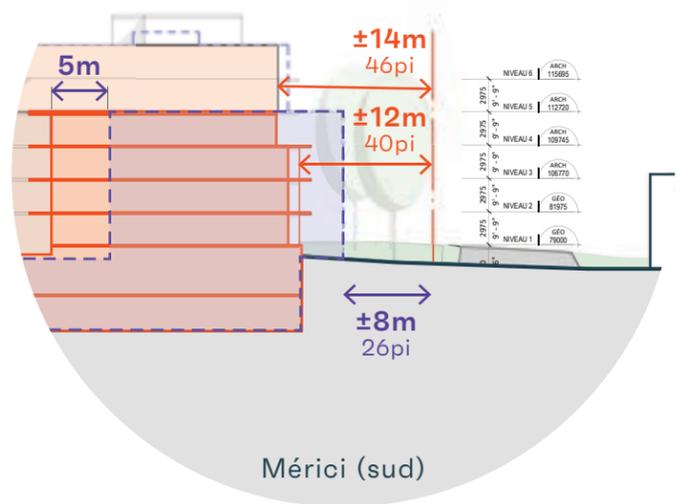
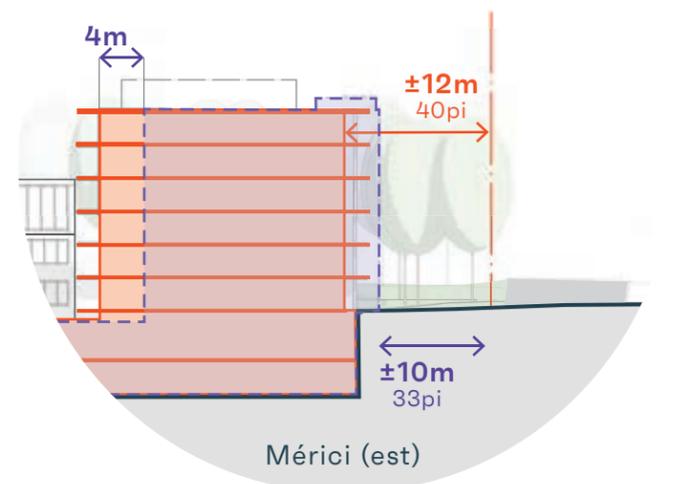


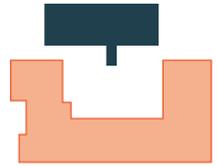


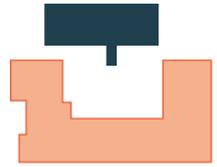


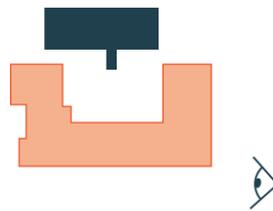
LÉGENDE

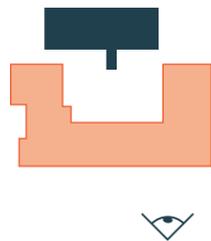
- Scénario de projet du 18 mars 2024
- Scénario de projet du 04 février 2025

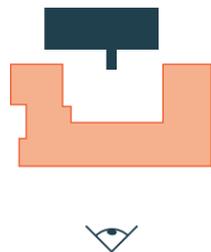


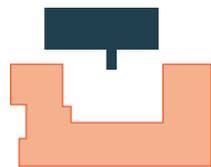


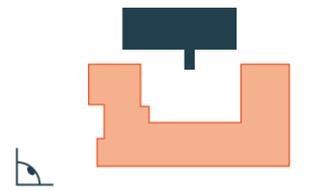


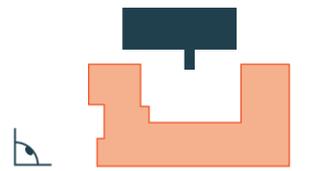


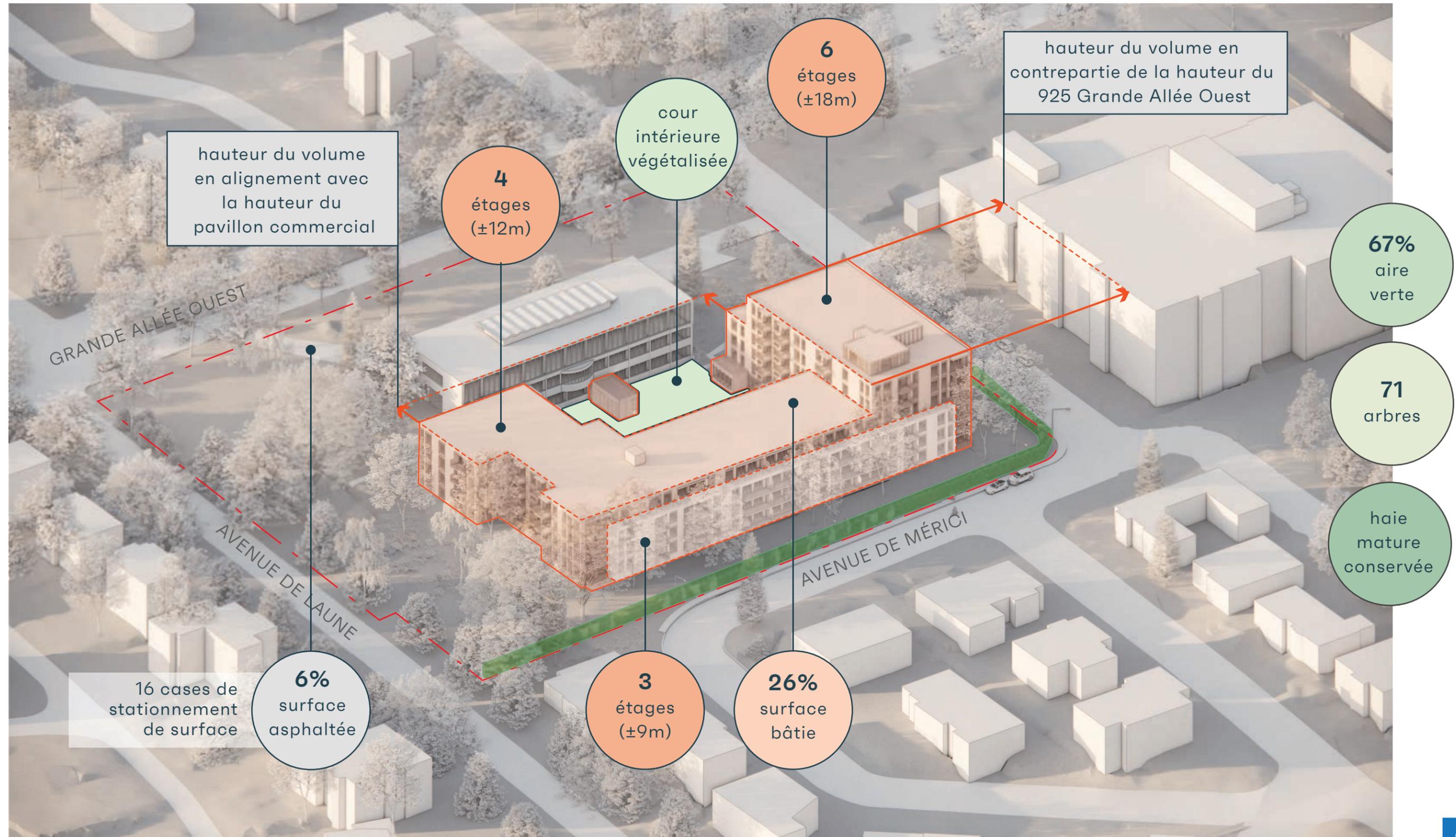










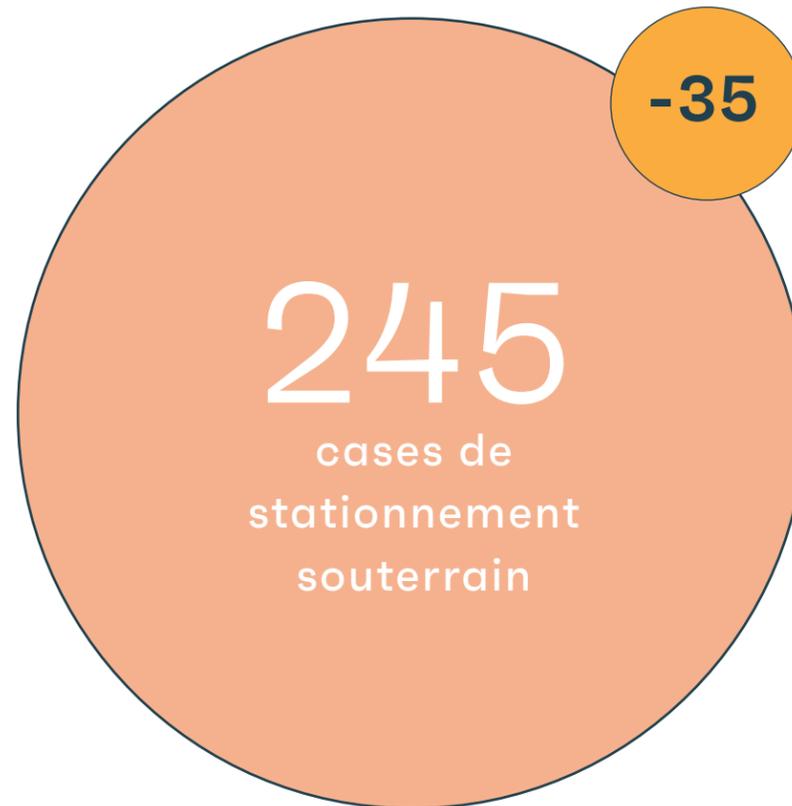




répartition des typologies de

logement :

- STUDIO : 5%
- 3 PIÈCES : 50%
- 4 PIÈCES ET + : 45%



répartition des cases

- RÉSIDENTS : 65%
(ratio de 1.2 cases/un.)
- BUREAUX : 30%
- VISITEURS : 5%



(Cases dédiées au CPE et au
dépose-minute)

04 INTÉGRATION DANS LE PAYSAGE

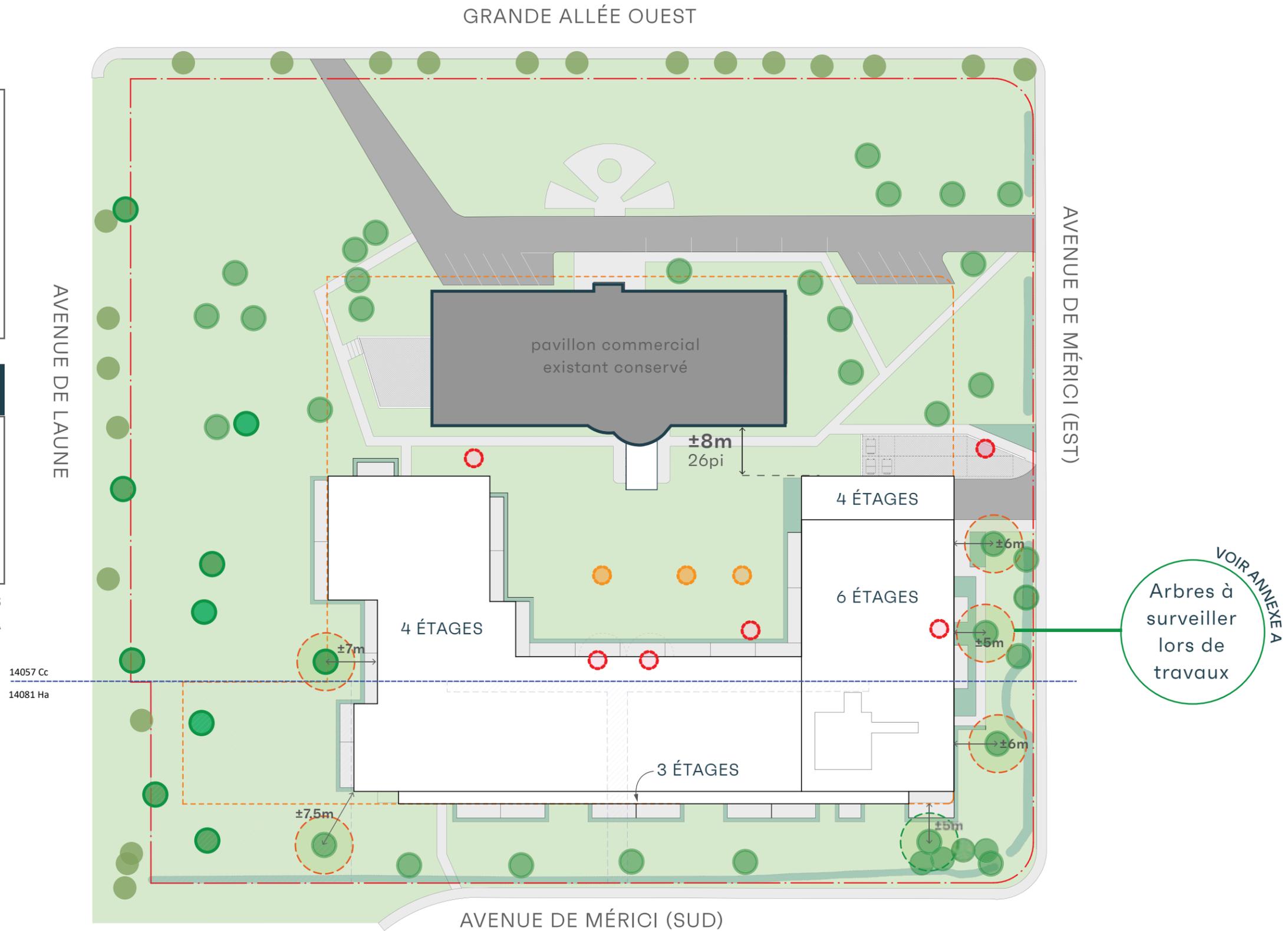
SUR LES 80 ARBRES RÉPERTORIÉS:

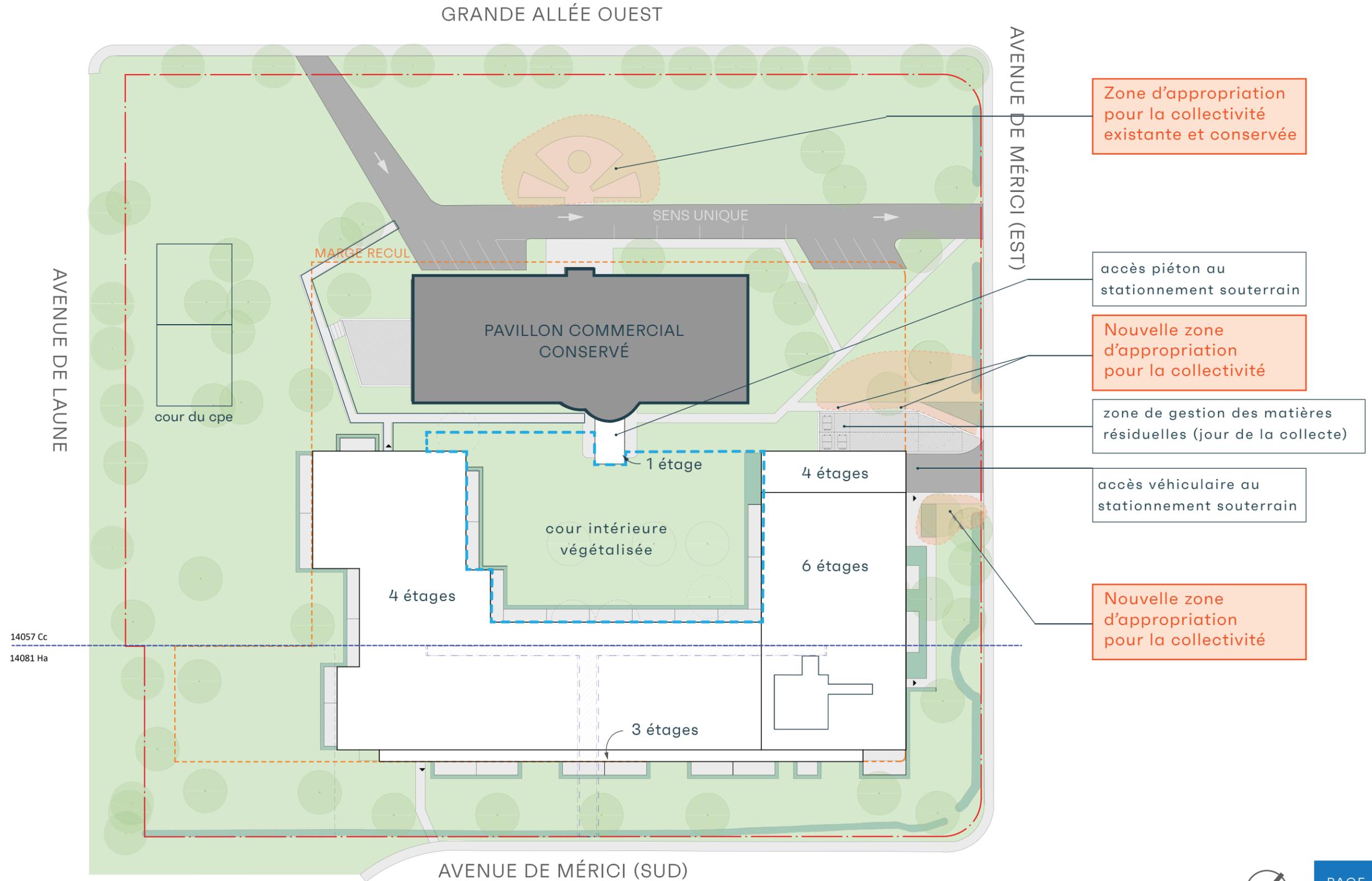
- **71** Arbres préservés
- **3** Arbres à repositionner (Pommiers décoratifs)
- **6** Arbres matures seraient à couper et à remplacer par de nouveaux spécimens

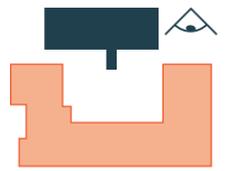
TOLÉRANCES RELATIVES À DES ARBRES ET ARBUSTES (ANNEXE A)

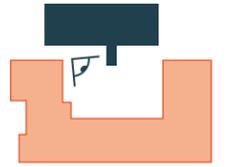
- Érable de Norvège - tolérance de moyenne à bonne
- Érable argenté - tolérance de faible à moyenne

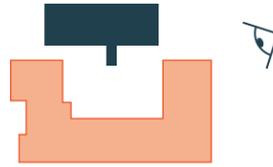
*RELEVÉ ESSENCES DES ARBRES EN ANNEXE A

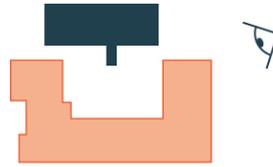


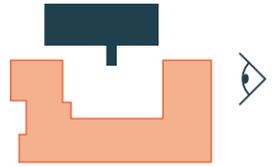


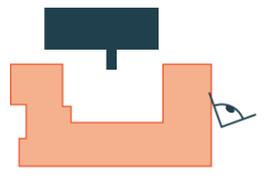






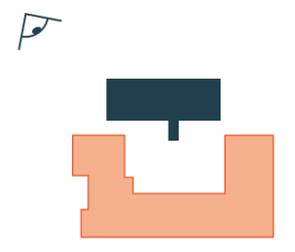




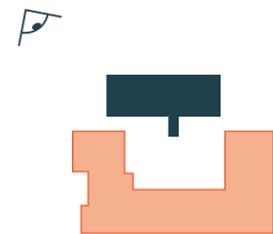


appropriation de l'espace -
zone de rencontre

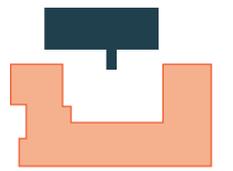
intégration de l'entrée principale à la rue

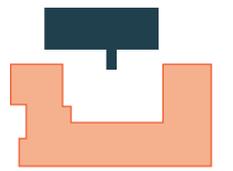


discrétion de l'implantation



intégration discrète
de la cour du CPE
(en développement)



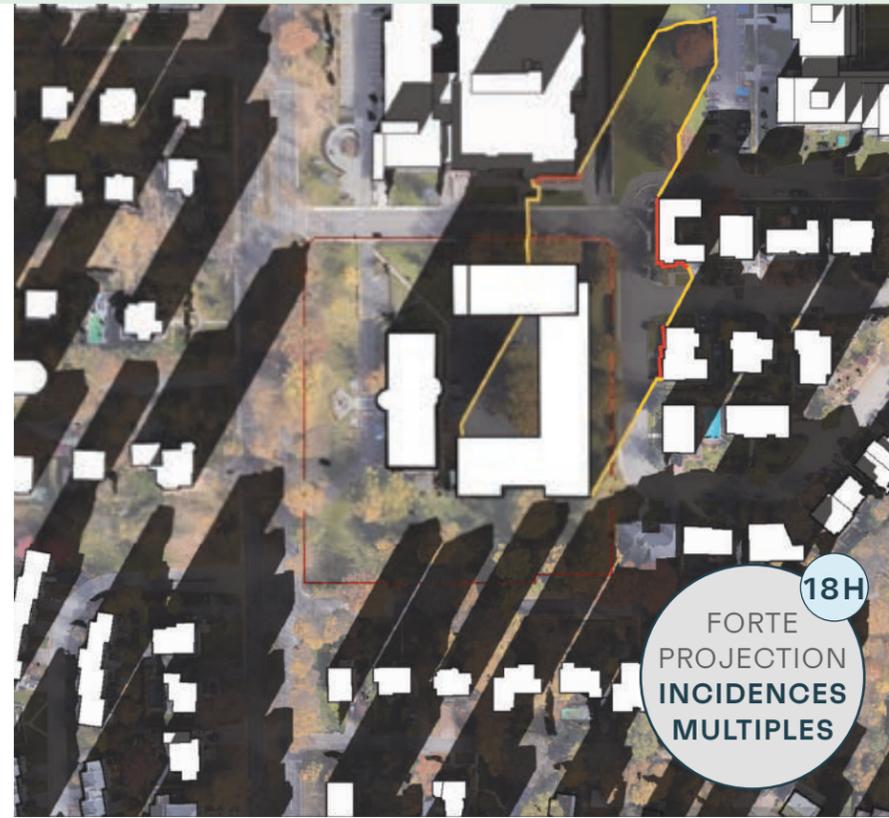


05

INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENSOLEILLEMENT POUR LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES



SOLSTICE D'HIVER



ÉQUINOXE DE PRINTEMPS



SOLSTICE D'ÉTÉ



ÉQUINOXE D'AUTOMNE

← 4 MOMENTS AVEC LE PLUS D'INCIDENCES SUR L'ENSOLEILLEMENT DES PROPRIÉTÉS VOISINES

CONCLUSION : BONNE ORIENTATION DU SCÉNARIO

incidences sur le contexte avoisinant **uniquement** aux heures avancées de la journée, lorsque la hauteur solaire est faible

- 15H Solstice d'hiver
- 18H Équinoxe de printemps
- 19H Solstice d'été
- 18H Équinoxe d'automne

les résidences impactées par l'ombre du bâtiment bénéficient tout de même d'un plein ensoleillement sur plus de 9h consécutives aux équinoxes et au solstice d'été

*MÉTHODOLOGIE ET SIMULATION COMPLÈTE EN ANNEXE B



06 INCIDENCE DU SCÉNARIO SUR LA MOBILITÉ



CONSTATS



source : WSP, 2024.

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

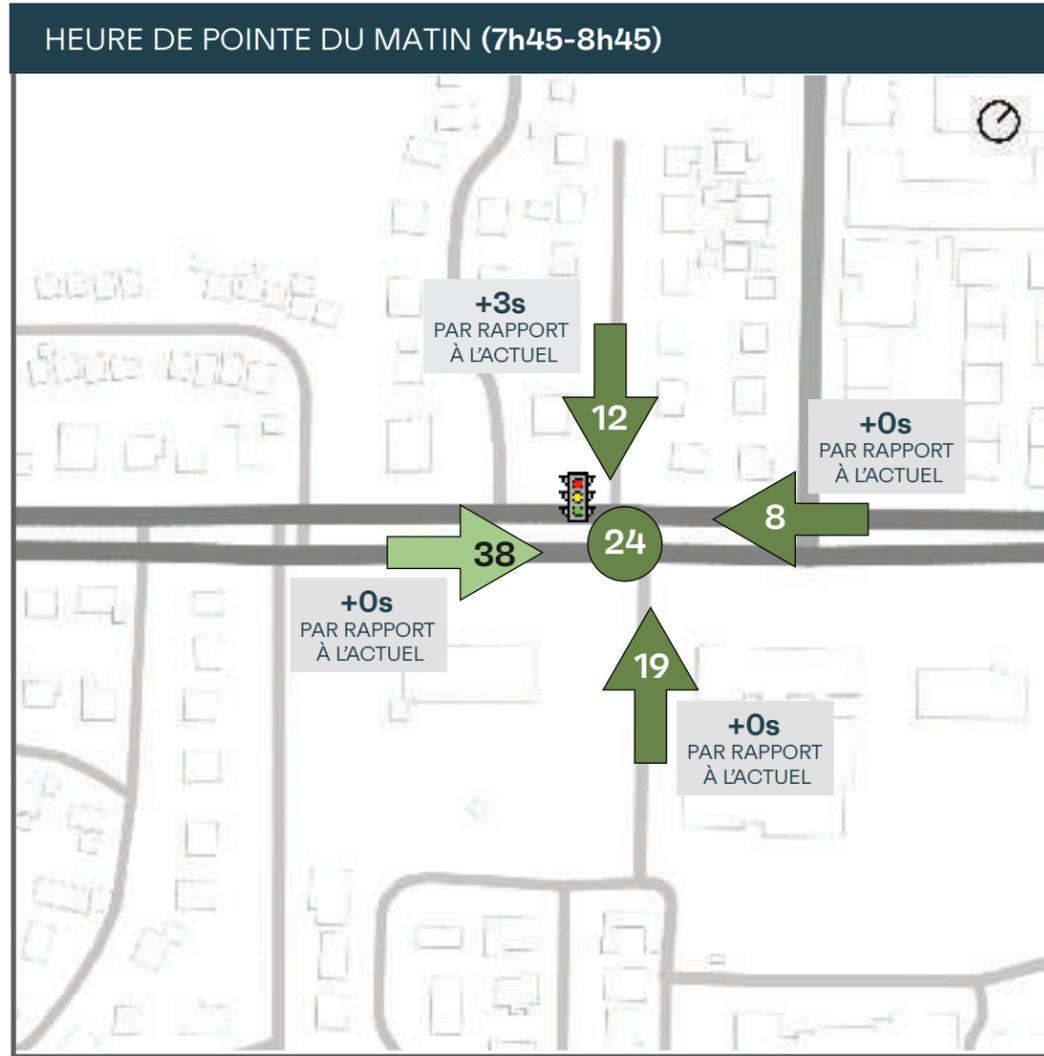
Présence de trottoirs des deux côtés sur l'avenue de Mérici et la Grande Allée O.
Feux de circulation munis de phases exclusives

Déplacements produits (PPAM)

	* PPAM: Période de pointe du matin (6h-9h)	
	Haute-Ville Ouest (Montcalm)	Charlesbourg (Trait-Carré)
	42,4%	76,0%
	22,5%	11,9%
	33,8%	6,8%

source : Enquête Origine-Destination 2017 (RTC)

CONSTATS



AUCUNE PROBLÉMATIQUE DE CIRCULATION

PEU DE VARIATION AVEC LA SITUATION ACTUELLE

EXCELLENTE RÉSERVE DE CAPACITÉ

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

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

07 EN CONCLUSION

comité de liaison
avec les résidents du
voisinage

plan de contingence
avec l'entrepreneur
général pour
un éventuel chantier