
APPEL DE PROPOSITIONS
PROJET ALCIDE-C.-HORTH | ESPACE URBAIN
(PHASE 1)

TABLE DES MATIÈRES

1. L'objet de l'appel de propositions	3
2. Contexte du projet	3
La ville de Rimouski	3
Les Prés du Saint-Rosaire	3
Alcide-C.-Horth Espace urbain	4
Travaux d'infrastructure de la phase 1	6
3. Les contraintes	7
4. Le contexte réglementaire	8
5. Le calendrier et les étapes	9
6. Les conditions de mises en vente	9
Prix	9
Mise en place des fondations	9
Servitudes d'accès et d'entretien des ruelles	9
7. Le dépôt d'un projet	10
Dépôt d'une promesse d'achat	10
Dépôt de la proposition de construction	10
Analyse et recommandations au conseil municipal	10
Garantie financière	11
Retrait ou modification des projets	11
Désistement d'un projet accepté	11
Confidentialité	12
8. Les acteurs du projet	12
Le proposant	12
Le Service urbanisme, permis et inspection	12
Le conseil municipal	13
Annexe I – Objectifs et critères d'évaluation	14
Annexe II – Plan des infrastructures	18
Annexe III – Prix des terrains	19
Annexe IV – Résolutions	20
Annexe V – Étude de capacité portante de la rue	23

1. L'OBJET DE L'APPEL DE PROPOSITIONS

La Ville de Rimouski, ci-après nommée « Ville », met en vente la phase 1 du projet Alcide-C.-Horth | Espace urbain. Cette dernière est située sur la rue Alcide-C.-Horth, entre la 2^e Rue Est et la rue Sandy-Burgess, au cœur du secteur des Prés du Saint-Rosaire. Pour ce faire, elle désire vendre de gré à gré des terrains pour la construction de bâtiments contigus dans ce secteur. Pour chacun des terrains convoités, le proposant devra soumettre une promesse d'achat, conditionnelle à l'acceptation de sa proposition de construction, accompagnée d'une garantie financière de 2 000 \$ par terrain. Chaque proposition devra respecter les critères élaborés dans le présent document, à l'annexe I. La Ville souhaite recevoir des propositions novatrices qui s'inscrivent dans les principes du développement urbain durable.

2. CONTEXTE DU PROJET

LA VILLE DE RIMOUSKI

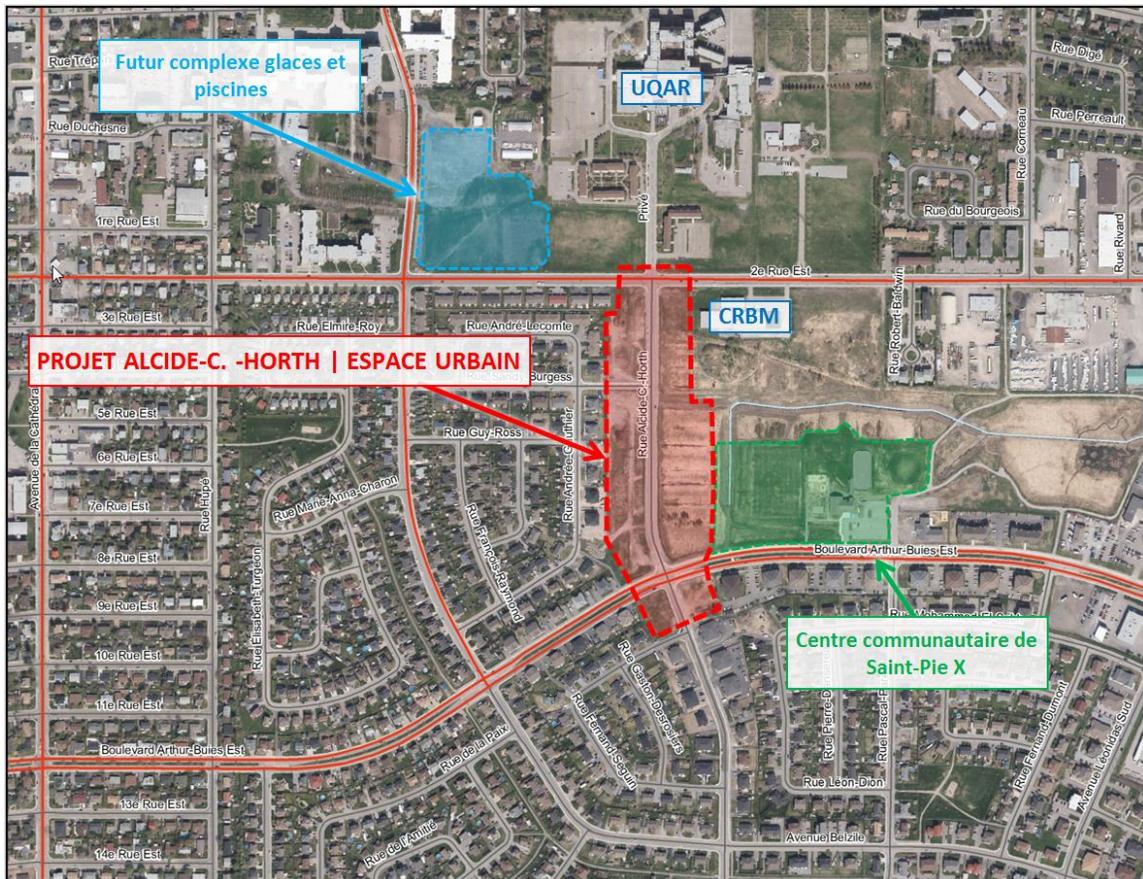
Localisée sur la rive sud du Saint-Laurent et issue du regroupement, en 2002, de l'ancienne ville de Rimouski, de la ville de Pointe-au-Père, du village de Rimouski-Est, de la municipalité de Mont-Lebel et des paroisses de Sainte-Blandine et de Sainte-Odile-sur-Rimouski ainsi que de l'annexion, en 2009, de la municipalité du Bic, la Ville de Rimouski est le plus important centre urbain à l'est de Québec. On y dénombre plus de 49 000 habitants auxquels s'ajoute une importante population étudiante (environ 5 000 étudiants) qui, chaque année, choisit Rimouski pour la poursuite d'études postsecondaires et universitaires.

Rimouski jouit du statut de métropole régionale du Bas-Saint-Laurent à cause d'une forte concentration, sur son territoire, de commerces, de services personnels et professionnels, d'institutions d'enseignement et de santé. Rimouski accueille aussi de nombreux sièges sociaux d'organismes et des centres administratifs majeurs tant privés que publics. Son pouvoir d'attraction s'étend sur l'ensemble de la péninsule gaspésienne, sur la portion limitrophe du Nouveau-Brunswick et sur la Côte-Nord.

La population rimouskoise bénéficie d'un cadre de vie exceptionnel. Son territoire est bordé par le Saint-Laurent sur 55 kilomètres et il est traversé par de nombreuses rivières dont la plus importante, la rivière Rimouski, constitue avec ses berges, un corridor récréotouristique accessible à partir du centre-ville. Le parc national du Bic, dont une portion se trouve à l'intérieur du territoire rimouskois, est un véritable joyau tant pour sa beauté naturelle que pour les possibilités qu'il offre en matière de loisirs et de plein air.

LES PRÉS DU SAINT-ROSAIRE

Le développement résidentiel des Prés du Saint-Rosaire s'est amorcé il y a un peu moins de 20 ans. Il s'étend de la 2^e Rue Est jusqu'au chemin du Sommet Est et de l'avenue Léonidas Sud jusqu'à la rue Hupé. Il compte maintenant environ 2 000 logements et 4 500 habitants auxquels s'ajoutent 2 500 étudiants, professeurs et employés de l'Université du Québec à Rimouski (UQAR) situés tout juste au nord. Le secteur Alcide-C.-Horth | Espace urbain, situé au centre du quartier, est adjacent au parc principal et à son centre communautaire.



Il est aussi voisin du Centre de recherche sur les biotechnologies marines (CRBM) et du futur complexe municipal Glaces et Piscines, dont la construction a débuté en 2017. La rue Alcide-C.-Horth est l'axe central du quartier qui relie l'UQAR à l'avenue de la Cathédrale. Le quartier ne compte actuellement aucun commerce ou service de proximité.

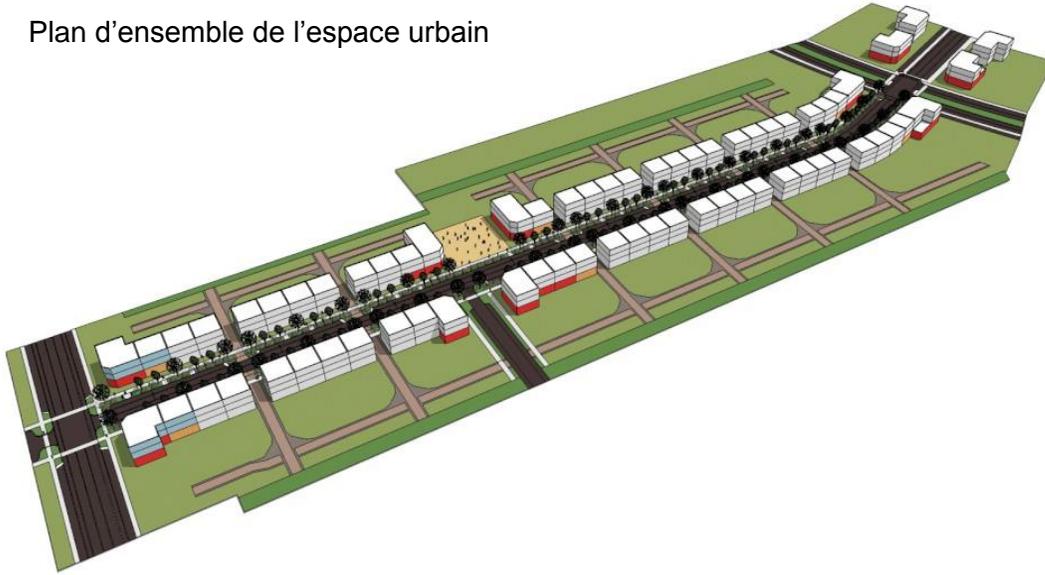
ALCIDE-C.-HORTH | ESPACE URBAIN

Alcide-C.-Horth | Espace urbain, ci-après nommé « espace urbain », constitue le cœur du secteur des Prés du Saint-Rosaire. Dans son ensemble, il s'étend de la 2^e Rue Est au boulevard Arthur-Buies Est. Il comprend des espaces dédiés aux commerces et services de proximité. Sa forme actuelle, résolulement urbaine, est l'objet d'une réflexion ayant débuté en 2011.

L'espace urbain a pour objectifs de :

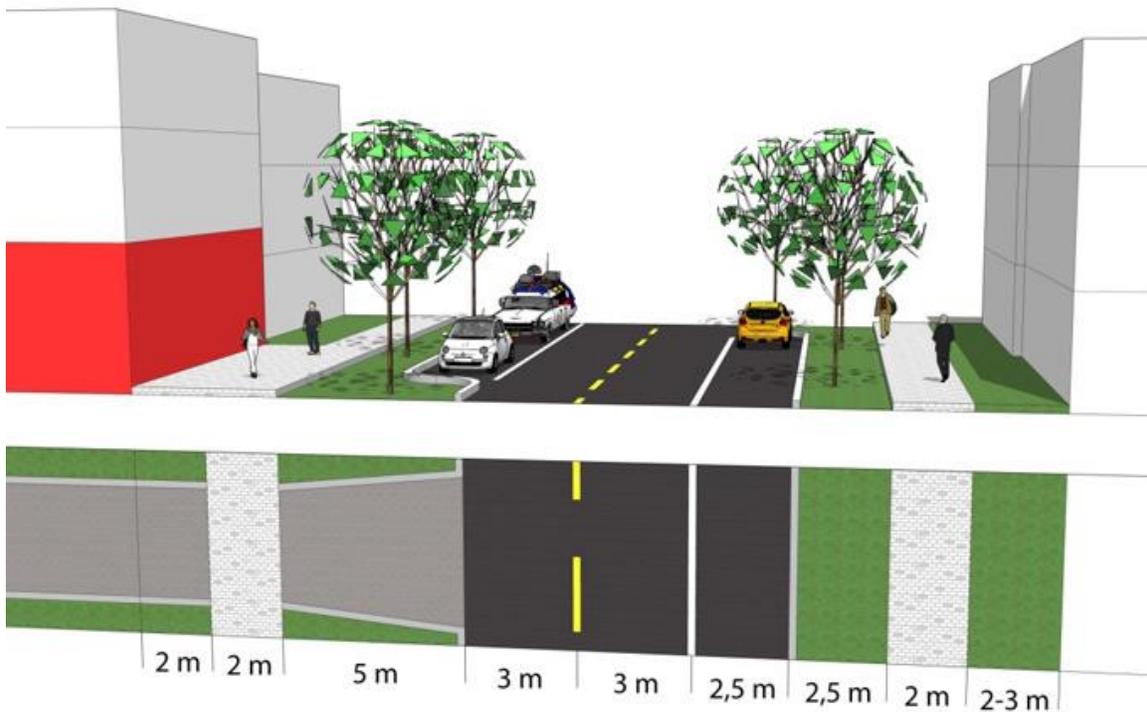
- Compléter le noyau central du quartier;
- S'inspirer des concepts de l'urbanisme durable;
- Favoriser une diversité d'acteurs;
- Renforcer les liens entre les différents pôles d'activités;
- Et d'assurer la rentabilité financière du projet.

Plan d'ensemble de l'espace urbain

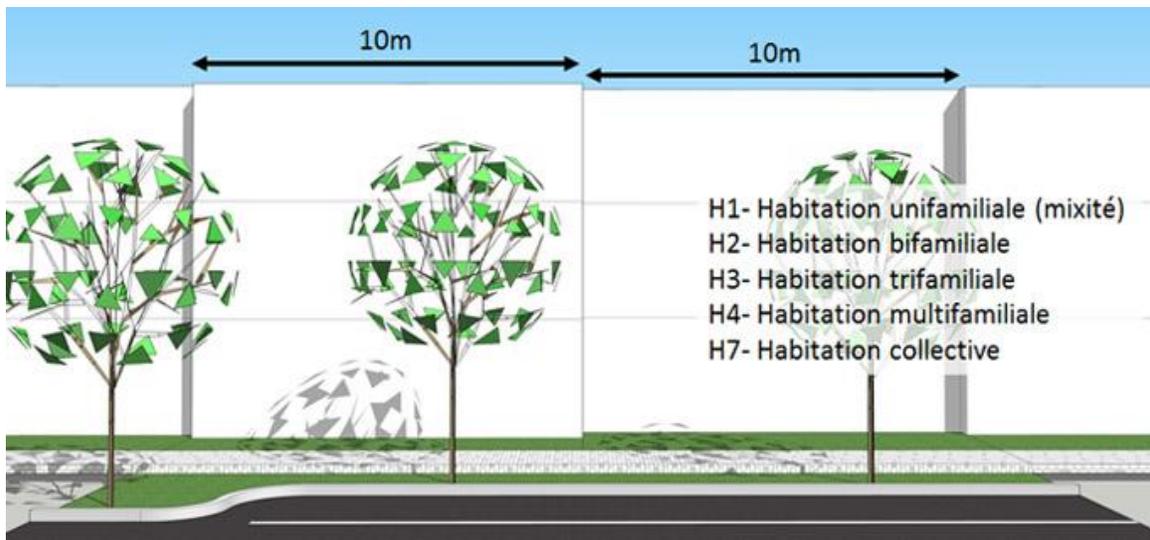


Les fonctions des bâtiments projetés de l'espace urbain :

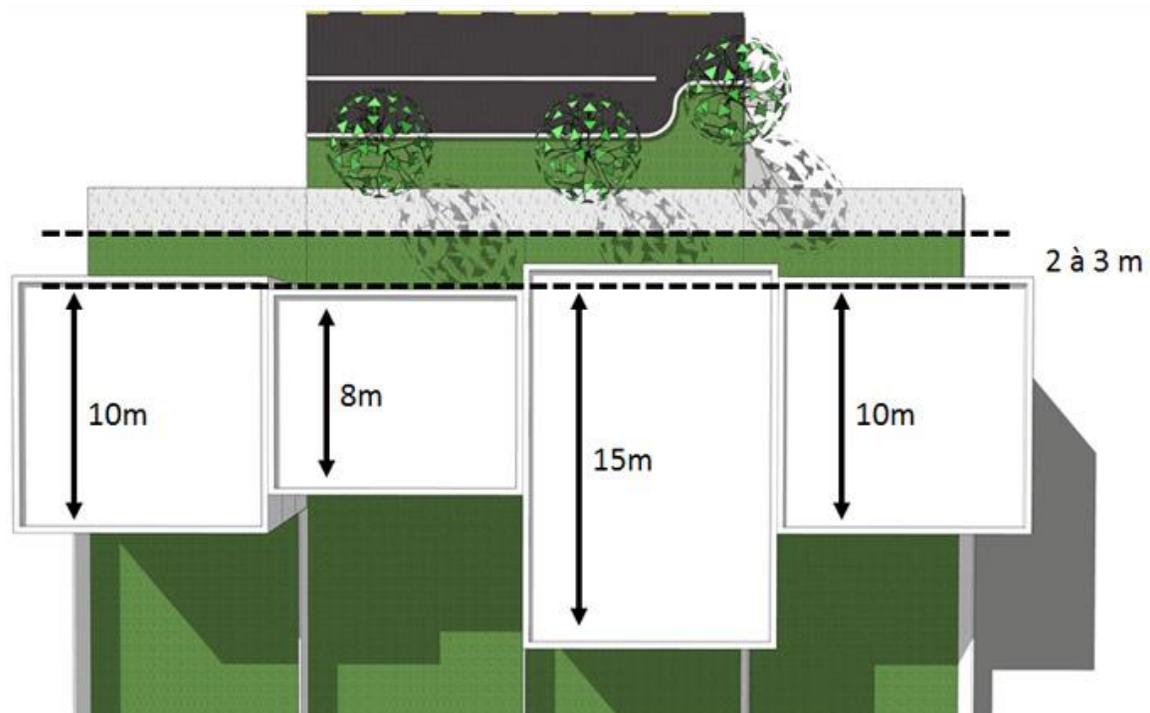
- Les bâtiments blancs sont strictement résidentiels.
- Les bâtiments aux rez-de-chaussée rouges et aux étages blancs sont mixtes. Ils localisent sur le coin de la 2^e Rue Est, du boulevard Arthur-Buies Est et en bordure de l'espace public prévu au centre de l'espace urbain
- Les bâtiments aux rez-de-chaussée orange et aux étages blancs peuvent être strictement résidentiels ou mixtes.
- Les bâtiments aux étages bleus permettent, en plus d'usages résidentiels, l'implantation de services professionnels ou scientifiques en lien avec les biotechnologies marines aux étages.



La partie publique de cet espace urbain comprend deux voies de circulation, deux bandes de stationnements sur rue, deux bandes de végétation et de larges trottoirs.



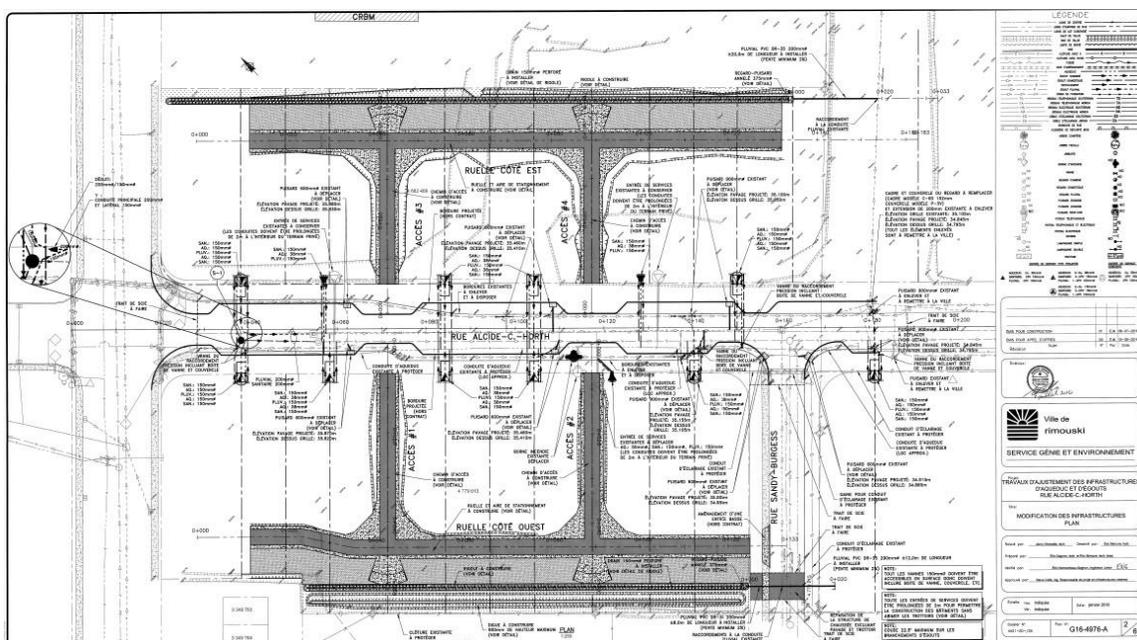
La Ville désire mettre en place un cadre bâti urbain diversifié, tant en style qu'en offre de logements et de commerces, dans des ensembles de bâtiments contigus d'une largeur régulière de dix (10) mètres chacun. Les terrains mixtes situés aux coins de la 2^e Rue Est et du boulevard Arthur-Buies Est font toutefois exception. De plus, tous les bâtiments à construire devront avoir trois étages. L'aménagement de chacun des terrains, notamment de la cour avant, devra mettre en valeur le bâtiment et se distinguer par des compositions originales.



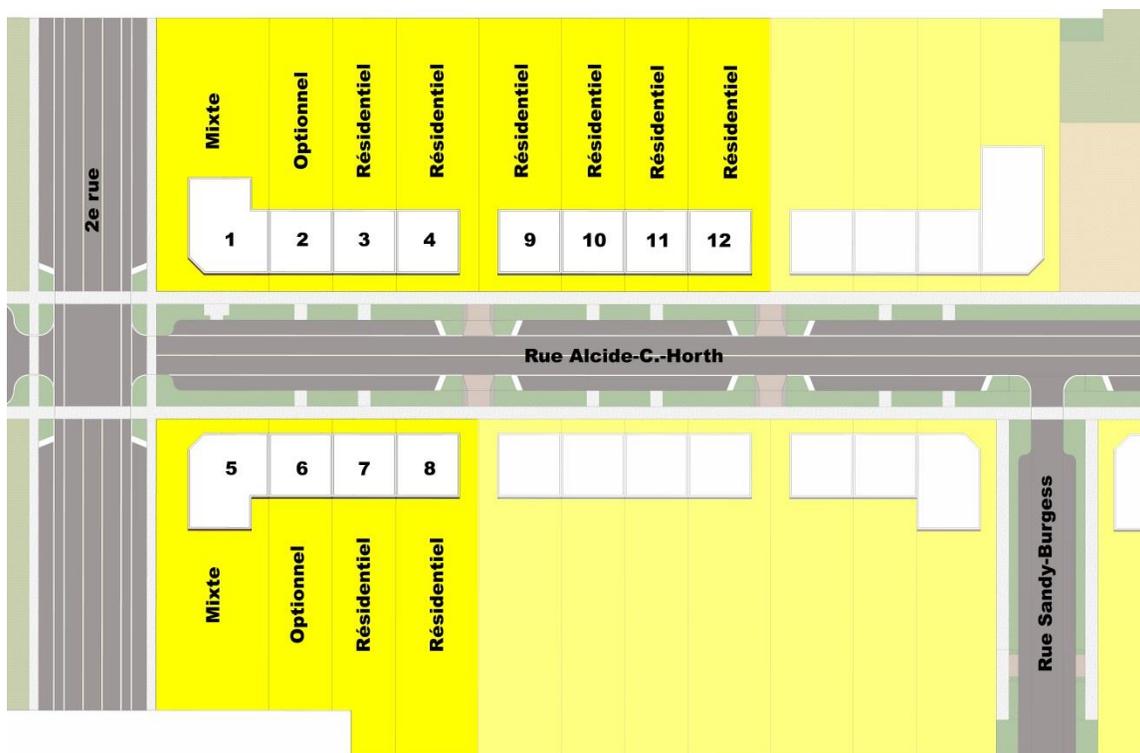
La profondeur des bâtiments proposés peut varier entre 8 et 15 mètres.

TRAVAUX D'INFRASTRUCTURE DE LA PHASE 1

Les travaux d'infrastructure entre la 2^e Rue Est et la rue Sandy-Burgess ont été réalisés à l'été 2016.



La phase 1 correspond à la partie la plus au nord du projet, soit sur les terrains 1 à 12 illustrés sur l'image ci-dessous.



La vente des terrains ou des ensembles de terrains doit se faire selon les regroupements suivants :

- Bloc A Terrains 1 et 2
- Bloc B Terrain 3
- Bloc C Terrain 4
- Bloc D Terrains 5 et 6
- Bloc E Terrain 7
- Bloc F Terrain 8
- Bloc G Terrains 9, 10, 11 et 12.

Chacun de ces terrains ou de ces groupes de terrains est vendu séparément l'un de l'autre et les projets déposés seront évalués en fonction des critères contenus au présent document.

3. LES CONTRAINTES

La construction de l'immeuble devra débuter dans un délai de six (6) mois suivant la date de signature du contrat notarié. Les travaux sont réputés avoir débuté suite à la mise en place des fondations.

La construction devra être terminée dans un délai de douze (12) mois suivant le début des travaux. Pour les propositions comprenant plus d'un terrain, le délai maximal est porté à vingt-quatre (24) mois.

La nature des sols et leur capacité portante imposent des contraintes à la construction dans l'espace urbain. L'annexe V du présent document détaille les tests effectués par la Ville à ce propos.

En raison de la présence d'un corridor de débordement menant au bassin de rétention du centre communautaire Saint-Pie-X, les bâtiments ne peuvent comporter de sous-sol et toute ouverture doit s'élever à un minimum de 150 millimètres en tout point au-dessus de la bordure la plus haute de la rue Alcide-C.-Horth face à chaque bâtiment. De plus, par souci d'accessibilité, le lien entre le rez-de-chaussée et le trottoir doit être universel.

Le plan des fondations de chaque bâtiment, ou groupe de bâtiments contigus si la fondation est commune, devra être préparé par un ingénieur.

4. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La réglementation de l'espace urbain s'inspire fortement du courant de planification urbaine américaine « *Form based code* » où l'autorité municipale élabore des dispositifs réglementaires sur la forme urbaine à ériger, comprenant la rue et les espaces privés afin d'obtenir le résultat souhaité.

En contrepartie de cette rigidité sur la forme à mettre en place, l'espace urbain prévoit une multitude d'usages (décrits dans le chapitre 4 du Règlement 820-2014 sur le zonage) afin d'occuper l'espace à construire.

- Les espaces résidentiels (en blanc sur le plan d'ensemble) permettent les usages H2, H3, H4, et H7.
- Les espaces commerciaux obligatoires (en rouge sur le plan d'ensemble) obligent l'instauration d'un usage des catégories C1, C2⁽¹⁾ ou C5 au rez-de-chaussée.
- Les espaces commerciaux optionnels (en orange sur le plan d'ensemble) permettent l'instauration d'un usage des catégories C1, C2⁽¹⁾ ou C5 au rez-de-chaussée.
- Les espaces à bureaux optionnels (en bleu sur le plan d'ensemble) permettent, aux étages, en plus des usages résidentiels H2, H3, H4, et H7, l'établissement d'un usage spécifique de services professionnels ou scientifiques en lien avec les biotechnologies marines.
- De plus, les bâtiments mixtes peuvent se prévaloir de l'usage H1 sur les deux étages au-dessus du commerce au rez-de-chaussée.

⁽¹⁾La catégorie d'usage services professionnels et personnels (C2) permis dans l'espace urbain comprend seulement les usages relatifs aux services professionnels reliés à la santé et aux services personnels.

Le site visé fera l'objet d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU) afin de mettre en place une planification et des normes adaptées à la réalisation de ce projet. Afin que les paramètres du projet persistent dans le temps, un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sera aussi adopté.

5. LE CALENDRIER ET LES ÉTAPES

2 octobre 2017 :	Adoption des modalités de l'appel de propositions
3 octobre 2017 :	Lancement de l'appel de propositions
2017-2018 :	Réception d'une promesse d'achat conditionnelle
2017-2018 :	Acceptation conditionnelle de la promesse d'achat par le conseil
2017-2018 :	Réception d'un projet (proposition de construction)
2017-2018 :	Évaluation du projet par le Service urbanisme, permis et inspection
2017-2018 :	Adoption de la résolution municipale autorisant ou refusant la vente

6. LES CONDITIONS DE MISES EN VENTE

PRIX

Le prix des terrains est fixe et déterminé par des taux qui se décomposent comme suit :

- Un taux de 36,60 \$ par mètre carré de superficie de terrain.
 - Un taux de 2 700 \$ par mètre linéaire de frontage pour les infrastructures.
- *Pour des fins du calcul final, tous les terrains dont l'usage permis est uniquement résidentiel est considéré avoir un frontage de 10 mètres.
- Un taux unitaire pour le branchement aux services d'aqueduc et d'égouts de 3 300 \$ pour les terrains strictement résidentiels et 6 500 \$ pour les terrains mixtes.
 - Un taux supplémentaire de 28,00 \$ du mètre carré pour les terrains où sont autorisés des usages mixtes.

*L'aménagement des espaces publics devant les rez-de-chaussée commerciaux sera bonifié afin de permettre la mise en valeur des façades commerciales.

MISE EN PLACE DES FONDATIONS

Pour faciliter la mise en place des fondations, la construction de chaque groupe de bâtiments contigus doit préférablement débuter au même moment. C'est pourquoi la Ville met en vente les différents ensembles simultanément.

SERVITUDES D'ACCÈS ET D'ENTRETIEN DES RUELLES

L'accès aux stationnements privés des terrains 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 fait l'objet d'une servitude d'accès et d'entretien des ruelles tel que décrite dans la promesse d'achat en annexe III.

7. LE DÉPÔT D'UN PROJET

DÉPÔT D'UNE PROMESSE D'ACHAT

Une personne intéressée à participer à l'appel de propositions doit déposer une promesse d'achat, conditionnelle à l'acceptation du conseil municipal, accompagnée d'une garantie financière de 2 000 \$ par terrain. Suite à l'acceptation conditionnelle par résolution du conseil municipal de cette promesse d'achat, le proposant reçoit le présent document d'appel de propositions.

Le proposant dispose de trois (3) mois, à partir de la date de la résolution acceptant conditionnellement la vente, pour soumettre sa proposition complète au Service urbanisme, permis et inspection. À l'expiration de ce délai, le terrain ou l'ensemble des terrains redeviennent disponibles pour la vente à toute personne intéressée et le dépôt de garantie est retourné au proposant.

DÉPÔT DE LA PROPOSITION DE CONSTRUCTION

Suite à l'acceptation conditionnelle de la promesse d'achat par résolution du conseil municipal, le proposant dispose de trois (3) mois pour déposer une proposition de construction au Service urbanisme, permis et inspection, au 184, avenue de la Cathédrale à Rimouski.

Une proposition de construction complète doit comprendre :

- les esquisses préliminaires* du projet
- les explications complémentaires

* L'expression « esquisses préliminaires » s'assimile à la définition usuelle des professionnels de l'architecture et comprend les éléments suivants :

- Implantation du ou des bâtiments et de l'aménagement extérieur, des stationnements et autres éléments du projet;
- Concept architectural (élévations, modélisation, organisation intérieure générale, etc.).
- Tout autre document ou information complémentaire qui permettra au Service urbanisme, permis et inspection d'évaluer la qualité et la conformité du projet en fonction des critères contenus à l'annexe I.

Les esquisses préliminaires doivent être fournies au format paysage sur un support *Tablet* (11 x 17) et les explications complémentaires sur un format portrait sur un support *Lettre* (8 ½ X 11) ou *Légal* (8 ½ X 14).

Une proposition complète comprend deux copies de tous les documents, ainsi qu'une version numérique sur un support USB ou par courriel envoyé à l'adresse suivante : urbanisme@ville.rimouki.qc.ca.

ANALYSE ET RECOMMANDATIONS AU CONSEIL MUNICIPAL

Après avoir reçu une proposition complète, le Service urbanisme, permis et inspection procède à l'évaluation de la proposition selon les critères contenus à l'annexe I du présent document. La proposition de construction ainsi que son évaluation (note) sont ensuite transmises au conseil municipal pour autoriser ou refuser la vente.

GARANTIE FINANCIÈRE

La Ville peut encaisser ce dépôt en tout temps et cette somme d'argent ne porte aucun intérêt. Le dépôt de garantie est retourné aux proposant qui n'auront pas obtenu la note de passage de 50% dans un délai maximal de soixante (60) jours après la résolution du conseil municipal refusant le projet. Le dépôt de garantie du proposant dont la proposition a été entérinée par le conseil municipal sera conservé jusqu'à la signature du contrat de vente notarié et une moitié de ce montant sera appliqué en acompte sur le prix de vente du ou des terrains. L'autre moitié sera remise au proposant lorsque la construction sera complétée si aucun dommage à la propriété municipale n'est constaté. Le coût de remise à neuf des bris à la propriété publique adjacente pouvant être déduit du montant déposé en garantie.

RETRAIT OU MODIFICATION DES PROJETS

Le proposant peut retirer son projet en se présentant lui-même à l'adresse indiquée pour la remise des projets, ou par lettre certifiée ou recommandée dûment reçue au Service urbanisme, permis et inspection de la Ville, avant que ce projet soit entériné par le conseil municipal.

Sous réserve des modifications qui peuvent être demandées par la Ville, le proposant ne peut, après que le conseil municipal ait entériné son projet, modifier ou retirer la proposition qu'il a déposée.

DÉSISTEMENT D'UN PROJET ACCEPTÉ

Le proposant, dont projet aura été accepté, peut se désister si des modifications menant à transformer substantiellement la proposition soumise dans le cadre de cet appel de propositions sont requises.

Le proposant, dont le projet aura été accepté, peut se désister si les études techniques qu'il pourra faire réaliser sur la capacité portante des sols démontrent que cette capacité ne permet raisonnablement pas la réalisation du projet immobilier selon sa proposition. Dans ce cas, le proposant doit déposer à la Ville sa demande de désistement, accompagnée d'une copie des études techniques justifiant sa demande, dans les soixante (60) jours de l'acceptation de sa promesse d'achat par le conseil municipal, à défaut de quoi, il sera réputé en être satisfait.

Toutefois, la Ville se réserve le droit de demander les contre-expertises qu'elle jugera appropriées, ce dont elle avise le proposant dans les quinze (15) jours de la réception des études techniques.

Si la Ville décide sur la base des contre-expertises de contester le désistement du proposant, la garantie financière n'est remboursée au proposant que si ce dernier a gain de cause dans la contestation instituée par la Ville. Dans le cas de l'acceptation du désistement, la garantie financière est remboursée au proposant.

CONFIDENTIALITÉ

Sous réserve de l'application de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels, la Ville s'engage à ne pas divulguer les informations techniques et financières obtenues dans le cadre de l'appel de propositions.

Le proposant ne peut divulguer publiquement l'objet de son projet tant que le conseil municipal n'aura pas autorisé la vente par résolution.

La Ville se réserve le droit de publier les projets retenus y compris les esquisses préliminaires.

8. LES ACTEURS DU PROJET

LE PROPOSANT

Le proposant, s'il n'est pas une personne physique, doit fournir en addition à sa proposition, tous documents (résolutions, engagements, etc.) permettant d'engager la responsabilité de la compagnie, du groupe ou du consortium.

Le proposant voit au respect de l'ensemble des lois et règlements s'appliquant au contexte de la construction et de la mise en valeur de propriétés immobilières.

Le proposant, ses mandataires, consultants et autres acteurs reliés au dépôt de la proposition ne peut tenter, outre que par le dépôt d'esquisses préliminaires et d'explications complémentaires dûment déposées, d'influencer le personnel administratif et les élus de la Ville de Rimouski. Toute apparence d'influences indues auprès de quelconque intervenant du présent appel de propositions entraîne automatiquement le rejet de tous projets ayant été déposé par ce proposant. De plus, le proposant ne peut divulguer publiquement le contenu de son projet tant qu'une résolution municipale n'autorise pas la vente associée à son projet.

LE SERVICE URBANISME, PERMIS ET INSPECTION

Toutes les questions relatives au présent projet doivent être adressées par écrit au Service urbanisme, permis et inspection :

Courriel : urbanisme@ville.rimouski.qc.ca

Le Service urbanisme, permis et inspection a pour charge de suivre le cheminement de projet, de déterminer l'admissibilité des propositions de construction à la Ville et de gérer les communications avec le proposant.

Pour être admissible, la proposition doit respecter les exigences du présent document et les qualifications indiquées dans l'annexe I sous la rubrique « Obligation ». Une proposition qui ne respecte pas ces exigences sera rejetée d'emblée. Une confirmation de l'acceptation, ou du refus le cas échéant, de la proposition est transmise par écrit au proposant.

Le Service urbanisme, permis et inspection a pour mandat d'évaluer les projets conformément aux exigences de base et de déterminer, pour chacune d'elles, le pointage obtenu en fonction des critères énoncés à l'annexe I. L'addition des pointages donnant une note sur cent (100) points.

L'échelle d'attribution des notes énumérées ci-après est utilisée par le Service urbanisme, permis et inspection pour établir le niveau de qualité du projet à l'égard des critères indiqués.

100 % représentent le niveau de qualité excellent. Cette note est accordée à l'offre qui dépasse, pour plusieurs éléments importants, le niveau de qualité recherché dans ces critères;

80 % représentent le niveau de qualité plus que satisfaisant. Cette note est accordée à l'offre qui dépasse, pour quelques éléments importants, le niveau de qualité recherché dans ces critères;

70 % représentent le niveau de qualité satisfaisant. Cette note est accordée à l'offre qui répond au niveau de qualité recherchée dans ces critères;

60 % représentent le niveau de qualité passable. Cette note est accordée à l'offre qui n'atteint pas tout à fait le niveau de qualité recherché dans ces critères;

40 % représentent un niveau de qualité insatisfaisant. Cette note est accordée à l'offre qui n'atteint pas, pour quelques éléments importants, le niveau de qualité recherché dans ces critères;

20 % représentent le niveau de qualité médiocre (nettement insatisfaisant). Cette note est accordée à l'offre qui n'atteint pas, sur plusieurs aspects importants, le niveau de qualité recherché dans ces critères;

la note « 0 » est accordée lorsqu'il n'y a aucune information dans le projet permettant d'évaluer ces critères.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal accepte, dans un premier temps, la promesse d'achat initiale, étant conditionnelle à l'acceptation du projet du proposant. Après l'évaluation par le Service urbanisme, permis et inspection, le conseil municipal reçoit le projet du proposant ainsi son évaluation. Par la suite, le conseil municipal doit, par résolution, émettre sa recommandation sur la proposition de construction du proposant. Le conseil municipal se réserve le privilège d'accepter ou de refuser chaque projet.

ANNEXE I

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

1- FORME DU BÂTIMENT	
Objectif : Construire des bâtiments d'un gabarit similaire implantés près de la rue et qui se distinguent les uns des autres par le traitement judicieux du volume bâti	
OBLIGATIONS	
Bâtiments contigus de trois étages	
Marge de recul de 2 à 3 mètres	
Aucun mur avant identique à un autre dans l'ensemble de l'espace urbain	
CRITÈRES	/15
Le volume présente des éléments architecturaux distinctifs	
La forme du bâtiment se distingue par son originalité	
La forme du bâtiment s'explique par ses fonctions intérieures	
Le bâtiment présente des formes simples, d'une signature contemporaine	

2- CHOIX DES MATÉRIAUX	
Objectif : Créer une composition de matériaux en façade de qualité et visuellement intéressante	
OBLIGATIONS	
Aucun revêtement en vinyle et autres composés plastiques	
CRITÈRES	/10
Le choix des matériaux est judicieux	
L'agencement des matériaux et des couleurs met en valeur la forme du bâtiment	
Des matériaux locaux ou écologiques sont utilisés	
Les textures proposées sont intéressantes	

3- DISPOSITION DES OUVERTURES	
Objectif : Créer des ouvertures sur la façade qui correspondent aux besoins d'accès, de vue et d'éclairage des espaces intérieurs et extérieurs	
OBLIGATIONS	
Une seule entrée résidentielle par façade	
Une porte de garage est interdite sur un mur avant	
CRITÈRES	/5
Les ouvertures ont les dimensions nécessaires pour répondre aux besoins d'éclairage et d'exposition des espaces intérieurs	
Les ouvertures établissent un rythme dans la façade	
La disposition des ouvertures n'expose pas les espaces privés résidentiels aux vues de la rue	

4- DÉMARCATIION ET TRAITEMENT DU REZ-DE-CHAUSSÉE	
Objectif : Traiter le rez-de-chaussée de manière à assurer une démarcation entre le domaine public de la rue et le domaine privé des espaces intérieurs résidentiels	
AUCUNE OBLIGATION	
CRITÈRES	/5
Créer une distinction entre le rez-de-chaussée et les étages, particulièrement dans le cas d'un bâtiment mixte	
L'entrée est soulignée par un ou plusieurs éléments architecturaux distincts du reste de la façade	
L'espace réservé à l'affichage s'intègre à la composition de l'ensemble du bâtiment et met en valeur l'usage commercial du rez-de-chaussée	

5- UTILISATION DU TOIT	
Objectif : Optimiser l'utilisation des surfaces en toiture	
OBLIGATION	
Le toit de chaque bâtiment doit être majoritairement plat	
CRITÈRES	/5
La toiture est conçue pour accueillir des charges d'occupation	
La toiture est accessible aux usagers du bâtiment	
L'aménagement de la toiture est exceptionnel	

6- COUR AVANT	
Objectif : Créer une cour avant incorporant un traitement adapté à l'usage prévu au rez-de-chaussée	
OBLIGATION	
Un tapis uniforme de gazon est interdit s'il constitue le seul aménagement paysager	
CRITÈRES	/10
Les végétaux nécessitent peu d'entretien	
Les végétaux respectent l'échelle du bâtiment	
Le traitement de l'accès au bâtiment est judicieux	
L'ensemble de la cour avant s'agence harmonieusement	

7- COUR ARRIÈRE	
Objectif : Créer des espaces de vie dont les usagers peuvent profiter	
OBLIGATIONS	
Les clôtures de type FROST (maille de chaîne) sont interdites	
Un tapis uniforme de gazon est interdit s'il constitue le seul aménagement paysager	
CRITÈRES	/5
Un chemin d'accès entre le stationnement et l'entrée ou les entrées arrière du bâtiment est présent	
La cour arrière comprend un aménagement paysager	

8- STATIONNEMENT	
Objectif : Réduire les impacts négatifs des stationnements automobiles	
OBLIGATION	
Les cases de stationnement privées doivent être adjacentes et perpendiculaires à la ruelle	
CRITÈRES	/10
Le nombre et l'emplacement des cases favorisent la conservation d'une superficie maximale de la cour arrière à des fins récréatives ou d'aménagement paysager	
Le revêtement des cases est perméable ou le stationnement comporte une stratégie de récupération des eaux de pluie pour fins domestiques	

9- EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE	
Objectif : Diminuer la demande énergétique tout en assurant le confort des usagers	
AUCUNE OBLIGATION	
CRITÈRES	/10
La construction atteint les objectifs du programme Novoclimat 2.0	
La construction intègre plusieurs solutions énergétiques passives	
La construction vise une certification LEED, Passive Building Challenge ou équivalent	
La construction inclut une production d'énergie propre domestique	

10- GESTION DU CHANTIER ET QUANTITÉ DE REBUTS	
Objectif : Minimiser la quantité de rebuts et l'encombrement de l'espace public	
OBLIGATIONS	
Accès au chantier par la ruelle	
Entreposage des matériaux et équipement en cour arrière	
CRITÈRES	/5
Le projet comporte un plan de gestion du chantier	
Le chantier est contenu sur le terrain	
Des modules préfabriqués sont utilisés dans la construction	
Le projet propose une stratégie efficace de gestion des rebuts	

11- IMPRESSION GÉNÉRALE	
Objectif : Assurer une composition architecturale de la proposition recherchée, équilibrée et raffinée tout en portant une attention à l'échelle humaine du projet	
AUCUNE OBLIGATION	
CRITÈRES	/20
L'agencement des divers éléments est harmonieux	
Le traitement des murs avant, dans les cas où il y en a deux, inclut des éléments qui les distinguent	
L'architecture de style contemporain s'intègre bien dans l'environnement du projet	
L'ensemble atteint un niveau d'intimité pour l'usage résidentiel	
L'espace commercial est attirant dans le cas d'un bâtiment mixte	

ANNEXE III – PRIX DES TERRAINS

Bloc	N° de terrain	Superficie (m ²)	Superficie du bloc (m ²)	Coût						Prix total du bloc	
				Coût 1	Coût 2	Coût 3	Coût 4	Coût 5	Coût 6	Total	Prix total du bloc
				Prix de la superficie	Prix des infrastructures	Branchements (coût unitaire)	Prix supplémentaire mixité	TPS	TVQ	Total	Prix total du bloc
A	1	783.92	1221.89	28 691.62 \$	48 789.00 \$	6 500.00 \$	21 949.87 \$	5 296.52 \$	10 566.57 \$	121 793.58 \$	192 839.63 \$
	2	437.97		16 029.56 \$	27 000.00 \$	6 500.00 \$	12 263.05 \$	3 089.63 \$	6 163.81 \$	71 046.05 \$	
B	3	437.87	437.87	16 025.90 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 316.29 \$	4 621.01 \$	53 263.20 \$	53 263.20 \$
C	4	568.99	568.99	20 825.11 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 556.26 \$	5 099.73 \$	58 781.09 \$	58 781.09 \$
D	5	817.14	1273.71	29 907.32 \$	48 789.00 \$	6 500.00 \$	22 879.92 \$	5 403.81 \$	10 780.61 \$	124 260.66 \$	196 688.42 \$
	6	456.57		16 710.43 \$	27 000.00 \$	6 500.00 \$	12 783.93 \$	3 149.72 \$	6 283.69 \$	72 427.76 \$	
E	7	506.87	506.87	18 551.55 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 442.58 \$	4 872.94 \$	56 167.07 \$	56 167.07 \$
F	8	696.12	696.12	25 478.07 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 788.90 \$	5 563.86 \$	64 130.83 \$	64 130.83 \$
G	9	568.82	2012.22	20 818.96 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 555.95 \$	5 099.12 \$	58 774.02 \$	224 025.54 \$
	10	437.51		16 012.76 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 315.64 \$	4 619.70 \$	53 248.09 \$	
	11	437.41		16 009.10 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 315.45 \$	4 619.33 \$	53 243.88 \$	
	12	568.48		20 806.37 \$	27 000.00 \$	3 300.00 \$	-	2 555.32 \$	5 097.86 \$	58 759.55 \$	

ANNEXE V – ÉTUDE DE CAPACITÉ PORTANTE DE LA RUE

LVM
TECHNISOL

Rimouski, le 26 février 2010

Monsieur Steve Collin, ing.
Ville de Rimouski
205, Avenue de la Cathédrale
Rimouski (Québec) G5L 7C7

5130-00-20104
/1085J

VILLE DE RIMOUSKI GÉNIE-TRAVAUX PUBLICS Div. services techniques	
- 2 MAR. 2010	
Copie	Steve

Objet : Mise en valeur des terrains contigus à Alcide-C.-Horth
Entre la 2^e Rue Est et le boulevard Arthur-Buies
Étude géotechnique
N/Réf. : 073-P031481-0102-GE-0001-00

Monsieur,

La Ville de Rimouski a retenu les services de LVM-Technisol, consultants en géotechnique et en ingénierie des matériaux pour effectuer une étude géotechnique relativement à la mise en valeur des terrains contigus à la rue Alcide-C.-Horth, sur la portion située entre la 2^e Rue Est et le boulevard Arthur-Buies, dans la perspective d'y permettre la construction d'immeubles.

Cette étude a pour but de déterminer si la mise en place de bâtiments de trois étages et plus est envisageable sur les terrains étudiés.

Ce rapport contient des explications sur la méthode de reconnaissance utilisée sur le terrain, une description de la nature et des propriétés des matériaux rencontrés, les résultats des différents calculs et nos conclusions. L'annexe du rapport contient les rapports de puits d'exploration, les résultats d'essai en chantier ainsi qu'un plan de localisation.

1 Méthode de reconnaissance et nature et propriété des matériaux

1.1 Puits d'exploration

Les puits d'exploration, identifiés PU-06-10 à PU-13-10, ont été effectués à l'aide d'une rétroexcavatrice. Ils ont atteint des profondeurs variant de 1,00 à 1,45 mètre sous la surface du terrain actuel de façon à atteindre la couche de matériau argileux. Ces puits ont permis de définir la stratigraphie des sols en place, d'observer les conditions d'eau souterraine à court terme et d'examiner le comportement des parois d'excavation. Les puits ont été remblayés après leur réalisation.

LVMTECHNISOL.COM

T 418.722.1194
F 418.722.4801

301, RUE RIVARD
RIMOUSKI (QUÉBEC)
CANADA G5L 1J6

Les rapports de puits d'exploration placés en annexe détaillent la description des matériaux rencontrés alors que les tableaux 1.1.0 et 1.1.1 présentent un résumé des conditions stratigraphiques. Le terme « profondeur » utilisé ici fait toujours référence à la surface du terrain à l'emplacement des sondages au moment de nos travaux. De plus, la compacité des matériaux a été déterminée à partir d'observations visuelles faites lors de l'exécution des puits d'exploration, alors que la consistance a été mesurée avec des essais scissométriques.

Tableau 1.1.0 : Résumé des conditions stratigraphiques

Puits d'exploration	PU-08-10	PU-09-10	PU-10-10	Compacité et consistance
Élévation (m)	37,10	34,69	34,95	
Description des matériaux	Profondeur (m)			
Terre organique	0,00 – 0,30	0,00 – 0,20	0,00 – 0,35 0,65 – 0,90	-
Gravier et sable à sable, un peu de gravier, un peu de silt à silteux	0,30 – 0,45	-	0,35 – 0,65	Compacte
Argile, un peu de silt, traces de sable et de gravier	0,45 – 1,45	0,20 – 1,00	0,90 – 1,00	Raide à ferme

Tableau 1.1.1 : Résumé des conditions stratigraphiques

Puits d'exploration	PU-11-10	PU-12-10	PU-13-10	Compacité et consistance
Élévation (m)	36,54	35,56	35,47	
Description des matériaux	Profondeur (m)			
Remblai	-	0,00 – 0,50	-	Compacte
Terre organique	0,00 – 0,35	0,50 – 0,80 ⁽¹⁾	0,00 – 0,45	-
Sable et gravier à traces de gravier, traces à un peu de silt	0,35 – 1,10	0,80 – 1,30	-	Compacte
Argile, un peu de silt, traces de sable et de gravier	1,10	1,30	0,45 – 1,00	Ferme à raide

⁽¹⁾ Présence de blocs

1.2 Profils scissométriques

Six (6) profils scissométriques, identifiés SC-08-10 à SC-13-10, ont été réalisés aux lieux des puits d'exploration PU-08-10 à PU-13-10 respectivement. Ces essais ont été effectués au moyen d'un scissomètre Nilcon entre des profondeurs variant de 2,0 à 12,3 mètres sous la surface du terrain actuel. Ces essais permettent de mesurer la résistance au cisaillement non drainé du dépôt argileux.

On mesure une valeur moyenne de résistance au cisaillement non drainée c_u de 45 kPa dans la portion nord du terrain (étudiée par les sondages SC-08-10, SC-09-10, SC-12-10 et SC-13-10). Tandis que dans la portion sud (étudiée par les sondages SC-10-10 et SC-11-10), on mesure une valeur de 30 kPa. Les résultats d'essais au scissomètre sont présentés en annexe.

1.3 Eau souterraine

Le niveau et les conditions d'infiltration de l'eau souterraine ont été observés lors de la réalisation des puits d'exploration. Les résultats représentent toutefois une condition à court terme compte tenu de la durée des observations sur le terrain. Le niveau de l'eau souterraine peut varier selon les précipitations, les saisons et les modifications à l'environnement. En date du 15 février 2010, l'eau souterraine a été rencontrée à une profondeur de 1,05 mètre dans le sondage PU-11-10 uniquement.

2 L'état limite ultime (ÉLUL)

L'état limite ultime pour des fondations superficielles sur des sols est calculé à partir de l'angle de frottement interne des matériaux tel que proposé dans le *Manuel canadien d'ingénierie des fondations*. Les paramètres généraux permettant le calcul de l'état limite ultime ont été regroupés dans le tableau 2.0. Toutefois, chaque construction devra faire l'objet d'une étude de cas par cas selon la nature du projet, la profondeur des fondations et du terrain fini, le niveau de la nappe d'eau souterraine, etc.

Tableau 2.0 : Paramètres utilisés pour le calcul de L'ÉLUL

Paramètres	Secteur nord	Secteur sud
Cu (résistance au cisaillement)	45 kPa	30 kPa
Φ' (angle de frottement interne effectif)	0°	0°
γ (poids volumique effectif du sol au-dessus de la semelle)	17 kN/m ³	17 kN/m ³
γ' (poids volumique effectif du sol sous la semelle)	7 kN/m ³	7 kN/m ³
$i_c = i_s = i_y$ si inclinaison nulle	1	1
$S_c = S_s = S_y$ si semelles filantes	1	1
S_c (coefficient de forme pour semelle isolée)	1,2	1,2
S_s (coefficient de forme pour semelle isolée)	1	1
D (profondeur de la semelle)	2,10 m	2,10 m

La formule générale pour calculer les états limites ultimes des fondations superficielles est la suivante :

$$q_u = c' N_c S_c i_c + \gamma' D N_q S_q i_q + 0,5 \gamma' B N_y S_y i_y \text{ qui devient } 5,1 C_u S_c i_c + 1 \sigma'_{vs} S_q i_q \text{ dans l'argile.}$$

Un coefficient de tenue de 0,5 doit être appliqué à la résistance géotechnique à l'ÉLUL afin d'obtenir la résistance géotechnique pondérée. En intégrant les paramètres définis précédemment, on obtient les valeurs de résistance géotechnique pondérée aux états limites ultimes présentées au tableau 2.1.

Tableau 2.1 : États limites ultimes pondérés (ÉLUL pondérée)

Secteur nord		Secteur sud	
Filante	Isolée	Filante	Isolée
120 kPa	145 kPa	80 kPa	100 kPa

3 L'état limite de tenue en service (ÉLUT)

Dans tous les cas, l'état limite de tenue en service ne peut excéder la valeur pondérée de l'état limite ultime.

La réaction géotechnique aux états limites d'utilisation pour les fondations superficielles a été calculée selon l'approche « indice des vides » de la méthode des tassements de consolidation dans les sols cohérents du *Manuel canadien des fondations*. Nous avons tenu compte de la présence d'eau tel que rencontrée dans le sondage PU-11-10. Les valeurs de la contrainte (ELUT) présentées au tableau 3.0 représentent autant le secteur nord que le secteur sud et elles incluent un facteur de sécurité supérieur à 3,0 contre la rupture par cisaillement. Le tassement total engendré par ces contraintes ne devrait pas dépasser 25 mm.

Tableau 3.0 : États limites de tenue en service (ÉLUT)

Largeur de la semelle (m)	Argile ferme à raide	
	Filante	Isolée
1,0	70 kPa	100 kPa
1,5	65 kPa	90 kPa
2,0	60 kPa	85 kPa
2,5	55 kPa	80 kPa
3,0	55 kPa	75 kPa

4 Charges maximales

Compte tenu qu'on peut estimer les charges maximales pouvant être appliquées au sol de fondation en multipliant la largeur des semelles par l'état limite en tenue de service (ELUT), on obtient les charges maximales suivantes :

Tableau 4.0 : Charges maximales

Largeur de la semelle (m)	Argile ferme à raide	
	Filants	Isolés
1,0	70 kN/m	100 kN
1,5	95 kN/m	135 kN
2,0	120 kN/m	170 kN
2,5	135 kN/m	200 kN
3,0	165 kN/m	225 kN

5 Commentaires

Nous ne prévoyons aucun problème pour la mise en place de bâtiments avec fondations superficielles sur les terrains contigus à la rue Alcide-C.-Horth si ceux-ci respectent les charges maximales calculées.

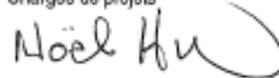
Nous rappelons que ces résultats sont d'ordre général puisque chaque terrain et chaque projet peut différer les uns des autres et posséder ses caractéristiques propres.

Nous espérons que le tout sera conforme à vos attentes. Si, toutefois de plus amples renseignements s'avéraient nécessaires, veuillez communiquer avec les soussignés.

LVM-TECHNISOL

RP/NH/r

Rachel Poliquin, ing. jr
Chargée de projets



Noël Huard, ing.
Directeur de services / Rimouski

p.j.

G:\073\P051481\1_Livrables\Lot_0102\Lot_P051481-0102-GE-0001-00.doc