

Projet de construction d'un immeuble à logements
situé sur le lot 6 374 794 et 6 374 795 / 2340, Boulevard Masson

Présentation pour La ville de Québec
Par DAD Architecture & Design
Promoteur : Crédit Transit

24 janvier 2023

Contenu de la présentation

1. Page titre
2. Contenu de la présentation
3. Localisation du projet
4. Photo du site
5. Photos du site
6. Photos du site
7. Photos du site
8. Photos du site
9. Photos du site
10. Intentions du projet – Améliorer le cadre bâti et la sécurité sur le site
11. Intentions du projet – Végétaliser le site
12. Intentions du projet – Insérer harmonieusement un nouveau bâtiment
13. Intentions du projet – Protéger les cours d'eau
14. Reconfiguration du site – Plan, démolition
15. Reconfiguration du site – Plan, construction
16. Reconfiguration du site – Élévation, construction
17. Programme projeté
18. Concept architectural
19. Bâtiment projeté
20. Bâtiment projeté
21. Bâtiment projeté
22. Bâtiment projeté
23. Bâtiment projeté

Localisation du projet

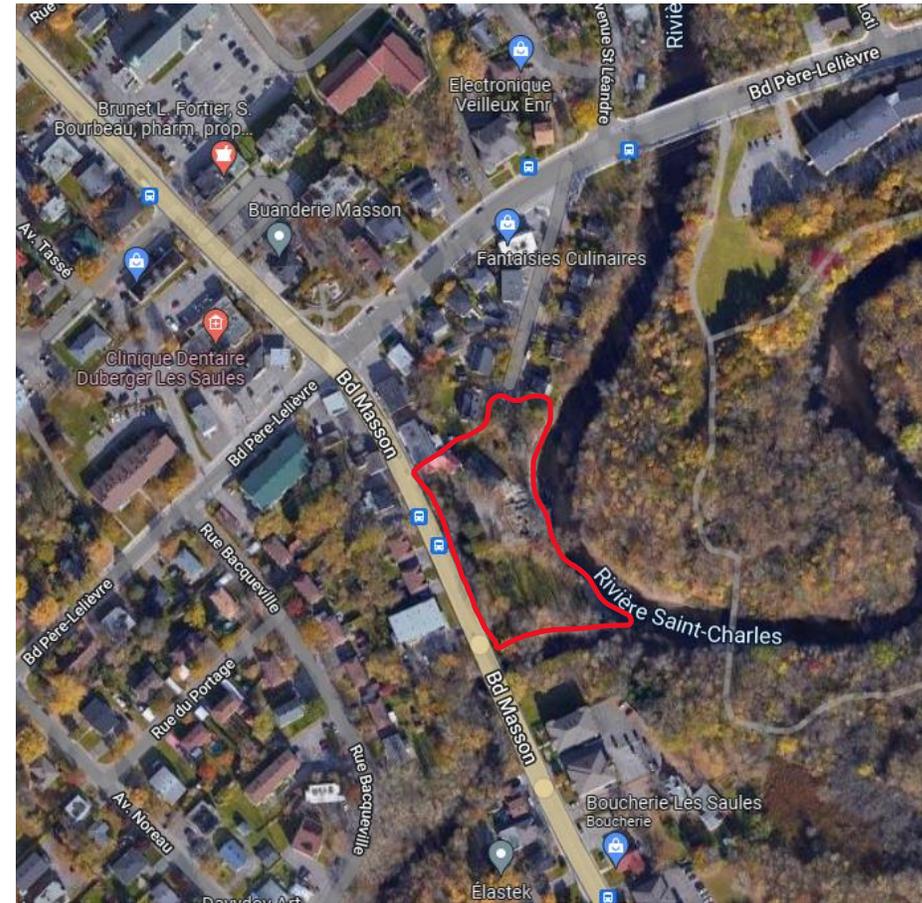
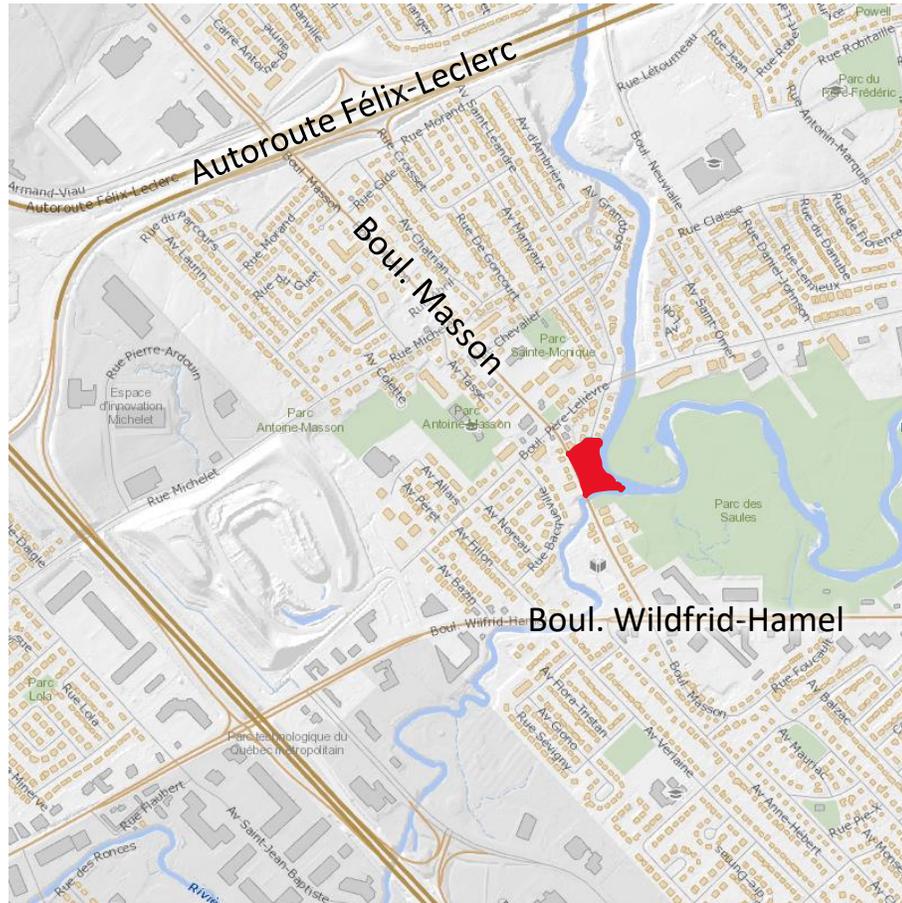


Photo de site



Vue panoramique du terrain

Photos de site



Bâtiment condamné donnant sur le boulevard Masson à démolir



Photos de site



Bâtiment incendié à démolir



Photos de site



Fondations du bâtiment incendié à démolir



Photos de site



Cabanons vandalisés à démolir



Photos de site



Surfaces minérales à retirer

Intentions du projet

AMÉLIORER LE CADRE BÂTI ET LA SÉCURITÉ DU SITE

- Couper les arbres morts;
- Démolir le bâtiment incendié;
- Démolir le bâtiment abandonné en bordure de rue;
- Démolir les cabanons vandalisés;
- Nettoyer les déchets présents sur le site.



Intentions du projet

VÉGÉTALISER LE SITE

- Déminéraliser le site en réduisant les espaces asphaltés au minimum;
- Conserver les arbres en bordure de rue et en ajouter davantage sur l'ensemble du site;
- Créer une bordure végétale entre le nouveau bâtiment et les voisins adjacents;
- Maximiser les espaces verts sur le site;
- Offrir des espaces verts pouvant être occupés par les locataires (parc, jardinet, espace de contemplation...).



Intentions du projet

INSÉRER HARMONIEUSEMENT UN NOUVEAU BÂTIMENT

- Créer un bâtiment de gabarit comparable aux bâtiments voisins;
- Construire un nouveau bâtiment à l'échelle humaine;
- Favoriser le chez-soi en offrant des logements comportant des caractéristiques comparables aux maisons unifamiliales;
- Offrir des logements de taille et de type variés pour favoriser la mixité.



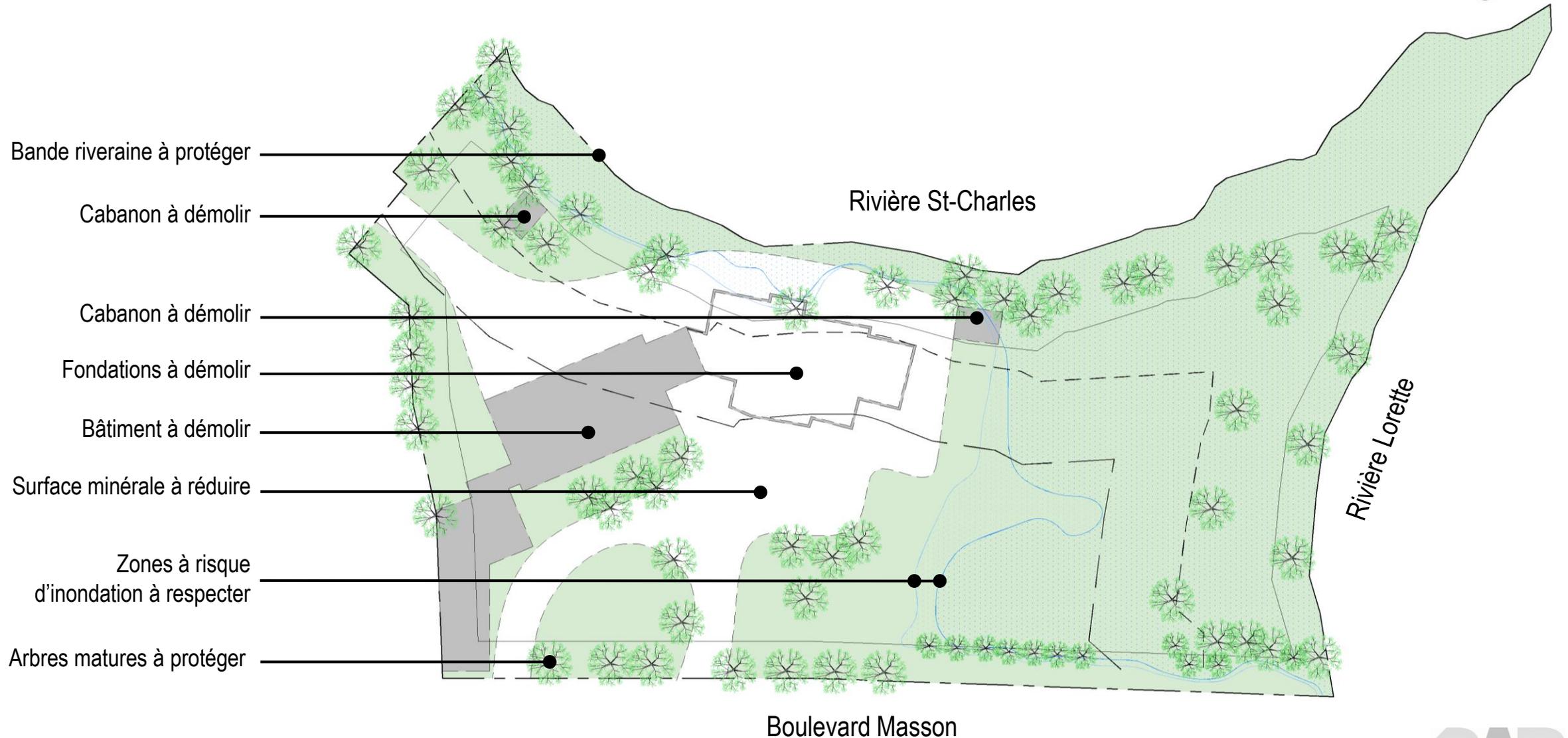
Intentions du projet

PROTÉGER LES COURS D'EAU - la rivière Saint-Charles et la rivière Lorette

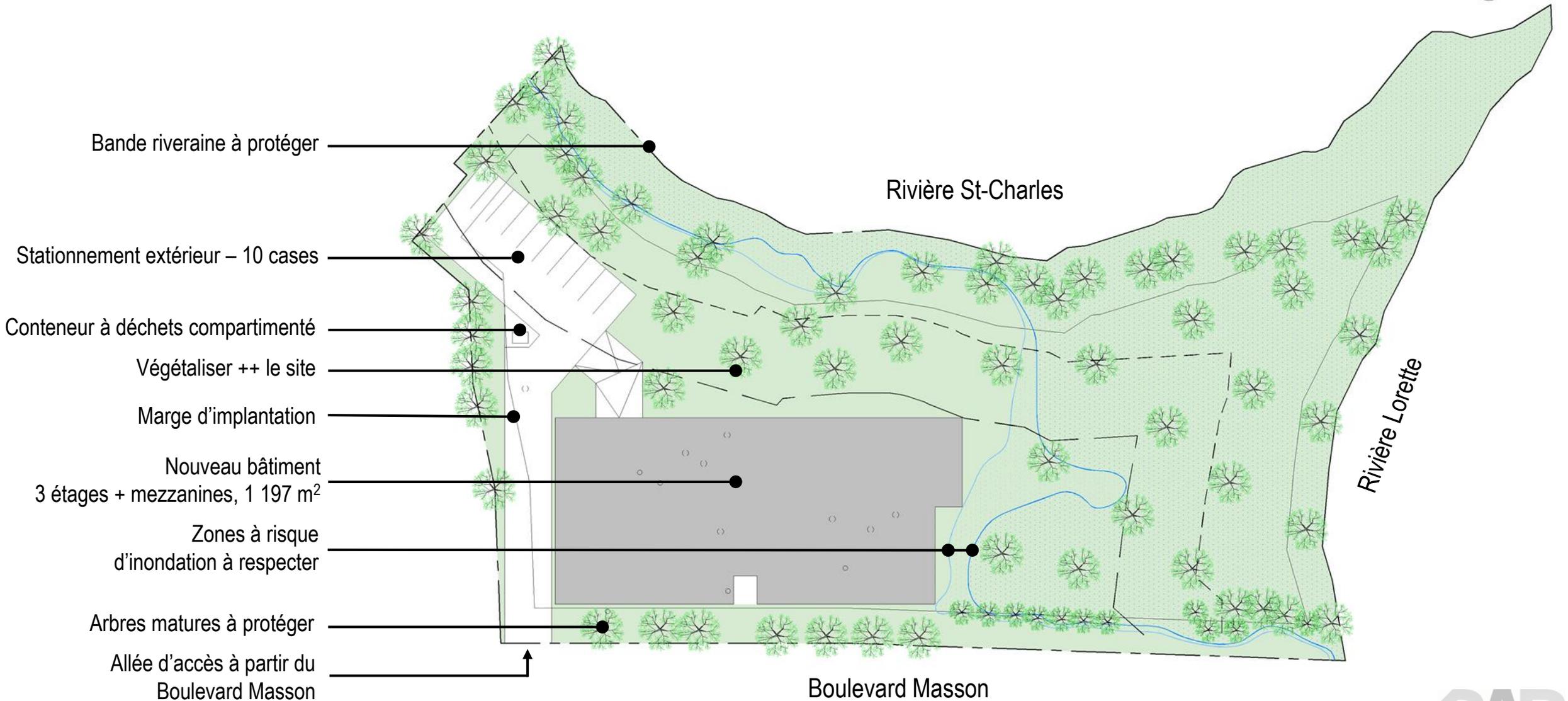
- Respecter la bande riveraine;
- Respecter la zone à risque d'inondation 0-20 an;
- Respecter la zone à risque d'inondation 20-100 ans.



Reconfiguration du site – Plan, démolition



Reconfiguration du site – Plan, construction



Reconfiguration du site – Élévation, construction

Bâtiment condamné à démolir

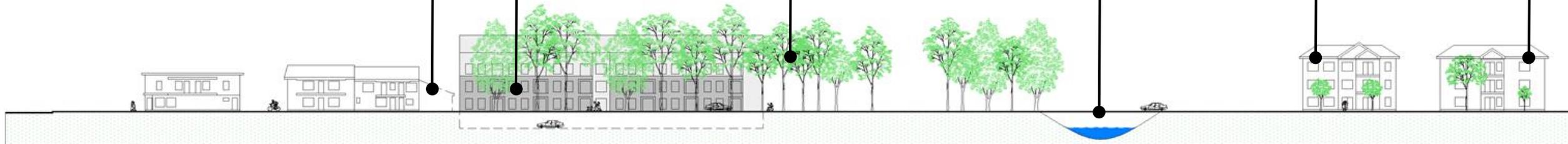
Nouveau bâtiment
3 étages + mezzanines,
1 197 m²
Hauteur autorisée : 13m
Hauteur projetée :
±11m à l'avant et
±14m à l'arrière

Bande végétale existante
à conserver et à protéger

Pont de l'Accueil
Rivière Lorette

Bâtiment existant
3 étages

Bâtiment existant
3 étages



Élévation du boulevard Masson

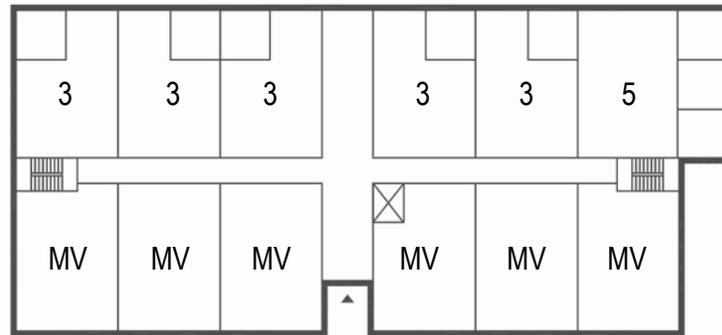
Programme projeté (à titre indicatif)

30 logements

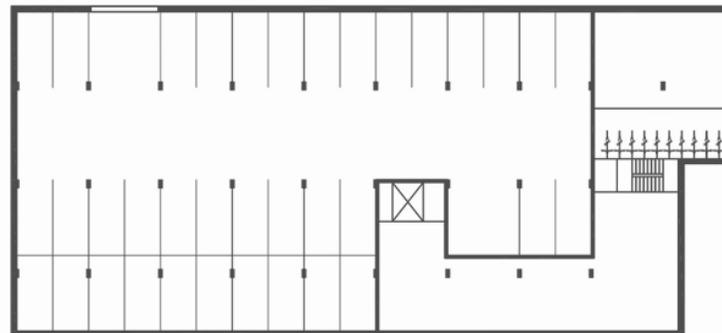
- 6 x MV : Maison de ville, logement sur 2 niveaux
- 15 x 3 : logement 3 ½
- 3 x 5 : logement 5 ½
- 4 x 3M : logement 3 ½ + mezzanine
- 2 x 5M : logement 5 ½ + mezzanine

37 stationnements

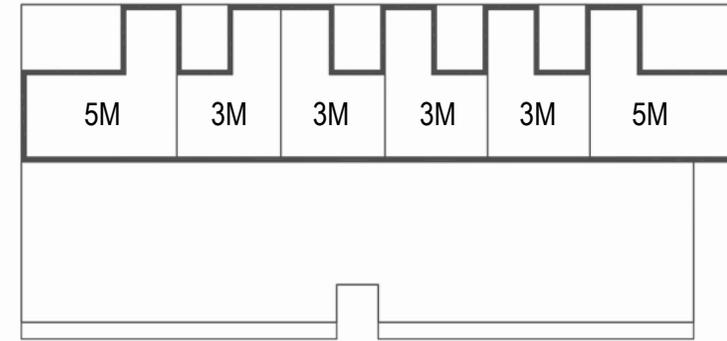
- 10 x extérieurs
- 27 x intérieurs +10 stationnements en double



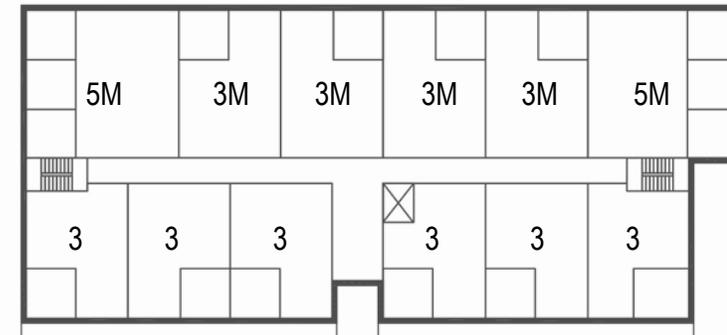
Niveau 1



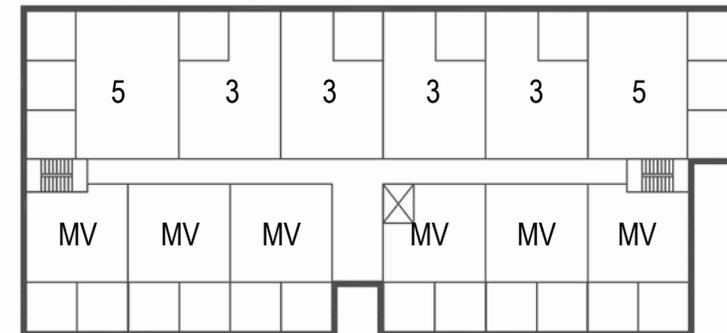
Niveau 0



Niveau mezzanine



Niveau 3



Niveau 2

Concept architectural



L'objectif de ce projet est de démontrer le potentiel du site permettant de construire un bâtiment comportant 30 logements dans le secteur du boulevard Masson alors que la réglementation en vigueur ne l'autorise présentement pas. La grandeur du terrain voudrait que le lot soit scindé afin de faire plus d'un projet. Toutefois, la proximité avec la rivière Saint-Charles et la Rivière Lorette font en sorte que plus de 50% du terrain est non constructible. En tenant compte de cette restriction, le projet s'insère donc dans le quartier en reprenant les caractéristiques des voisins afin de s'intégrer harmonieusement parmi ses voisins.

On remarque d'abord la présence de maçonnerie aux couleurs variées aux niveaux inférieurs. Cela permet de reprendre le gabarit des bâtiments adjacents qui sont de plus petite taille. Par la suite plusieurs retraits importants dans la façade principale ont été créés. Le premier retrait se retrouve au centre du bâtiment. Celui-ci donne l'impression que l'ensemble est en réalité deux bâtiments distincts. Le deuxième retrait est situé au niveau 3. Il permet de réduire considérablement l'échelle du bâtiment à partir de la rue. Le dernier retrait se retrouve au dernier étage et permet d'offrir des appartements de grande taille avec vue sur la rivière Saint-Charles tout en conservant un gabarit de seulement trois étages en façade. Le but est donc d'offrir un projet attrayant pour le quartier en créant un bâtiment de plusieurs logements tout en reprenant les caractéristiques de la maison unifamiliale.

Bâtiment projeté



Rendu 3D – Vue en perspective du bâtiment projeté

Bâtiment projeté



Rendu 3D – Vue rapprochée du volume de gauche

Bâtiment projeté



Rendu 3D – Vue rapprochée du volume central

Bâtiment projeté



Rendu 3D – Vue rapprochée du volume de droite

Bâtiment projeté



Rendu 3D – Vue en perspective latéral – démonstration des différents niveaux