

Projet Le Salaberry

Projet soumis à une demande de Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et à une demande de Projet d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Déposé au Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield
Octobre 2022



+ CAPITAL MAURICE
Développement immobilier

+ domus
ARCHITECTURE • DESIGN URBAIN

SECTION 1

Mise en contexte



1.3 Localisation

Contexte d'insertion

Actuellement vacant, le lot 6 425 858 est localisé au sein du centre-ville de la ville de Salaberry-de-Valleyfield. En pleine revitalisation, ce secteur constitue un pôle important. Le site est bordé par la rue Salaberry Ouest au nord. Celle-ci est une artère structurante et desservie par un autobus. Le site est ensuite délimité par la rue Académie à l'est, la rue Wilfrid au sud et la rue Jacques-Cartier à l'ouest.

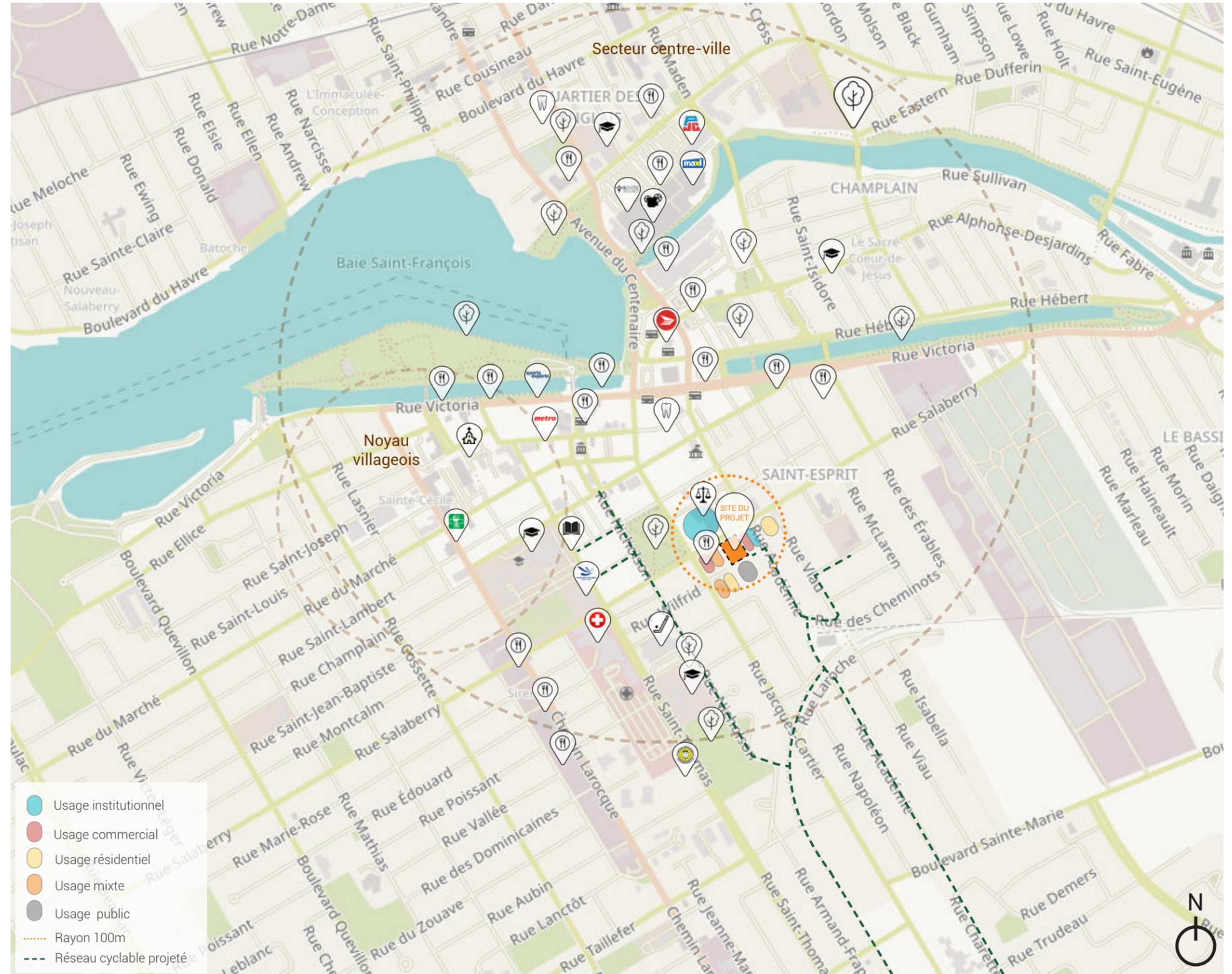
En ce qui concerne les usages du secteur, les principales caractéristiques sont :

1. Dans un rayon de 100 mètres du site de projet, on observe une mixité d'usage propre à un secteur central.
2. Plusieurs activités commerciales sont établies le long de la rue Salaberry, dont quelques restaurants et bureaux.
3. Le centre hospitalier de Suroît, la Cité des Arts et des sports et le Palais de Justice sont des édifices institutionnels de desserte régionale, tout comme le Cégep de Valleyfield situé à proximité.
4. D'autres bureaux institutionnels tels que des tribunaux et des points de services gouvernementaux sont également présents.
5. La majorité du secteur demeure d'usage résidentiel. Ces bâtiments sont surtout isolés et composés de 1 à 4 étages.
6. Le parc Salaberry est un espace public de qualité dans le contexte immédiat. D'autres espaces verts et usages récréatifs sont situés dans le secteur.
7. Des pistes cyclables sont projetées près du site du projet, notamment sur la rue Académie.

Dans ce contexte central, il convient d'insérer un projet d'envergure de qualité qui saura être un catalyseur de redéveloppement. Un usage mixte permettra de:

- Créer des liens entre les différentes composantes du secteur;
- Contribuer à créer un environnement dynamique et animé;
- Fournir davantage de services de proximité;
- Diversifier l'offre en logement.

Carte | Occupation du sol



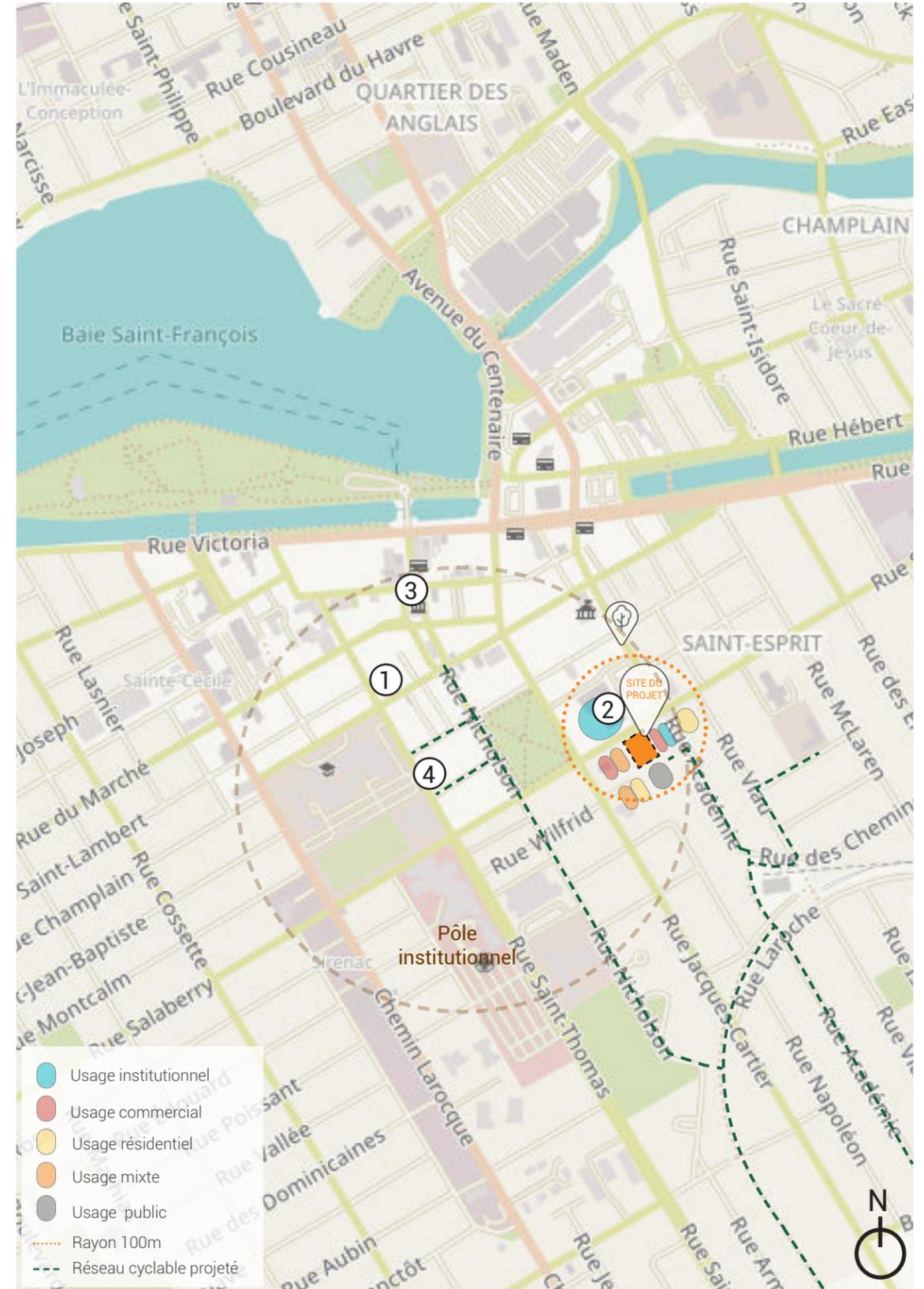
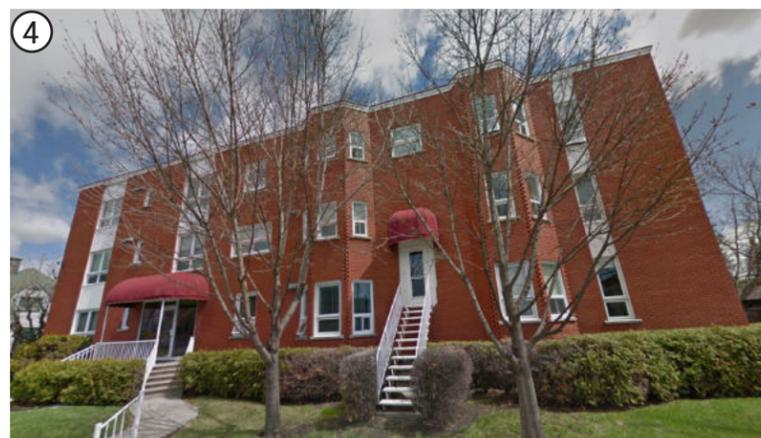
1.4 Le secteur

Caratéristiques typomorphologiques

Les principales caractéristiques typomorphologiques du secteur sont:

1. La trame urbaine est orthogonale et les bâtiments sont alignés à celle-ci avec une marge avant variant généralement entre 1 et 10 mètres.
2. L'implantation des bâtiments est majoritairement de type isolé;
3. La hauteur des bâtiments est majoritairement entre 1 et 4 étages;
4. Le toit des bâtiments est majoritairement plat, à l'exception des maisons unifamiliales;
5. On retrouve plusieurs courants architecturaux d'influences traditionnelles, historiques, modernes et contemporaines;
6. Les matériaux dominants sont la brique d'argile, la pierre et le blocs. On retrouve plusieurs tonalités de maçonnerie dans les tons de rouge, brun, beige et gris;
7. Le Palais de justice est un bâtiment patrimonial distinctif dans le secteur. Il s'agit d'un bâtiment historique d'influence néoclassique avec un agrandissement contemporain orné d'un mur-rideau distinctif.

Le projet proposé vise à s'arrimer aux caractéristiques du secteur tout en mettant en valeur le Palais de justice.



1.5 Le site

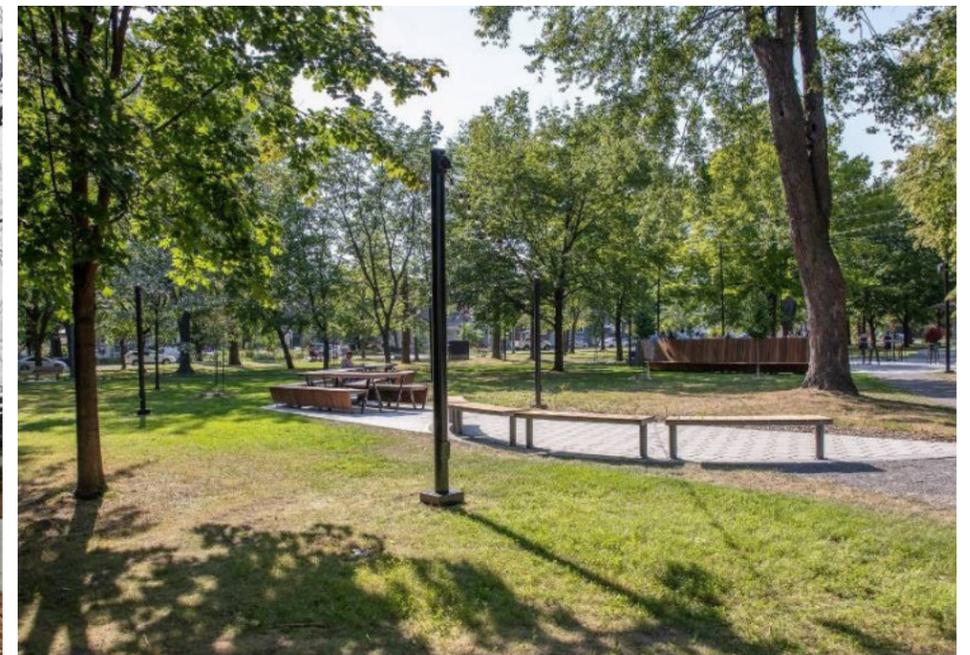
Rayon de 100 mètres

Les principales caractéristiques du site de projet sont:

1. Le lot sur lequel le projet sera implanté est actuellement vide et sert d'aire de stationnement. Aucune végétation n'est présente sur le lot.
2. Un stationnement municipal a été aménagé par la Ville sur le terrain adossé à l'arrière du lot, ainsi qu'une voie d'accès publique qui longe le lot et rejoint la rue Salaberry.
3. De part et d'autre du site s'implantent des bâtiments commerciaux, mixtes ou institutionnels d'un étage. Ce sont majoritairement des bureaux de services, très peu de commerces de proximité existent dans le secteur.
4. Au sud du site, des bâtiments mixtes et résidentiels à multilogements sont implantés.
5. Au nord du site se trouve le Palais de justice à caractère patrimonial, repère identitaire dans le secteur.
6. Le parc Salaberry, nouvellement réaménagé, offre un espace vert de qualité près du site.

La facilité d'accès à ces lieux de travail, à des espaces urbains naturels et à de nombreux espaces verts urbains est un avantage considérable pour les futurs résidents.

Le projet mixte proposé vient nouer les composantes résidentielles situées au sud du lot et les usages commerciaux aux abords de la rue Salaberry. Il s'arrime au Palais de justice tout en le mettant en valeur. De plus, il complète les activités et les déplacements faits depuis le stationnement municipal jusqu'à la rue Salaberry et le parc.



1.6 Réglementation applicable

Plan d'urbanisme

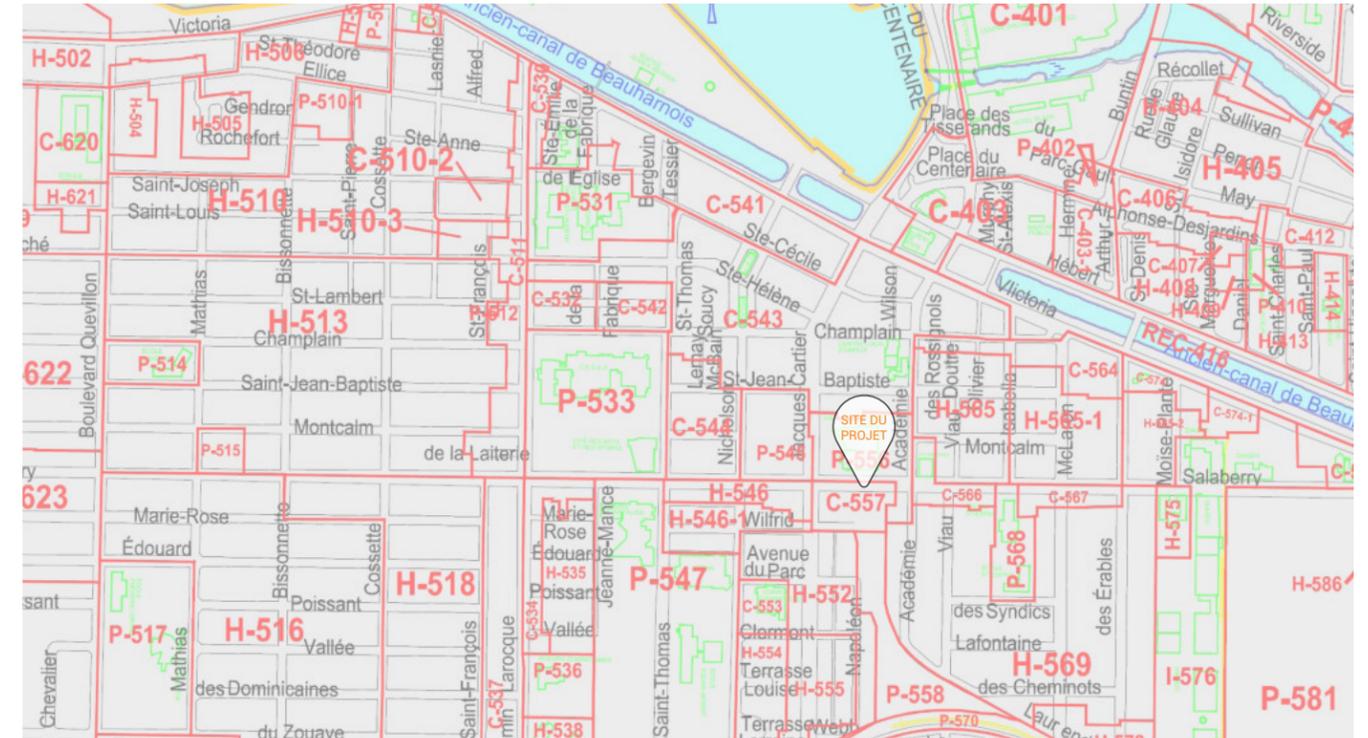


Extrait du Plan d'urbanisme - Plan d'affectation du sol

Le site est situé dans l'aire d'affectation (CV) Centre-ville. Celle-ci oriente la mise en valeur mixte du centre-ville, une intensification de l'espace et une concentration de commerces, d'institutions et de services. L'espace piéton est important et le stationnement y est majoritairement public. Il s'agit du cœur commercial, institutionnel, culturel et touristique de la communauté et de la région de Beauharnois-Salaberry.

L'aménagement urbain constitue un attrait en soi. La densité nette d'occupation du sol est élevée et vise 20 logements/hectare ou plus dans des secteurs de redéveloppement. La densité peut être moindre pour respecter le caractère patrimonial de certains secteurs. Le projet proposé s'inscrit donc en cohérence avec la vision d'aménagement de la ville pour ce secteur en transition.

Règlement de zonage



Extrait de l'annexe B- Plan de zonage

Le site du projet est localisé dans la zone du groupe commercial C-557. Un PIIA est applicable à cette zone qui présente une valeur patrimoniale. La réglementation de zonage en vigueur pour cette zone permet la réalisation d'un projet d'habitation unifamiliale, de vente de produits alimentaires, de restauration, de plusieurs services commerciaux ou d'un projet public de transport. Les projets mixtes sont autorisés.

Les principales normes applicables pour la réalisation du projet sont:

- La hauteur des constructions permise variant entre 5 et 13.5 mètres et 1 et 3 étages, selon l'usage;
- Les marges minimales permises : avant 4 mètres; latérales 0/4 mètres; et arrière, 5 mètres;
- Un coefficient d'emprise au sol de 0,40/0,45;
- Un mode d'implantation isolé, contigu ou jumelé;
- Un aménagement paysager comprenant 1 arbre au 15 mètres et entre 10 à 20% d'espace vert, selon l'usage;
- Un ratio de stationnement de 0.75 case par logement et 1 case chaque 10 à 30 m² d'espace commercial;
- Des accès distincts pour chaque usage;
- D'autres normes, notamment relatives aux cafés-terrasses, à l'organisation fonctionnelle et aux matériaux.

Pour permettre la réalisation d'un projet structurant pour le centre-ville, quelques éléments dérogatoires à la réglementation en vigueur sont nécessaires. La présente demande de PPCMOI et de PIIA justifie les éléments dérogatoires et démontre la qualité du projet proposé.

SECTION 2
Scénario
d'aménagement



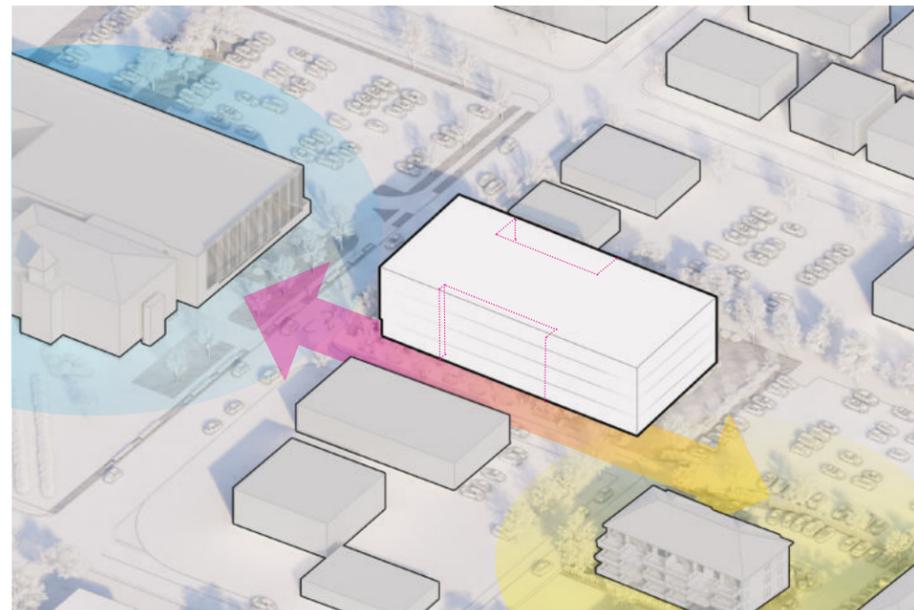
2.1 Vision d'aménagement

Projet catalyseur au sein du secteur

S'intégrant à même le centre-ville de Salaberry-de-Valleyfield, le projet propose l'implantation d'un bâtiment compact et dense venant consolider le cadre bâti existant du secteur et tirer profit de sa localisation. Une densité résidentielle modérée permettra d'appuyer économiquement la venue de nouveaux commerces en plus de participer à la vitalité du quartier.

Le projet tire également profit de la convergence des déplacements présentement effectués sur le site. En effet, le caractère public de la voie d'accès reliant le Palais de justice et l'artère commerciale au stationnement municipal crée un espace de déambulation piétonne animée sur le site.

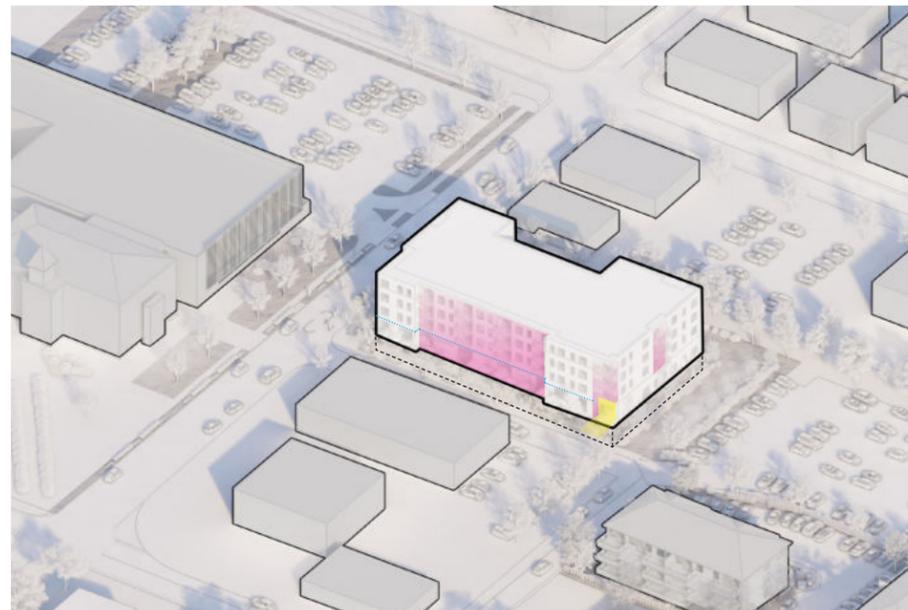
Ainsi, l'opportunité de capitaliser sur ces déplacements justifie l'aménagement d'une terrasse-parvis le long de cette voie d'accès publique. Celle-ci créera des liens et des espaces de socialisation sécuritaires et à échelle humaine, non interrompus par des véhicules.



Architecture sensible et harmonieuse

Une réflexion sur la forme et l'architecture du bâtiment a été menée afin d'assurer une cohésion avec le tissu urbain du milieu environnant composé de bâtiments de 1 à 4 étages. L'approche conceptuelle comporte comme prémisse l'harmonisation avec l'architecture symbolique du Palais de Justice, caractérisée par une dualité historique et contemporaine, tout en adressant le caractère du patrimoine bâti de la rue Salaberry.

Une composition architecturale contemporaine et sobre est proposée afin d'assurer une intégration au cadre bâti environnant. La proposition d'un gabarit limité à 4 étages dont le volume est articulé par un jeu de volumes rehaussé d'une matérialité neutre et délicate faisant écho aux principaux traits architecturaux du Palais de justice contribueront à assurer cette douce intégration. La réponse architecturale se veut donc discrète tout en mettant en valeur le repère visuel que représente le Palais de justice.

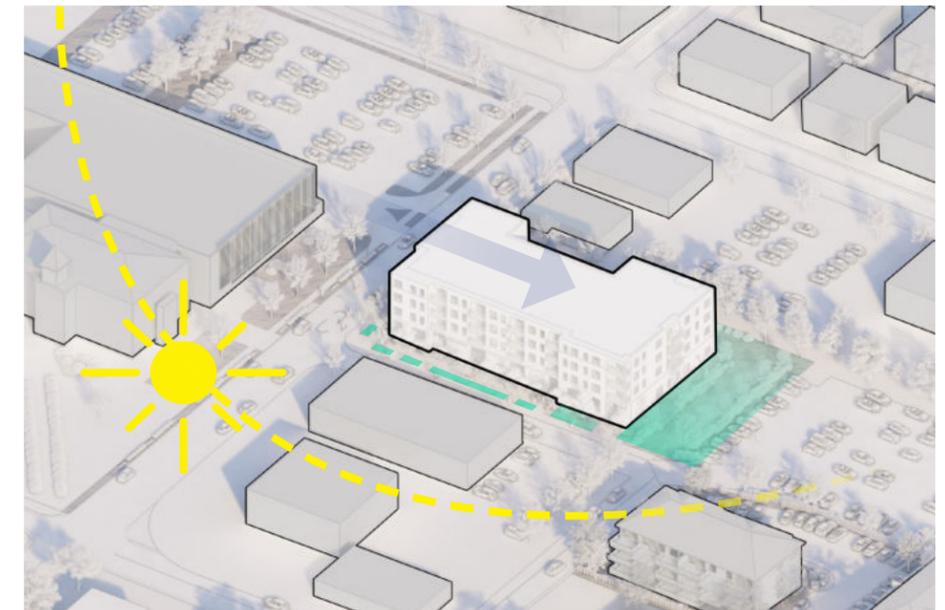


Tendance durable et verte

La planification du site intègre des principes de l'urbanisme durable par la densification résidentielle et la diminution des surfaces minéralisées. En effet, par l'aménagement du stationnement souterrain, l'espace au sol accueille plutôt des aménagements paysagers de qualité réduisant ainsi les effets liés aux îlots de chaleur.

Une seule voie d'accès véhiculaire en cours latérale gauche optimisée pour y concentrer tous les accès logistiques nécessaires permet l'intégration d'espaces verts structurants sur tout le périmètre du bâtiment.

Des fosses de plantations sont également planifiées dans l'optique d'une gestion durable et fonctionnelle des eaux de ruissellement et de canopée. Ces aménagements, adossés le long des limites latérales du site, rehaussent, en plus, la qualité paysagère du projet.



2.2 Scénario d'aménagement



2.2 Scénario d'aménagement

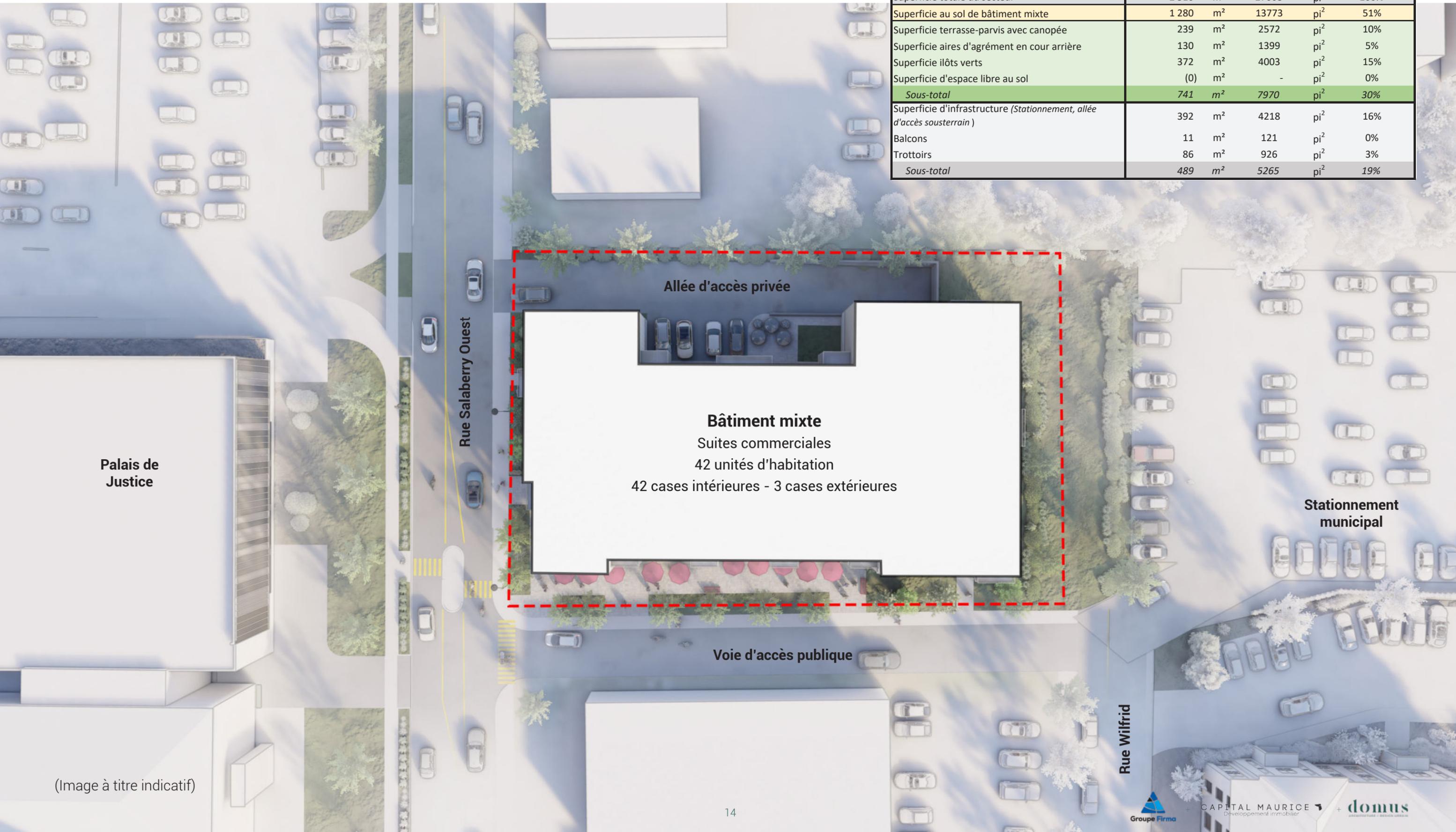


S'inscrivant dans l'élan de revitalisation du secteur, un projet novateur et durable vient s'implanter sur ce site actuellement vacant, rehaussant et mettant en valeur le quartier. L'offre commerciale de proximité et l'apport de nouveaux logements s'arriment à la vision de la Ville d'intégrer des bâtiments à vocation mixte qui participent directement à la vitalité du domaine public.

La réflexion en amont de la planification a permis la proposition d'un projet structurant et intégré assumant pleinement la dualité historique et contemporaine dans laquelle il s'insère.

Le bâtiment endosse donc l'envergure du projet et assume son rôle catalyseur au sein du secteur, devenant ainsi un projet référent pour l'éventuelle requalification des terrains voisins.

2.3 Implantation au sol



Superficie de redéveloppement - Bâtiment mixte (42 logements)				
Superficie totale du secteur	2 510	m ²	27008	pi ² 100%
Superficie au sol de bâtiment mixte	1 280	m ²	13773	pi ² 51%
Superficie terrasse-parvis avec canopée	239	m ²	2572	pi ² 10%
Superficie aires d'agrément en cour arrière	130	m ²	1399	pi ² 5%
Superficie îlots verts	372	m ²	4003	pi ² 15%
Superficie d'espace libre au sol	(0)	m ²	-	pi ² 0%
Sous-total	741	m²	7970	pi² 30%
Superficie d'infrastructure (Stationnement, allée d'accès souterrain)	392	m ²	4218	pi ² 16%
Balcons	11	m ²	121	pi ² 0%
Trottoirs	86	m ²	926	pi ² 3%
Sous-total	489	m²	5265	pi² 19%

Palais de Justice

Rue Salaberry Ouest

Allée d'accès privée

Bâtiment mixte
Suites commerciales
42 unités d'habitation
42 cases intérieures - 3 cases extérieures

Voie d'accès publique

Stationnement municipal

Rue Wilfrid

(Image à titre indicatif)

2.4 Insertion dans le milieu

Relation du projet avec son milieu d'insertion

L'implantation de ce bâtiment mixte permet de consolider le cadre bâti existant alors que le site est actuellement vacant.

En effet, ce projet s'introduit dans un secteur en pleine revitalisation. Le projet Napoléon démontre la vision et les intentions de la Ville de densifier modérément le secteur qui jouit d'une diversité d'usages propices à la vitalité du quartier.



Le gabarit et la volumétrie du bâtiment proposé ont été définis en considération et en respect à la présence du Palais de Justice en plus d'établir une relation avec ce bâtiment emblématique.

La vitrine commerciale au rez-de-chaussée permet de consolider la relation entre ces deux bâtiments, proposant des usages qui sauront tirer profit de l'axe de déplacement généré par le Palais de Justice et le stationnement municipal. La terrasse-parvis aménagée principalement en marge latérale soutient le geste en prolongeant l'espace commercial au-delà du bâtiment, dynamisant cet axe.

Une marge de recul avant de 4 mètres par rapport à la rue Salaberry permet le dégagement suffisant pour y accueillir un aménagement paysager distinctif et soigné en cour avant. Ce geste rehausse l'interface avec le domaine public et agrémente l'expérience de l'utilisateur.

Façade avant secondaire du bâtiment (orientée vers la voie d'accès publique)



En résumé :

- Un projet qui consolide le cadre bâti existant;
- Un gabarit et une volumétrie en respect du Palais de Justice;
- La planification d'une terrasse-parvis participant à la vitalité commerciale;
- Marge de recul avant accueillant un aménagement paysager distinctif.

2.4 Insertion dans le milieu

Relation du projet avec son milieu d'insertion

Façade latérale du bâtiment



Une allée d'accès privée permettant d'atteindre les aires de stationnement de surface et intérieures du projet a été planifiée du côté opposé de la voie d'accès publique. Le positionnement de cette allée permet d'exploiter tout le potentiel de l'axe de déplacement piétonnier le long de la voie d'accès publique entre le Palais de Justice et le stationnement municipal, offrant une visibilité aux commerces du rez-de-chaussée. Ainsi, toute la logistique du bâtiment se concentre au niveau de la façade latérale.

La façade arrière du bâtiment est définie par l'usage résidentiel. Celle-ci s'intègre parmi les deux immeubles multirésidentiels surplombant les rues Wilfrid et Jacques-Cartier ainsi que l'ensemble immobilier d'immeubles multifamiliaux de 6 unités situés sur la rue Napoléon. Dans l'éventualité où la Ville souhaite prolonger la rue Wilfrid jusqu'à la rue Académie, la façade arrière présentera déjà les caractéristiques nécessaires pour devenir une façade avant sur la rue Wilfrid.

Façade arrière du bâtiment



Une bande végétalisée à l'arrière du bâtiment fait office de bande tampon pour les logements ayant leur interface vers le stationnement municipal, réduisant l'impact visuel d'une grande surface minéralisée.

En résumé :

- Une allée d'accès privée planifiée du côté de la façade latérale pour permettre l'aménagement d'une terrasse-parvis le long de l'allée d'accès publique;
- Une façade arrière résidentielle avec les caractéristiques d'une façade principale advenant le prolongement de la rue Wilfrid;
- L'aménagement d'une bande tampon en arrière-lot pour créer un écran visuel avec le stationnement municipal.

2.5 Sommaire du projet

Le projet de développement mixte proposé s'implante dans un secteur en pleine revitalisation avec, entre autres, l'agrandissement et la rénovation du palais de justice, le réaménagement du parc Salaberry et la réalisation de plusieurs développements immobiliers à proximité. Cette effervescence a motivé et influencé la conception du projet et la définition de son programme qui se détaille comme suit:

1. L'implantation d'un bâtiment accueillant une mixité d'usages :

- Suites commerciales au rez-de-chaussée;
- 42 unités de logement.

2. Une terrasse commerciale aménagée au coin de la rue Salaberry Ouest et s'étendant sur la façade latérale.

3. Un traitement architectural contemporain et une composition architecturale variée qui s'illustrent par :

- Un traitement architectural sur l'ensemble des quatre façades;
- Une articulation des plans verticaux par un jeu de volumétrie;
- L'utilisation d'avancées et de retraits;
- Une alternance des 3 types de matériaux aux tonalités neutres;
- Un toit plat couronnant le dernier étage atténuant l'effet de hauteur.

4. Une majorité des aires de stationnement planifiée en souterrain :

- 42 cases de stationnement à l'intérieur;
- 3 cases de stationnement à l'extérieur.

5. Des aménagements paysagers soignés et de qualité tant au niveau des cours avant, latérales et arrière couvrant 30% du projet. Cela inclut l'aménagement d'une terrasse-parvis qui représente 10% de ces espaces.



2.6 Architecture proposée

Principales caractéristiques

Le projet est caractérisé par une composition architecturale contemporaine sobre afin d'assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant.

Les intentions architecturales s'illustrent par :

1. Un traitement architectural cohérent et soigné sur l'ensemble des quatre façades;
2. Une modulation des plans verticaux et horizontaux avec l'intégration de retraits et d'avancées;
3. Une mise en valeur de l'articulation de la volumétrie par le jeu de matérialité;
4. Un agencement volumétrique communiquant le caractère mixte du bâtiment de façon harmonieuse;
5. L'intégration de balcons privés en loggia pour le confort et l'intimité des résidents;
6. L'intégration délicate de deux grandes marquises rehaussant la volumétrie et consolidant les accès aux espaces commerciaux;
7. Une alternance de trois types de matériaux et un agencement sobre des tonalités afin d'atténuer la compacité du bâtiment;
8. Un toit plat couronnant le dernier étage articulé de façon à réduire l'effet de hauteur.



2.7 Aménagements extérieurs

Principales caractéristiques

La principale prémisses d'aménagement repose sur l'intégration d'une terrasse-parvis définie par des parcours, des activités de socialisation et des espaces verts interrompus par des véhicules. Une cohésion et une continuité visuelle entre la terrasse-parvis, les espaces végétalisés et la bande végétalisée orientée vers la façade arrière sont ainsi créés.

Terrasse-parvis

L'emplacement de la terrasse-parvis majoritairement en marge latérale afin de surplomber la voie d'accès publique permet d'assurer un espace paisible et sécuritaire pour les clients et résidents.

Celle-ci est également déployée au niveau du coin de la rue Salaberry afin de dynamiser la façade principale et créer un lien visuel avec le parc Salaberry. D'ailleurs, la marge avant de 4 mètres permet d'encadrer la rue Salaberry par des aménagements paysagers et contribue à créer une ambiance conviviale sur l'artère commerciale.

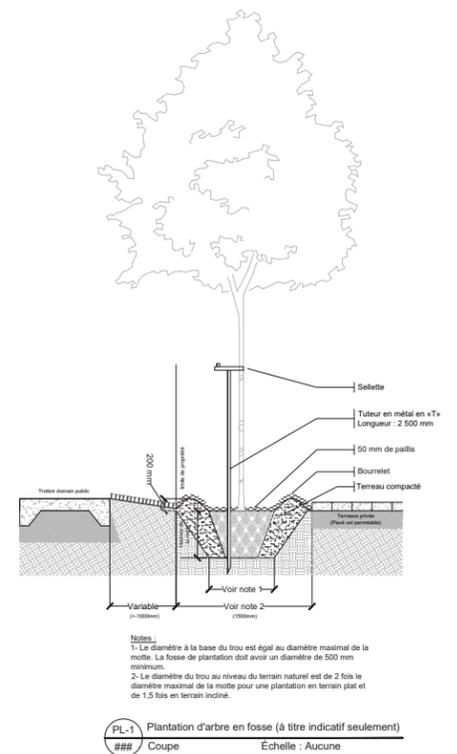
Espaces végétalisés

Afin d'assurer une canopée végétale dans cet espace urbain, une série d'arbres plantés dans une bande végétalisée sont prévus, encadrant la terrasse-parvis. Ils permettent donc une gestion durable et fonctionnelle des eaux tout en étant esthétiques.

Les accès aux commerces depuis la terrasse-parvis sont également marqués par la présence de bandes de plantation permettant d'orienter les déplacements et d'agrémenter l'expérience des usagers.

Bande végétalisée pour des logements en façade arrière

Une bande végétalisée est insérée en arrière-lot, servant d'écran visuel entre le bâtiment et l'aire de stationnement municipale. Elle procure donc un espace intime pour les locataires vivant au rez-de-chaussée.



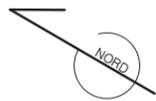
SECTION 5

Annexes

- I. Plan de paysagement
- II. Plan d'implantation
- III. Plans d'architecture
- IV. Matérialité
- V. Étude d'ensoleillement



I. Plan de paysagement



RUE SALABERRY
4 517 739

RUE SALABERRY



LÉGENDE

- ▲ ACCÈS PUBLIC - SUITES COMMERCIALES
- ▲ ACCÈS LIVRAISON - SUITES COMMERCIALES
- ▲ ACCÈS UNITÉS RÉSIDENTIELLES
- + ARBRE FEUILLU TYPE 1 (4)
- + ARBRE FEUILLU TYPE 2 (19)
- + ARBRE FEUILLU EN FOSSE (6)
- ARBUSTE TYPE 1 (4)
- ARBUSTE TYPE 2 (6)
- ARBUSTE TYPE 3 (52)
- CONTENANTS SEMI-ENFOUIS POUR MATIÈRES RÉSIDUELLES

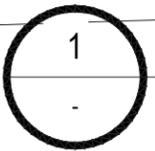
STATIONNEMENT MUNICIPAL EXISTANT

BÂTIMENT MIXTE - 4 ÉTAGES
SUITES COMMERCIALES
42 LOGEMENTS
Empreinte au sol: 1 280 m² (13 778 pi²)

PARVIS - TERRASSE
2 590 pi²

VOIE D'ACCÈS PUBLIQUE

Superficie de redéveloppement - Bâtiment mixte (42 logements)				
Superficie totale du secteur	2 510 m ²	27008 pi ²	100%	
Superficie au sol de bâtiment mixte	1 280 m ²	13773 pi ²	51%	
Superficie terrasse-parvis avec canopée	241 m ²	2593 pi ²	10%	
Superficie aires d'agrément en cour arrière	130 m ²	1399 pi ²	5%	
Superficie îlots verts	378 m ²	4067 pi ²	15%	
Superficie d'espace libre au sol	(0) m ²	- pi ²	0%	
Sous-total	749 m²	8057 pi²	30%	
Superficie d'infrastructure (Stationnement, allée d'accès sausterrain)	370 m ²	3981 pi ²	15%	
Balcons	11 m ²	121 pi ²	0%	
Trottoirs	100 m ²	1076 pi ²	4%	
Sous-total	481 m²	5178 pi²	19%	



PROJET D'IMPLANTATION ET PAYSAGE

ÉCH: 1:250

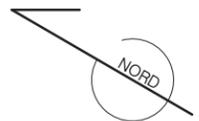
PROJET RUE SALABERRY | LOT # 6 425 858

ND. 2208-104A

PLANS PRÉLIMINAIRES
ÉMIS POUR PPCMOI ET PI1A
VIR9 | 2022-10-24

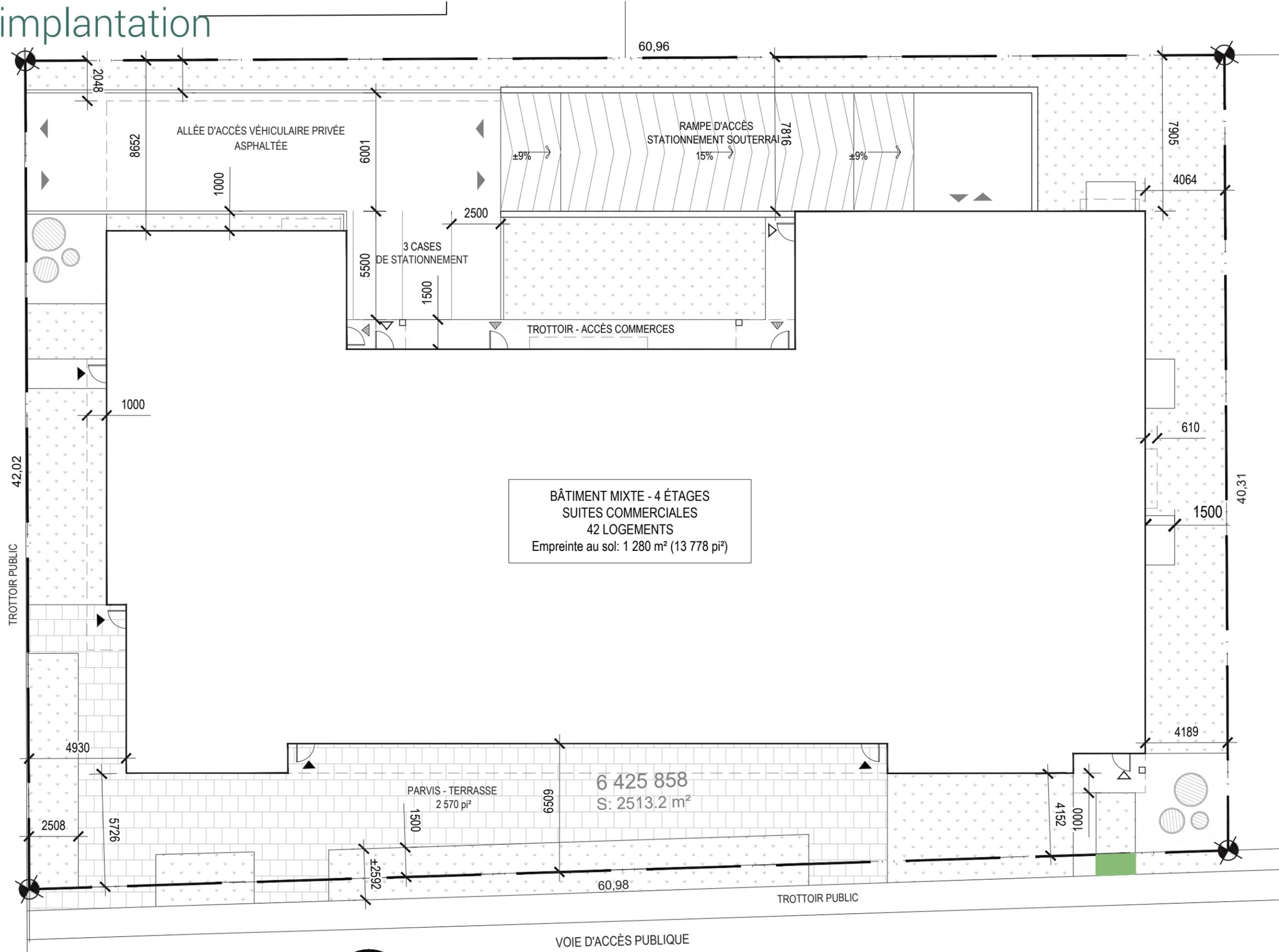
I DE 7

II. Plan d'implantation



RUE SALABERRY
4 517 739

RUE SALABERRY



BANDE VÉGÉTALISÉE
PUBLIQUE

RÉSERVE
L'implantation illustrée sur les plans d'architecture est à titre de référence seulement et n'a aucune valeur légale. Se référer au plan d'arpenteur pour toutes les dimensions et indications pour les lignes de lot et le positionnement des bâtiments.

1 PROJET D'IMPLANTATION

ÉCH: 1:200

PROJET RUE SALABERRY | LOT # 6 425 858

ND. 2208-104A

PLANS PRÉLIMINAIRES
ÉMIS POUR PPCMOI ET PIIA
VIR9 | 2022-10-24

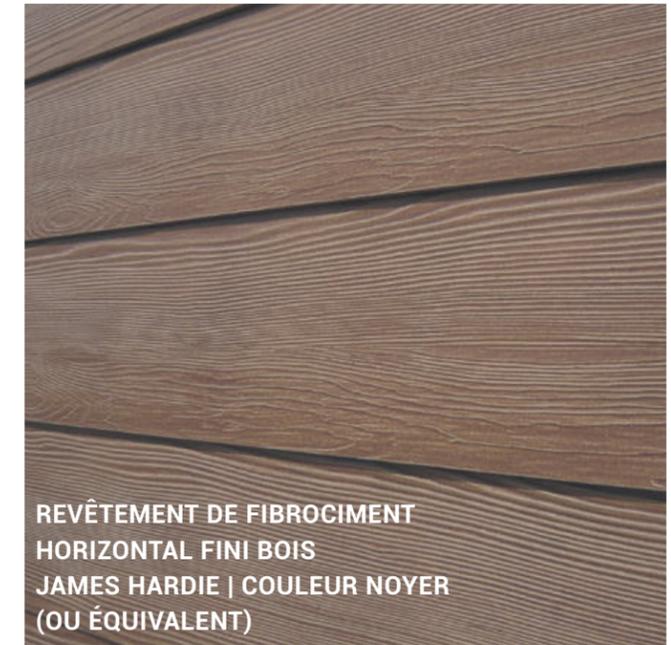
IV. Matérialité

L'agencement des éléments de la matérialité proposée souhaite favoriser l'harmonisation du bâtiment dans son contexte immédiat historique et contemporain tout en s'intégrant doucement et sobrement dans le paysage urbain du centre-ville.



REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT
BOARD & BATTEN
JAMES HARDIE | COULEUR BLANC ARCTIQUE
(OU ÉQUIVALENT)

Le revêtement de fibrociment à baguettes de couleur pâle suggéré pour la partie supérieure du bâtiment atténue la compacité de celui-ci tout en faisant écho à la texture de la toiture de tôle ancestrale du Palais de Justice.



REVÊTEMENT DE FIBROCIMENT
HORIZONTAL FINI BOIS
JAMES HARDIE | COULEUR NOYER
(OU ÉQUIVALENT)

Le parement de maçonnerie de pierres et de briques fait partie intégrante de l'ensemble du patrimoine bâti institutionnel et résidentiel du centre-ville. La brique renvoie à l'architecture résidentielle patrimoniale alors que les tonalités grise reconduit à la couleur des pierres de couronnement de la partie historique du Palais de Justice.



PAREMENT DE BRIQUES
BRAMPTON | COULEUR KENTVILLE
(OU ÉQUIVALENT)



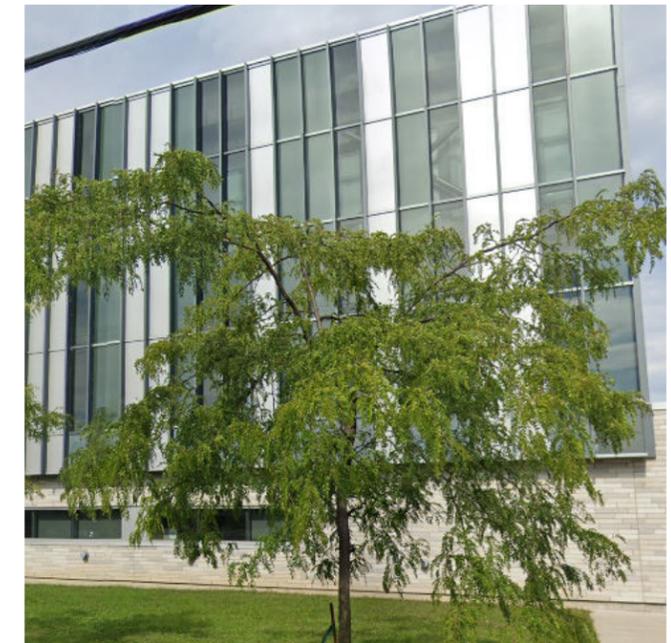
PAREMENT DE BRIQUES
BRAMPTON | COULEUR MOUNTAIN GREY
(OU ÉQUIVALENT)



DEVANTURE EN MUR-RIDEAU
PRÉVOST ARCHITECTURAL | ANODISÉ CLAIR
(OU ÉQUIVALENT)

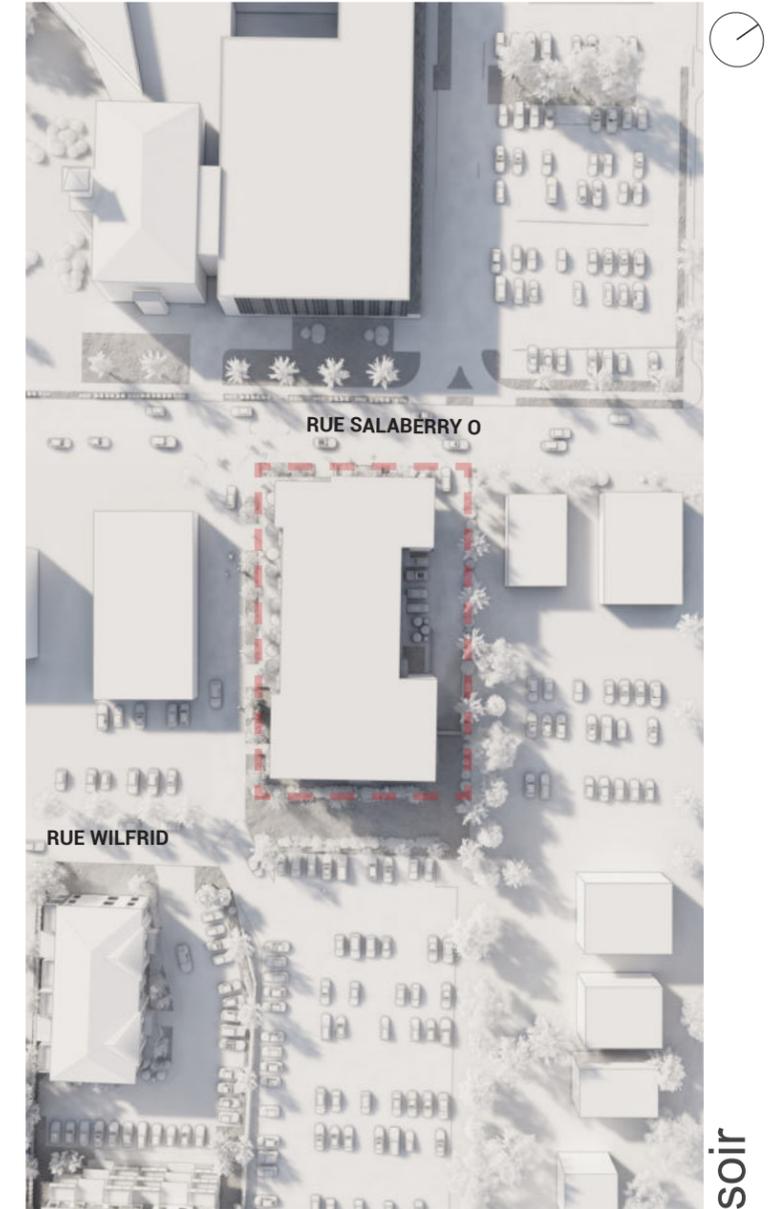
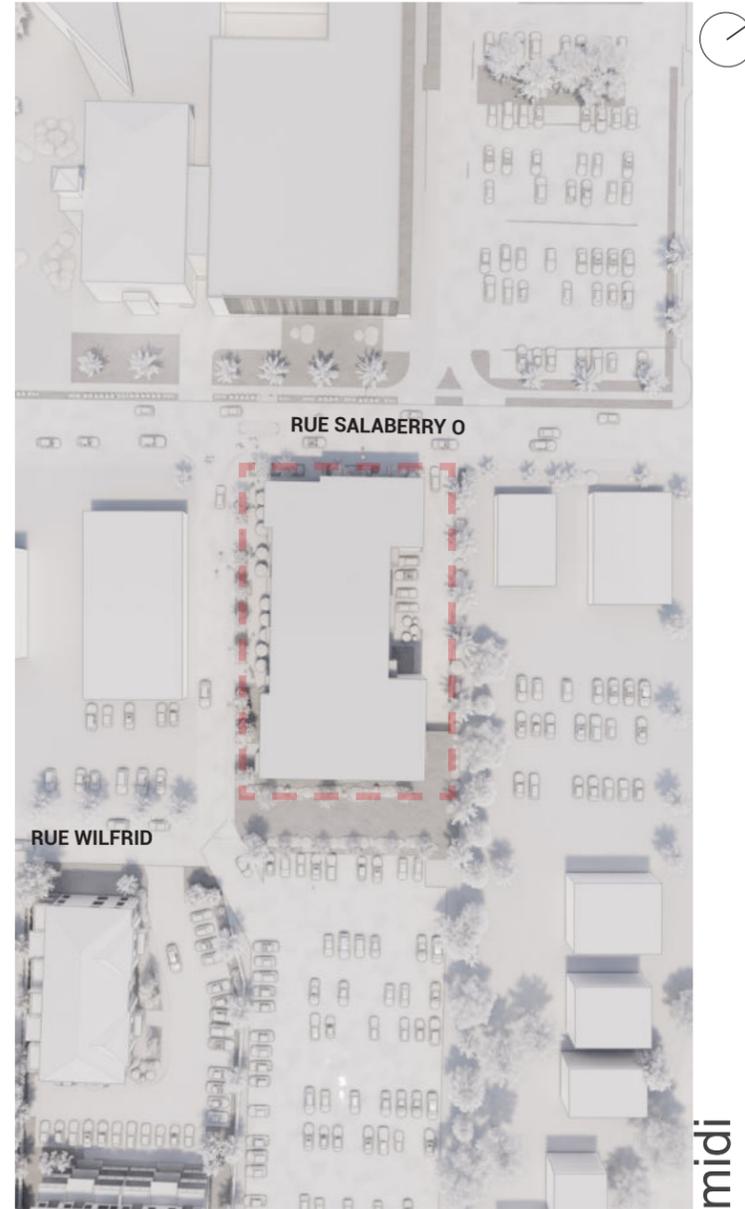
La fenestration des commerces au rez-de-chaussée en mur-rideau est proposée de couleur anodisée claire. L'espacement des meneaux verticaux permettra de faire écho à la rythmique et au dynamisme de la volumétrie contemporaine du Palais de Justice.

Les balcons en loggia seraient recouverts d'un bardage à l'horizontale fini bois de texture et couleur neutre afin d'offrir un caractère chaleureux à l'ensemble.



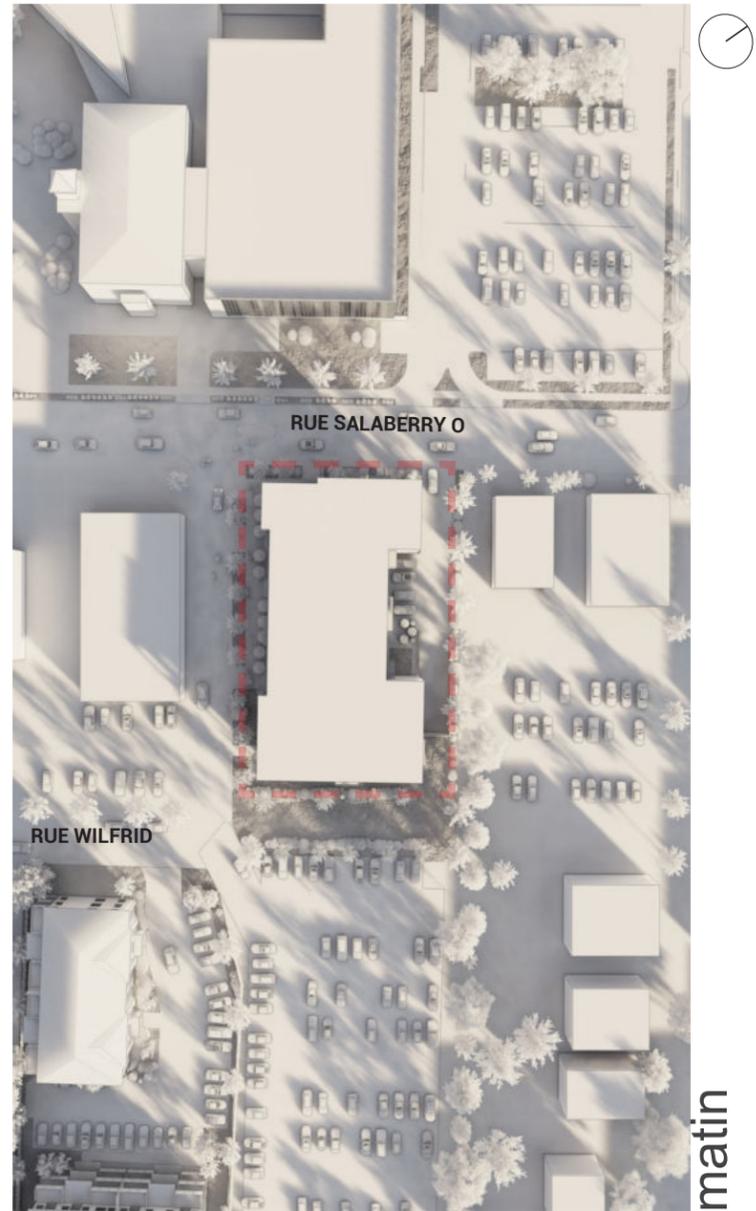
V. Étude d'ensoleillement

ENSOLEILLEMENT - ÉTÉ



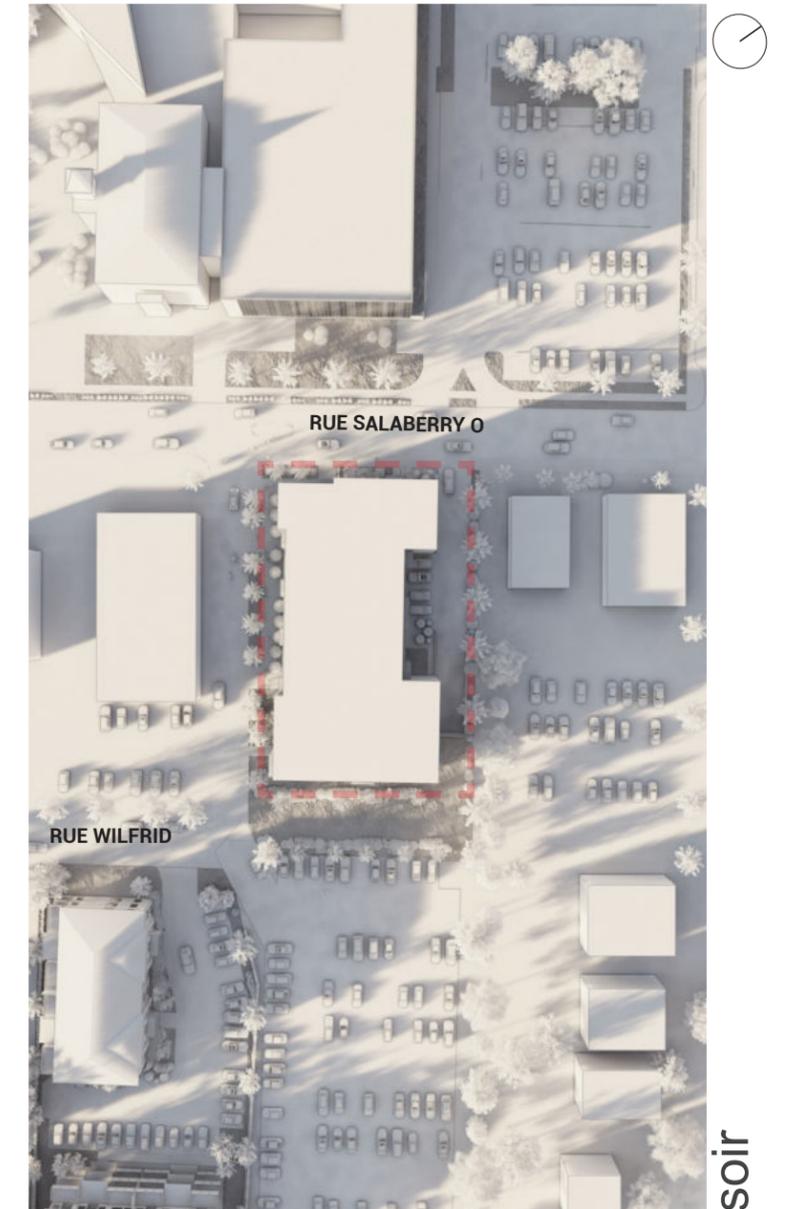
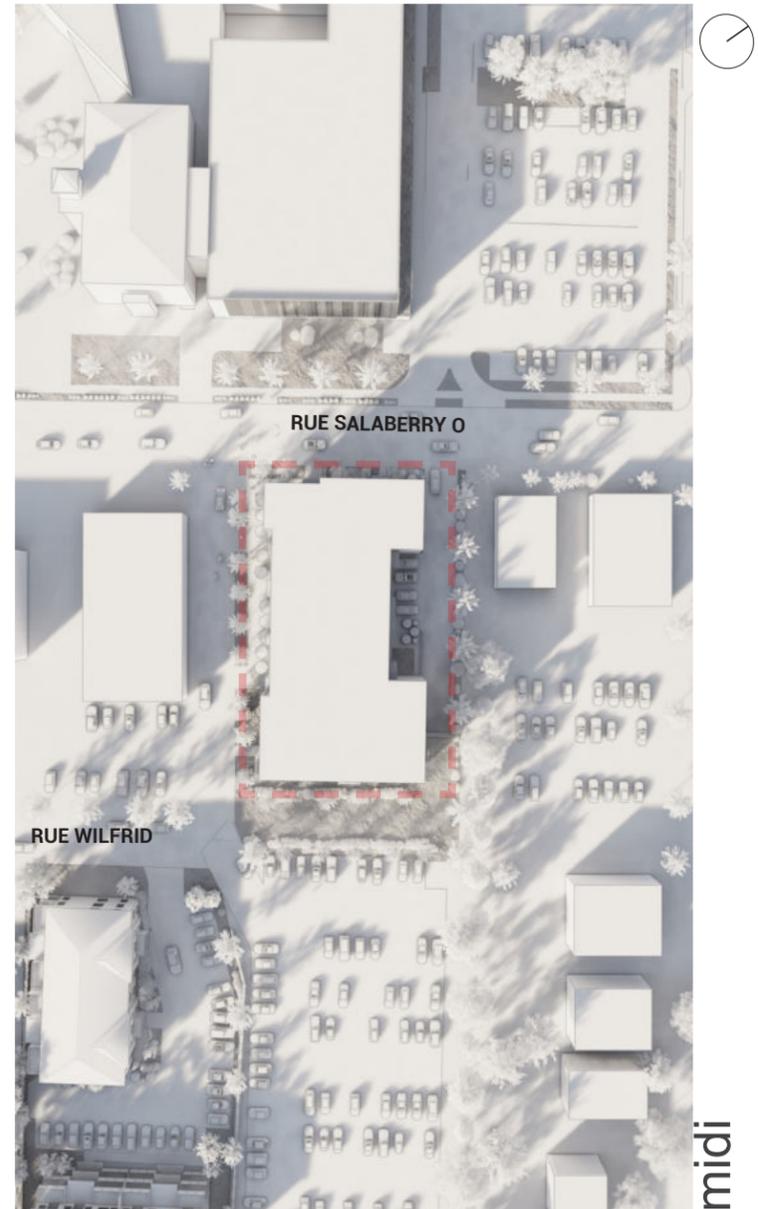
V. Étude d'ensoleillement

ENSOLEILLEMENT - ÉQUINOXE



V. Étude d'ensoleillement

ENSOLEILLEMENT - HIVER



V. Étude d'ensoleillement

MÉTHODOLOGIE

La méthode utilisée afin de réaliser l'étude d'ensoleillement du projet mixte comprenant un rez-de-chaussée commercial ainsi que 42 logements, localisé sur la rue Salaberry O dans la ville de Salaberry-de-Valleyfield, est définie à la présente section du document.

Dans un premier temps, le bâtiment composant le projet de 4 étages a été modélisé. Dans un deuxième temps, une fois la modélisation complétée, le bâtiment a été traité dans un logiciel photoréaliste en prenant en compte les éléments naturels et anthropiques présents sur le site.

Sachant que la position du soleil peut influencer l'ensoleillement et la portée de l'ombre et afin de représenter les différentes saisons, trois moments dans l'année ont été sélectionnés, soit les solstices d'été et d'hiver et l'équinoxe d'automne.

INTERPRÉTATION

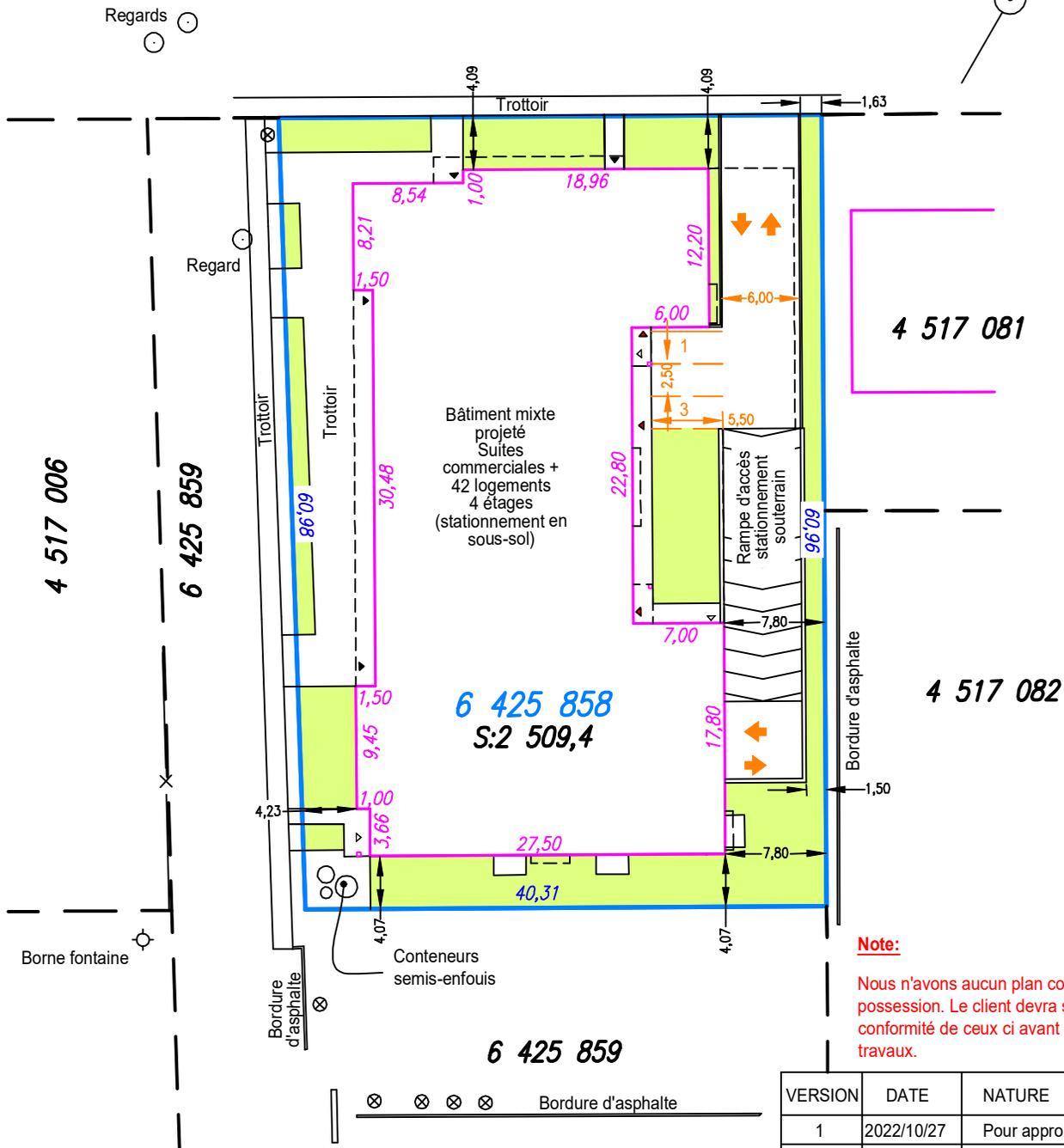
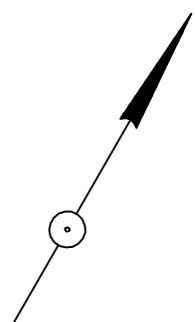
L'étude d'ensoleillement permet de conclure que l'implantation de ce nouveau bâtiment mixte de 4 étages n'aura aucun impact durant la période estivale et un faible impact sur la luminosité ambiante et le domaine public durant les équinoxes et la période hivernale.

En effet, l'ombre portée du bâtiment impacte peu les terrains des propriétés adjacentes, principalement commerciales et institutionnelles ainsi que la voie publique, et ce, tout au long de l'année.

Par sa localisation en tête nord de l'îlot, le bâtiment impacte très peu l'ensoleillement du secteur résidentiel au sud du projet.

Enfin, le positionnement du bâtiment ainsi que la courbe du soleil permettent d'assurer un ensoleillement optimal dans les unités d'habitation.

Rue Salaberry
4 517 739



Note:

Nous n'avons aucun plan complet en notre possession. Le client devra s'assurer de la conformité de ceux-ci avant le début des travaux.

VERSION	DATE	NATURE
1	2022/10/27	Pour approbation
2	2022/10/31	Pour approbation
3	2022/10/31	Révision générale
4	2022/11/16	Aménagement extérieur
5	2022/11/21	Note enlevée
6	2022/12/01	Conteneurs semi-enfouis

ESPACE VERT: 21%

SUJET À L'APPROBATION MUNICIPALE

Attendre le permis de construction avant de débiter les travaux. Pour toute modification ou installation n'apparaissant pas sur ce plan comme les thermopompes et réservoir de propane, le client doit vérifier la réglementation en vigueur.

⊗ Enseigne / Panneau de signalisation
Mandant: Gestion Rockethammer Inc.
But: Fins de construction
N.B. Les mesures inscrites sur ce document sont en mètres (SI).

Titre du projet: PLAN PROJET D'IMPLANTATION		Cadastré: QUÉBEC	
Copie conforme à l'original		Lot(s): 6 425 858	Circonscription foncière: BEAUHARNOIS
par: _____ Préparé à Coteau-du-Lac le 27 octobre 2022		Municipalité: VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD	
Echelle: 1 : 500		Date : 2022-10-27	Dossier: F2022-18892
par: _____ Signé : Eric Coulombe ERIC COULOMBE Arpenteur-Géomètre			
Minute: 9488			