

Activité de participation active

12.10.22

5055 3^e avenue ouest

quínzhee +  **IMMOBILIER**

Déroulement de la présentation

- **Les firmes**
 - Architecture en milieu urbain
 - Construction SR et Quinzhee Architecture
- **Le site**
 - Analyse du quartier
 - Analyse du site
- **Le projet**
 - Berthe
 - Développement du concept
 - Implantation
 - Plans
 - Résumé des espaces
 - Coupes schématiques
 - Réglementation
 - Échéancier
 - Précédents architecturaux
 - Perspectives
 - Matérialité
 - Synthèse

Architecture en milieu urbain



Construction St-Pierre Roseberry et Quinzhee Architecture sont heureux de contribuer à la consolidation et à la densification responsable des quartiers centraux de la Ville de Québec.

Construction St-Pierre Roseberry et Quinzhee Architecture

Construction SR et Quinzhee Architecture sont deux firmes de Québec, qui travaillent conjointement depuis 2013. Ensemble, nous développons la conception et la construction de projets multi-résidentiels à différentes échelles en contexte urbain dense.

Chaque projet a comme priorité de bonifier le milieu de vie citoyen dans lequel il s'intègre. Que ce soit pour les citoyens actuels des quartiers centraux, de nouveaux locataires ou encore de nouveaux acheteurs, nous avons à coeur d'encourager la population à habiter la ville en construisant le paysage quotidien des quartiers à leur image et basé sur le mode de vie contemporain. C'est-à-dire que nous nous basons sur un mode de vie plus durable qui intègre la mobilité durable, des unités bien réfléchies et des bâtiments en structure de bois légère ayant une meilleure efficacité énergétique. Nos réalisations dynamiques et imaginatives allient les objectifs de rendement des promoteurs, l'abordabilité des logements et les besoins d'appropriation des gens qui décident de s'établir dans les quartiers centraux afin de créer une urbanité durable et agréable.

Enfin, nous avons su nous démarquer au cours des dernières années en proposant des projets aux solutions pragmatiques autant sur le plan de la composition que de la construction. Nous avons comme mission de transformer au mieux nos milieux urbains délaissés tout en développant des typologies innovantes qui dialoguent respectueusement avec leur contexte.



Scandinave

Conception et construction d'un immeuble multirésidentiel de 40 logements avec des espaces communs intérieurs et extérieurs. Le projet est construit en structure de bois à double ossature qui permet une grande efficacité énergétique.

225 Avenue Eugène-Lamontagne, Limoilou

Bayard

Conception et construction d'un immeuble multirésidentiel de 22 logements, dont 3 unités sur 2 étages ainsi que 2 locaux commerciaux au rez-de-chaussée.

Coin Boulevard Charest, rue Bayard et rue Bagot, Saint-Sauveur

Hubert

Conception et construction d'un immeuble multirésidentiel de 24 logements en accordant une attention particulière aux ponts thermiques.

Coin rue De la Ronde et rue Bruno, Maizerets

Perché

Conception et construction d'un immeuble multirésidentiel de 8 maisons de ville en formule codominium.

Coin rue Montmagny et avenue des Oblats, Saint-Sauveur

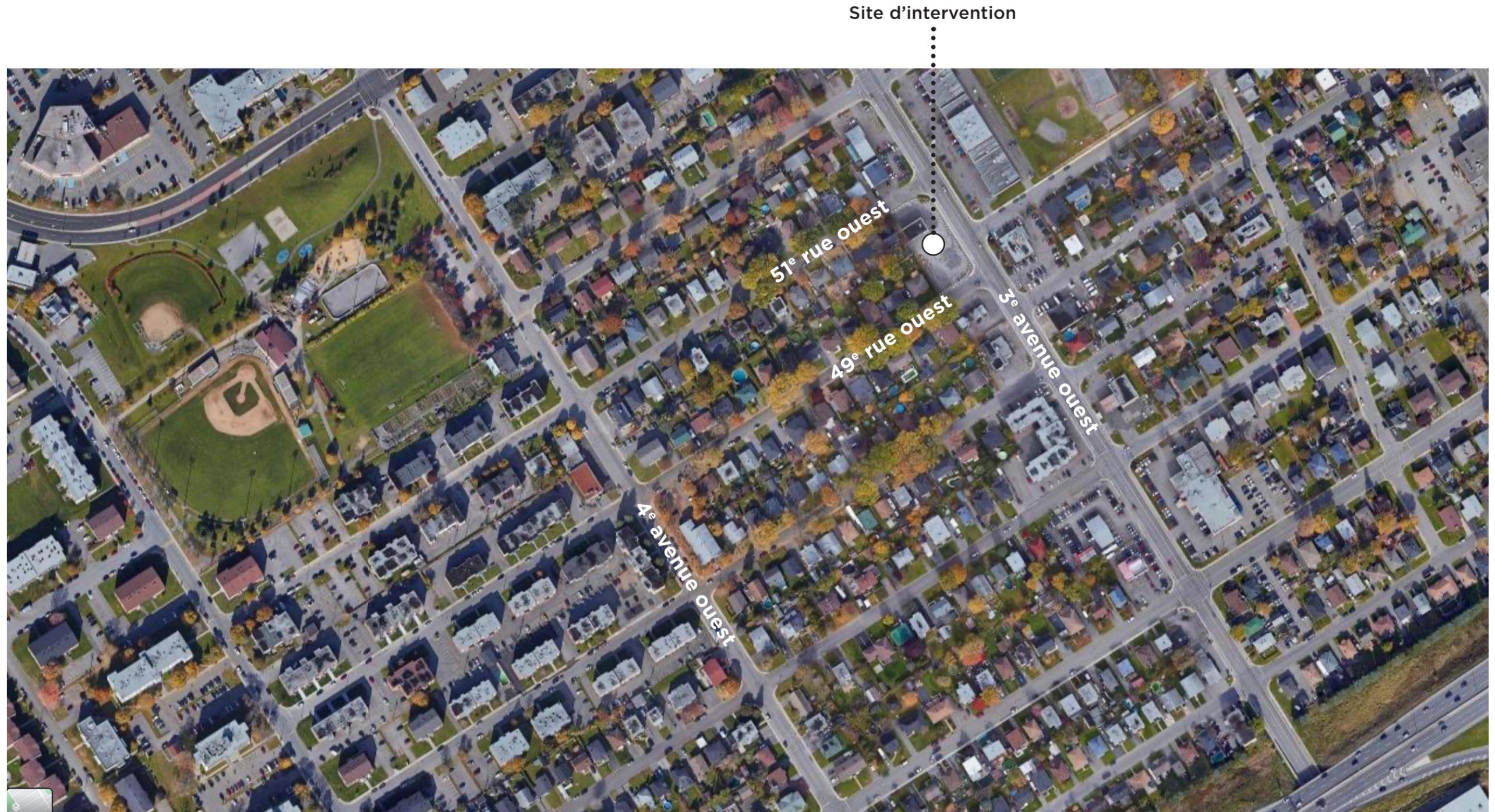
Analyse du quartier

- Ministère de l'Énergie et des Ressources naturelles
- Parc Maurice-Lortie
- Résidence pour aînés actifs
- École primaire de la Fourmilière
- Pharmacie Brunet
- École spécialisée de l'Envol
- Site d'intervention**
- Parc Henri-Casault
- Épicerie Marché Richelieu

- Chaussée designée
- Bande cyclable
- Piste cyclable
- eXpress
- leBus
- Métrobus



Analyse du quartier



Analyse du site

Site d'intervention



1 Coin 49^e rue ouest et 3^e avenue ouest



2 3^e avenue ouest devant le site



3 Coin 49^e rue ouest et 3^e avenue ouest vers la ville de Québec



4 3^e avenue ouest vers Charlesbourg



5 49^e rue ouest (voisin latéral)



6 51^e rue ouest (voisin latéral)



7 Coin 51^e rue ouest et 3^e avenue ouest



8 Coin 51^e rue ouest et 3^e avenue ouest

Berthe

Située au 5055, 3^e Avenue Ouest, Berthe propose un projet d'habitations dans un secteur en développement de la ville de Québec. Implantée sur une **artère principale**, la proposition s'inspire des bâtiments résidentiels existants sur la 3^e Avenue Ouest pour densifier davantage le quartier de manière réfléchie.

Ainsi, le projet est composé de **vingt-sept unités locatives aux typologies variées**. Il comprend également un sous-sol offrant des stationnements et des espaces de rangement privés pour les occupants. Ceux-ci ont aussi accès à des **espaces extérieurs diversifiés**. Au rez-de-chaussée, des cours extérieures privatives sont aménagées pour chaque unité. De plus, une zone de jardin communautaire est prévue. Aux étages supérieurs, les logements bénéficient de grands balcons. Enfin, deux terrasses communes au toit permettent de faire profiter de la lumière et de la chaleur du sud grâce à leur orientation.

Berthe profite de tout l'espace disponible du lot et s'étant en longueur parallèlement à la 3^e Avenue Ouest. En volumétrie, la conception fait plutôt ressortir la verticalité du projet. La façade est **scindée en plusieurs volumes** qui se distinguent par leur hauteur, leur profondeur et leur matérialité. De plus, les façades sont dynamisées grâce à la position des fenêtres et des balcons.

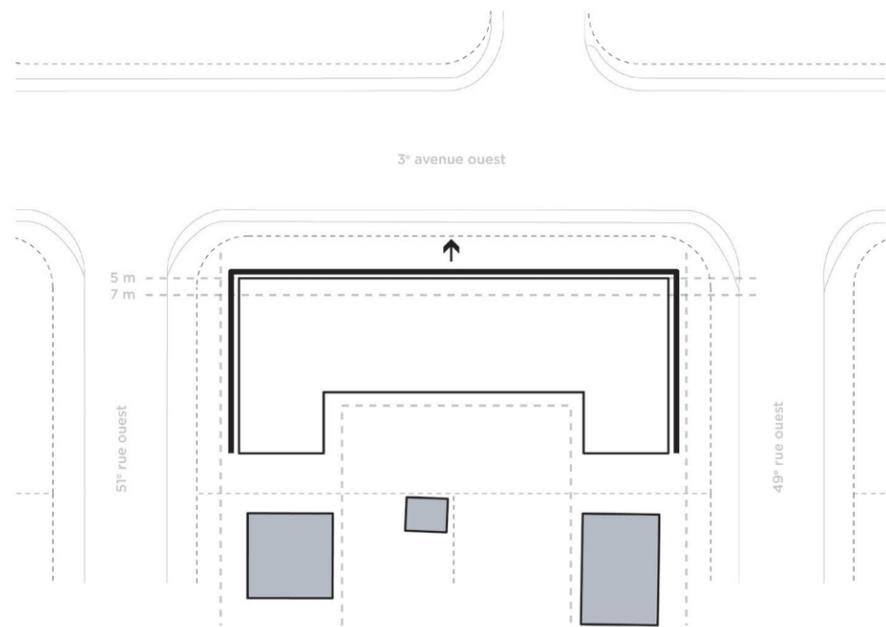
Le projet est composé d'une **structure de bois supportée sur une fondation en béton**. À l'extérieur, le revêtement est de la brique de différentes couleurs pour les façades donnant sur la 49^e rue Ouest, sur la 51^e rue Ouest et sur la 3^e Avenue Ouest.

Enfin, le projet saisit l'opportunité de **densifier le secteur en assurant une intégration cohérente avec ses voisins, de gabarits variables et hétérogènes**. Berthe dynamisera sans contredit le quartier et contribuera, à sa façon, à la requalification de la 3^e Avenue Ouest.

Berthe

- 27 unités locatives
- Typologies variées
- 26 cases de stationnement souterrain
- Espace de rangement privé au sous-sol
- Rangement à vélo intérieur
- Cours végétalisées au rez-de-chaussée
- Balcons privés
- 2 terrasses communes au toit

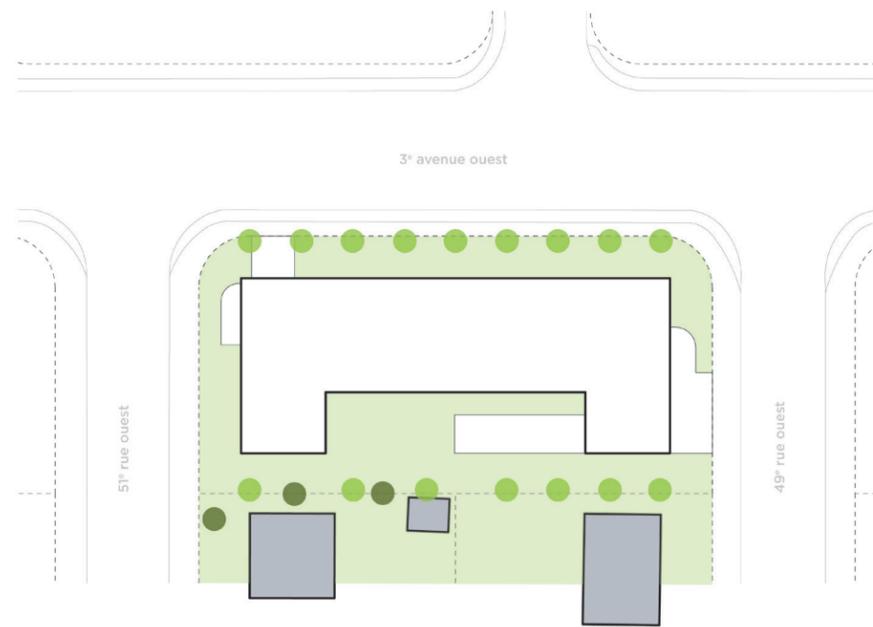
Développement du concept



Construction en tête d'îlot qui encadre le site pour intimiser le quartier résidentiel.

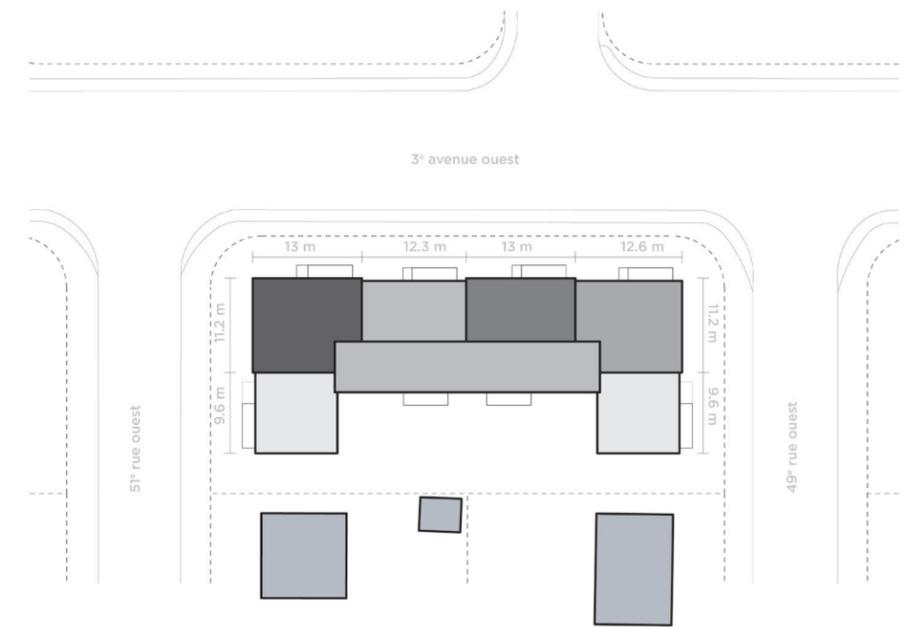
Réduction de la marge avant pour maximiser l'espace entre les voisins.

Alignement avec le contexte bâti existant.



Ajout de végétation sur la majorité du site pour rendre le quartier agréable.

Le pourcentage d'aire verte minimale exigé est de 10%, alors que le projet offre 43%.

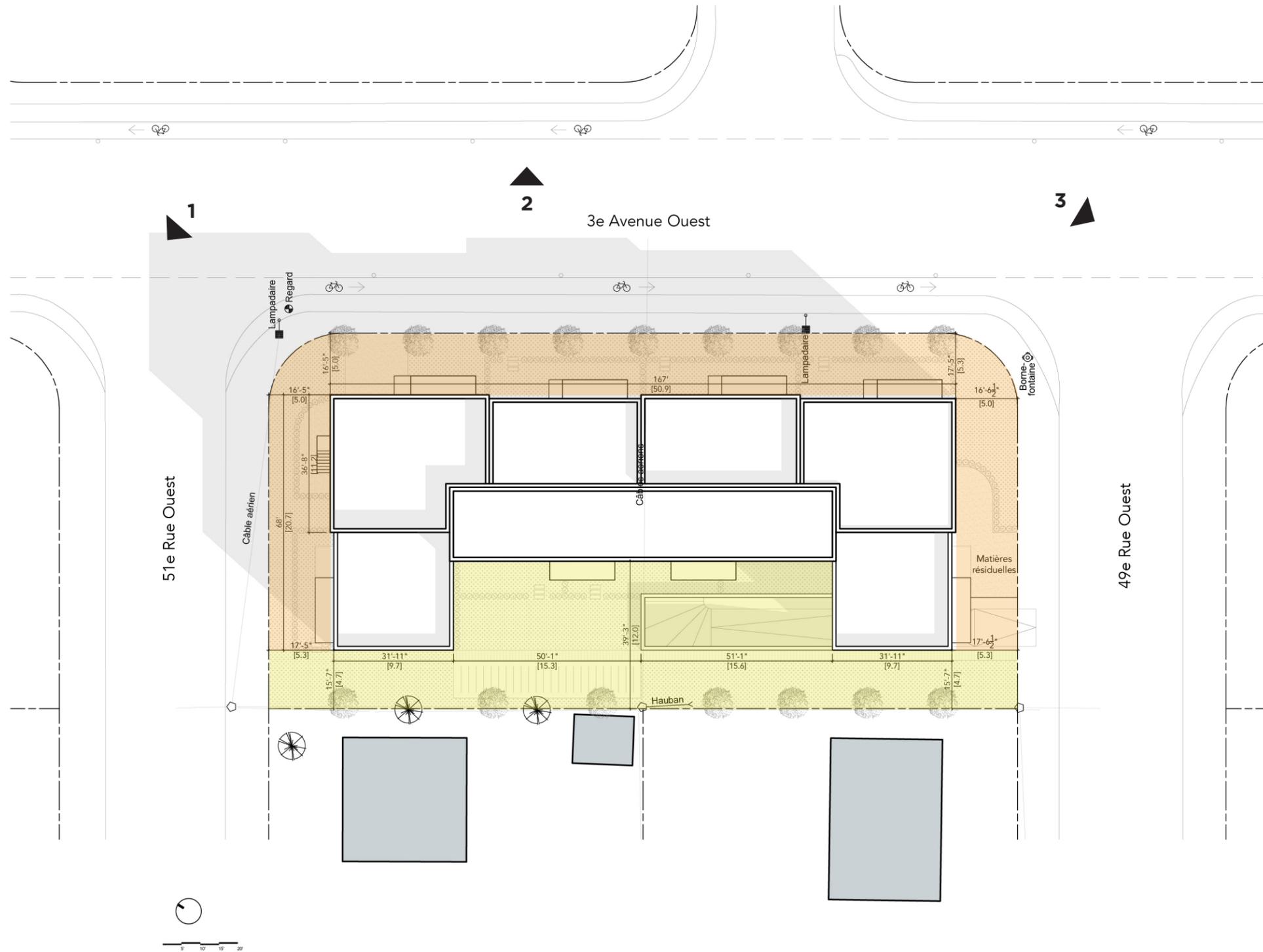


Divison du volume en plusieurs façades de largeur réduite.

Gradation de hauteur selon le contexte bâti existant.

Jeu de balcon pour dynamiser la façade.

Implantation



1 Voisin gauche



2 Voisin avant



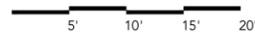
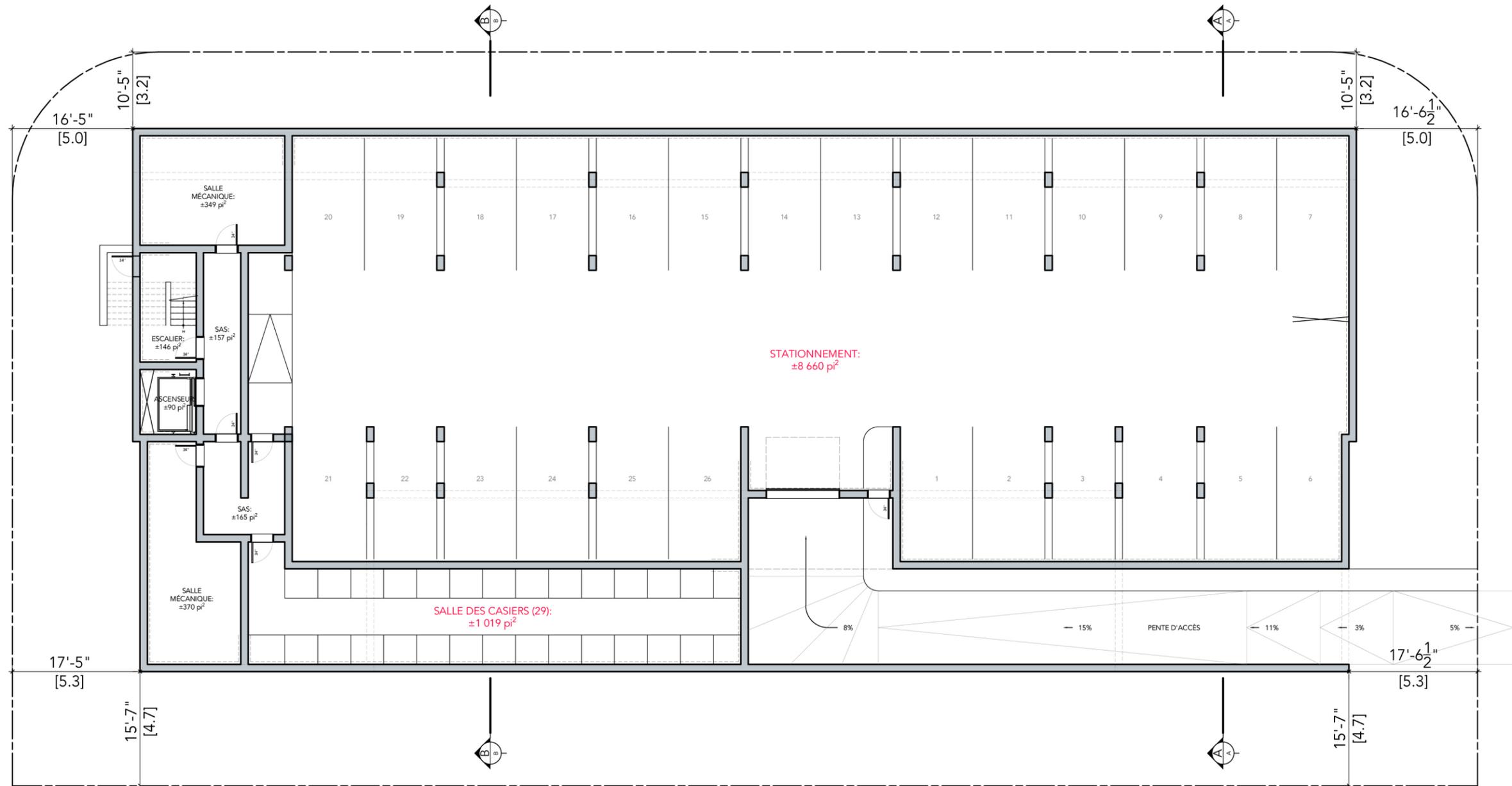
3 Voisin droit

Plan niveau -1

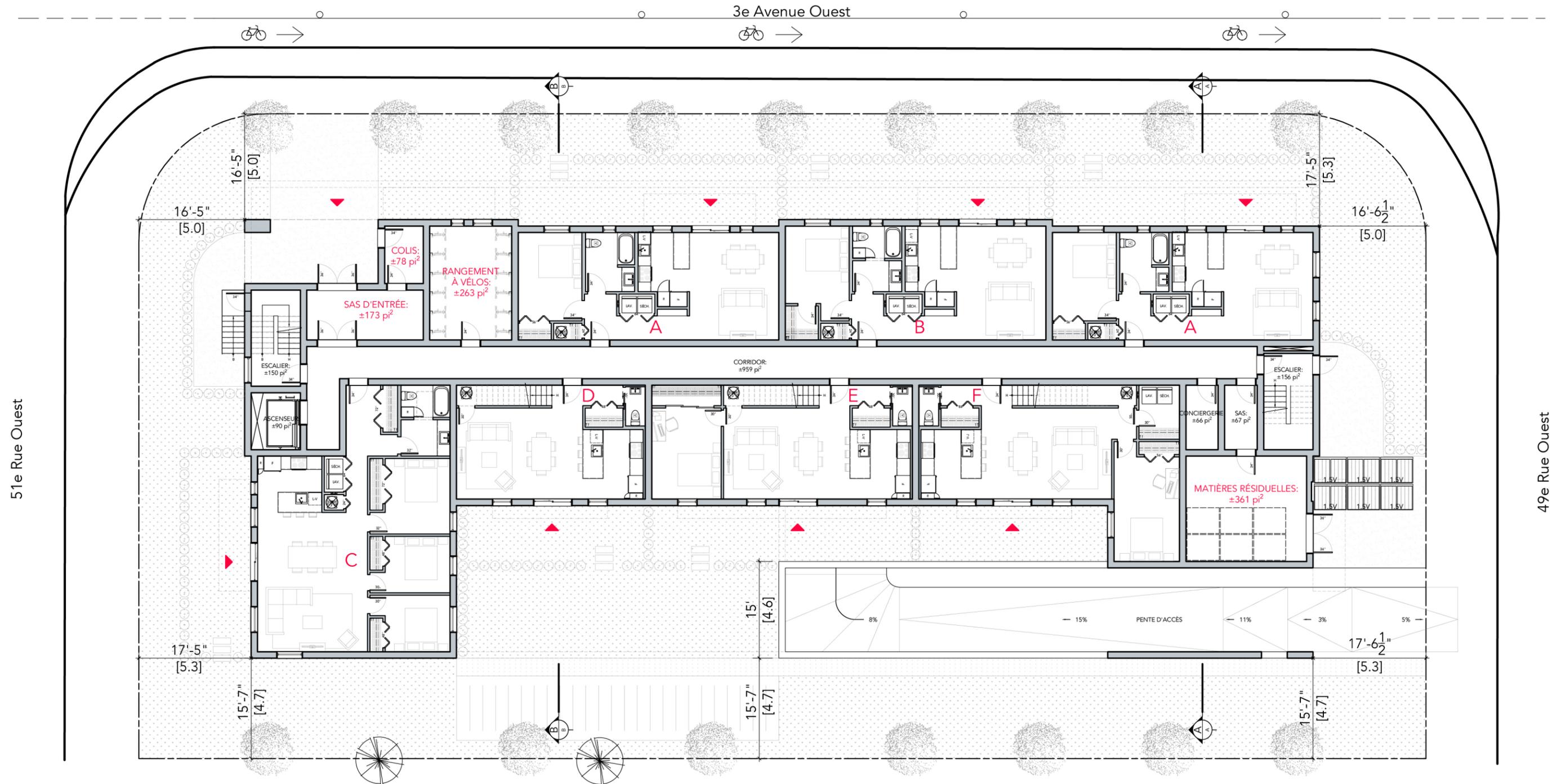
3e Avenue Ouest

51e Rue Ouest

49e Rue Ouest

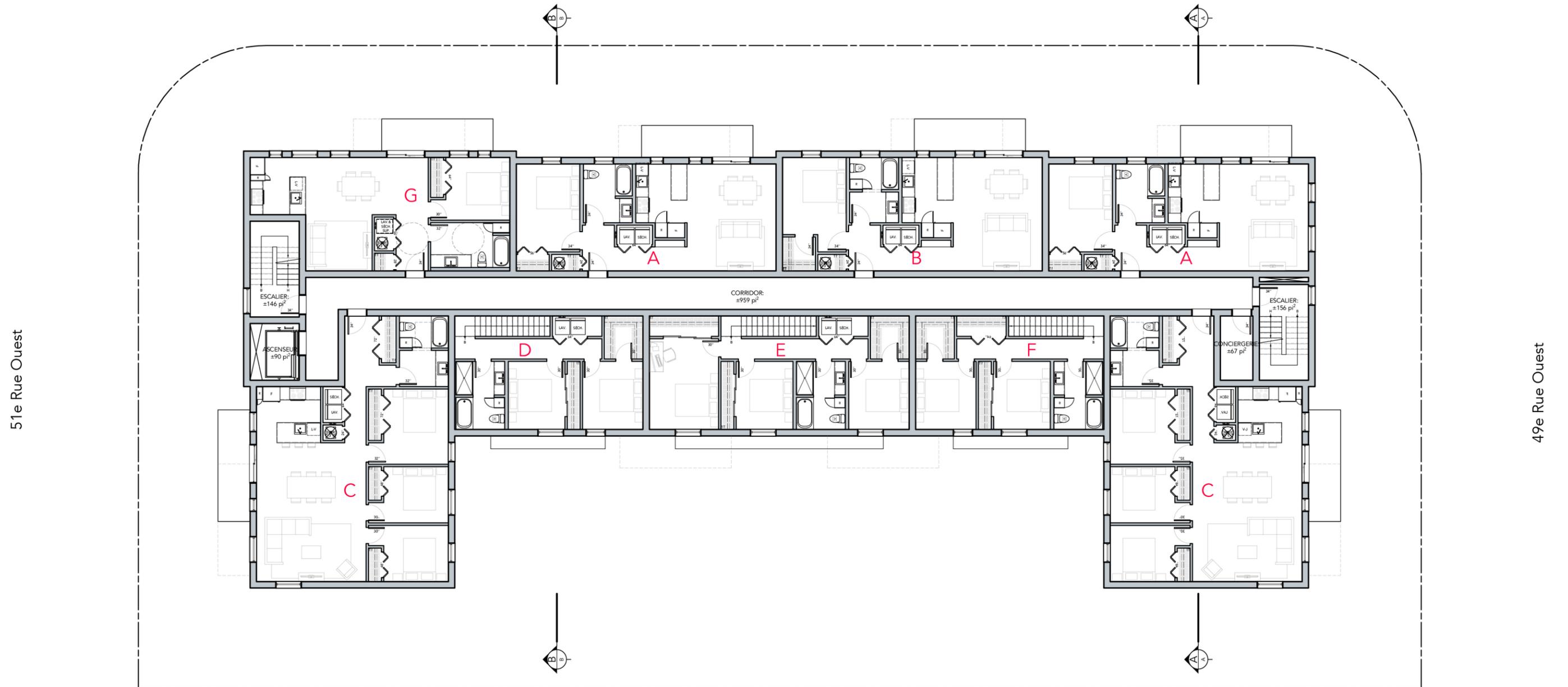


Plan niveau 0



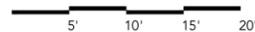
Plan niveau 2

3e Avenue Ouest



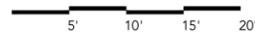
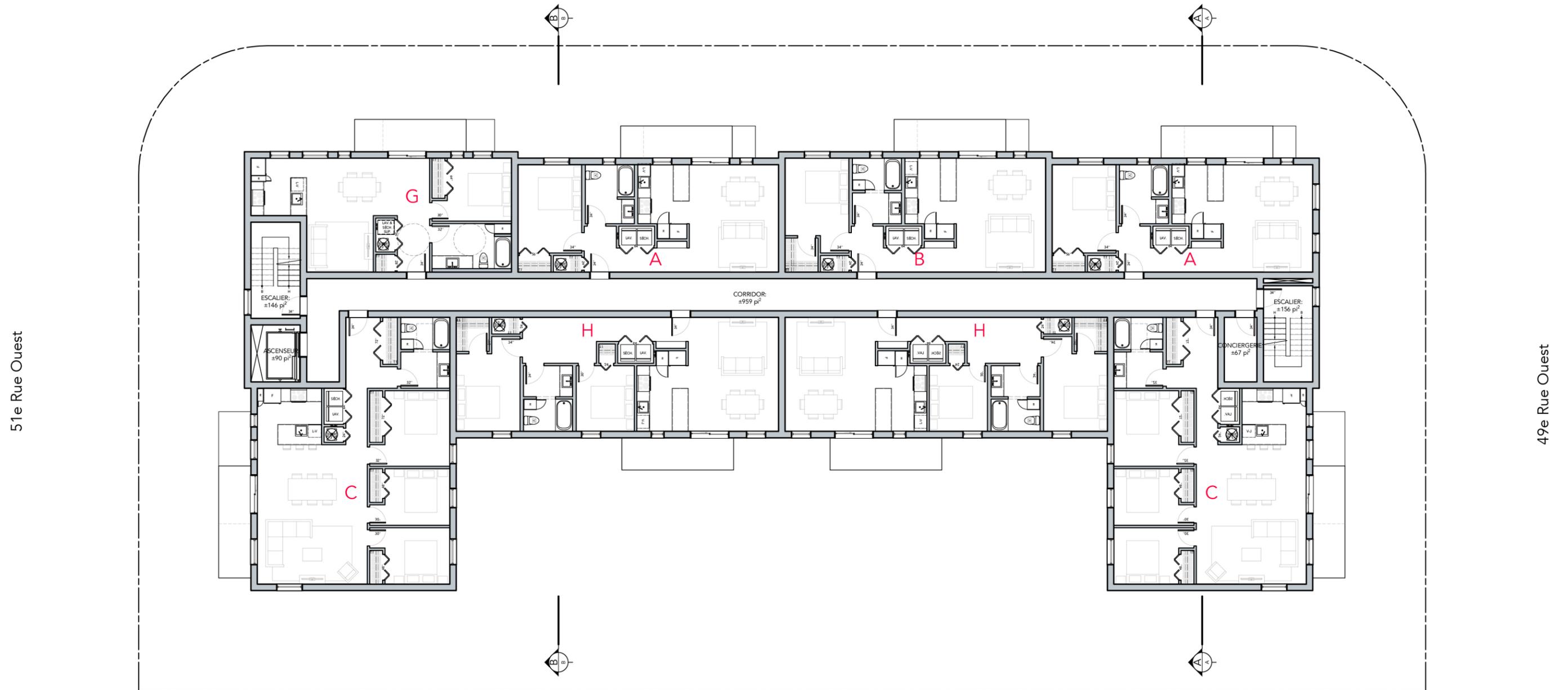
51e Rue Ouest

49e Rue Ouest



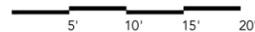
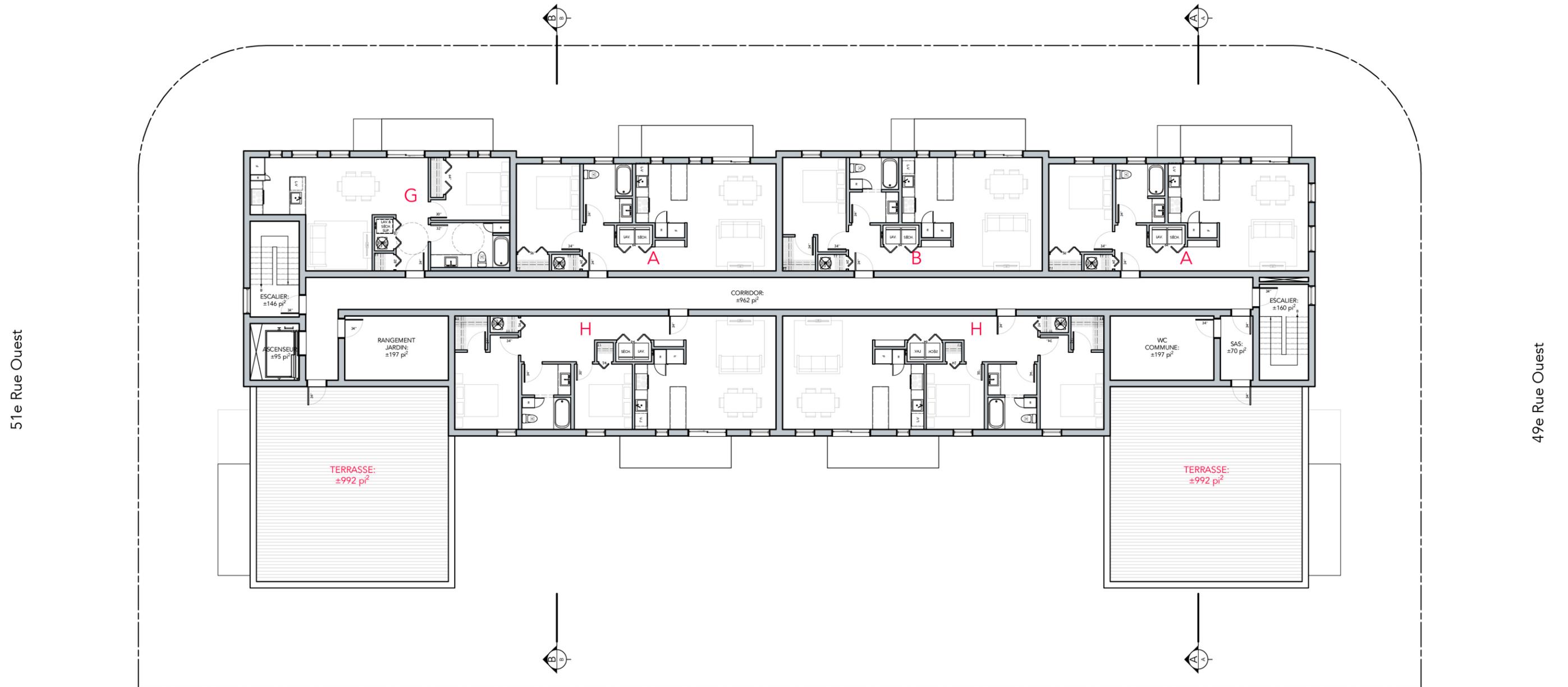
Plan niveau 3

3e Avenue Ouest



Plan niveau 4

3e Avenue Ouest



Résumé des espaces

27 unités

Unités A

Nombre: 8

Type: 3 et demi

Superficie: 675 pi²

Unités B

Nombre: 4

Type: 3 et demi

Superficie: 715 pi²

Unités C

Nombre: 5

Type: 5 et demi

Superficie: 1085 pi²

Unités D

Nombre: 1

Type: 4 et demi sur deux niveaux

Superficie: 1036 pi²

Unités E

Nombre: 1

Type: 6 et demi sur deux niveaux

Superficie: 1431 pi²

Unités F

Nombre: 1

Type: 5 et demi sur deux niveaux

Superficie: 1332 pi²

Unités G

Nombre: 3

Type: 3 et demi

Superficie: 640 pi²

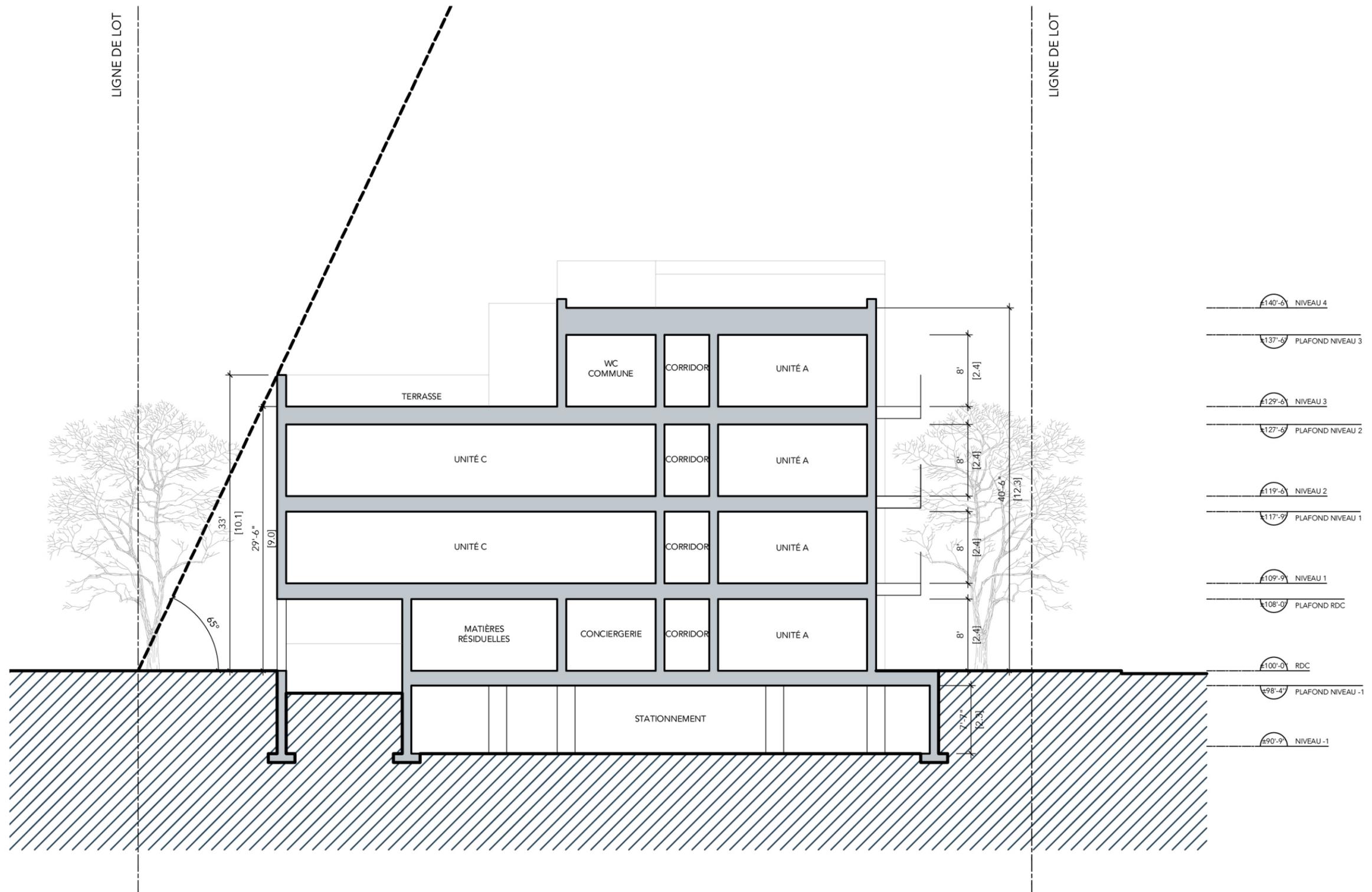
Unités H

Nombre: 4

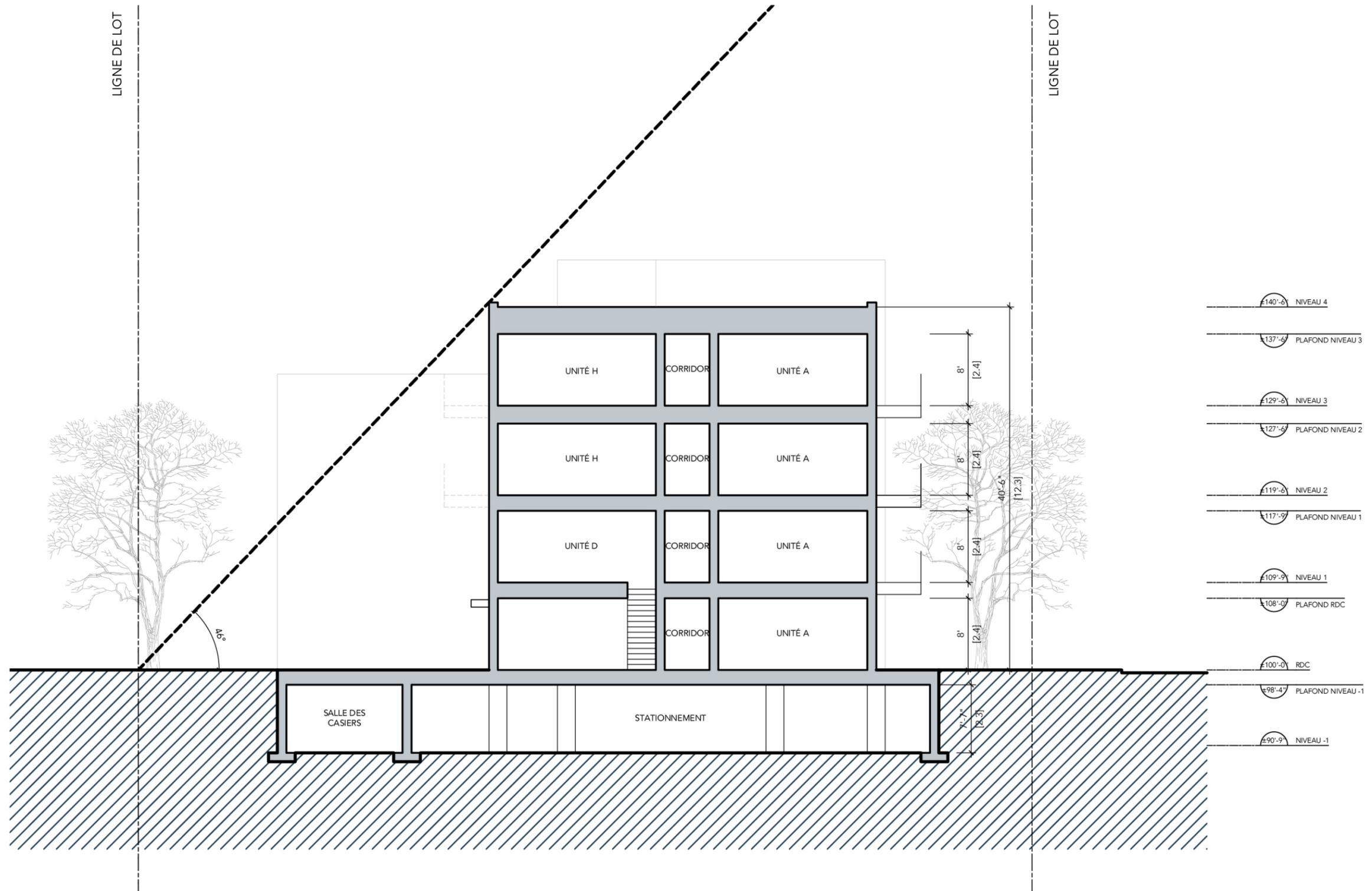
Type: 4 et demi

Superficie: 885 pi²

Coupe AA



Coupe BB



Réglementation

46035Cc

USAGES AUTORISÉS									
COMMERCE DE CONSOMMATION ET DE SERVICES		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
C1	Services administratifs								
C2	Vente au détail et services								
C3	Lieu de rassemblement								
COMMERCE DE RESTAURATION ET DE DÉBIT D'ALCOOL		Superficie maximale de plancher de l'aire de consommation		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
C20	Restaurant								
COMMERCE ASSOCIÉ AUX VÉHICULES AUTOMOBILES		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
C31	Poste de carburant								
C36	Atelier de réparation								
PUBLIQUE		Superficie maximale de plancher		Localisation	Projet d'ensemble				
		par établissement	par bâtiment						
P1	Équipement culturel et patrimonial								
P2	Équipement religieux								
P3	Établissement d'éducation et de formation								
P5	Établissement de santé sans hébergement								
RÉCRÉATION EXTÉRIEURE									
R1	Parc								
USAGES PARTICULIERS									
Usage associé :		Un bar est associé à un restaurant - article 221							
		Un logement est associé à certains usages - article 194							
Usage spécifiquement autorisé :		Atelier d'artiste - article 85							
BÂTIMENT PRINCIPAL									
DIMENSIONS DU BÂTIMENT PRINCIPAL		Largeur minimale		Hauteur		Nombre d'étages		Pourcentage minimal de grands logements	
		mètre	%	minimale	maximale	minimal	maximal	2 ch. ou + ou 85m² ou +	3 ch. ou + ou 105m² ou +
DIMENSIONS GÉNÉRALES		10 m		5.5 m	12 m		3		
NORMES D'IMPLANTATION		Marge avant	Marge latérale	Largeur combinée des cours latérales		Marge arrière	POS minimal	Pourcentage d'aire verte minimale	Superficie d'aire d'agrément
NORMES D'IMPLANTATION GÉNÉRALES		7 m	0 m	7 m		10 m	15 %	10 %	
NORMES DE DENSITÉ		Superficie maximale de plancher			Nombre de logements à l'hectare				
		Vente au détail		Administration		Minimal		Maximal	
M	2 C c	Par établissement	Par bâtiment	Par bâtiment					
		4400 m²	5500 m²	5500 m²		30 log/ha			
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES		Augmentation de la profondeur d'une marge latérale ou arrière - article 365							
STATIONNEMENT HORS RUE, CHARGEMENT OU DÉCHARGEMENT DES VÉHICULES									
TYPE									
Axe structurant A									
GESTION DES DROITS ACQUIS									
CONSTRUCTION DÉROGATOIRE									
Réparation ou reconstruction autorisée malgré l'implantation dérogatoire - article 895									
ENSEIGNE									
TYPE									
Type 6 Commercial									

■ conforme
■ non-conforme

Usage

Exigé: commercial (C), publique (P) ou récréatif (R)
 Proposé: résidentiel (H1)

Pourcentage d'aire verte min.

Exigé: 10%
 Proposé: 43%

Largeur min.

Exigé: 10 m
 Proposé: 50,9 m

Stationnement min.

Exigé: 0.75 case/log
 Proposé: 0.96 case/log

Hauteur min.

Exigé: 5.5 m
 Proposé: 9 m

Hauteur max.

Exigé: 12 m
 Proposé: 12.3 m (structure de bois)

Nombre d'étages max.

Exigé: 3
 Proposé: 4 (6 logements de plus)

Marge avant

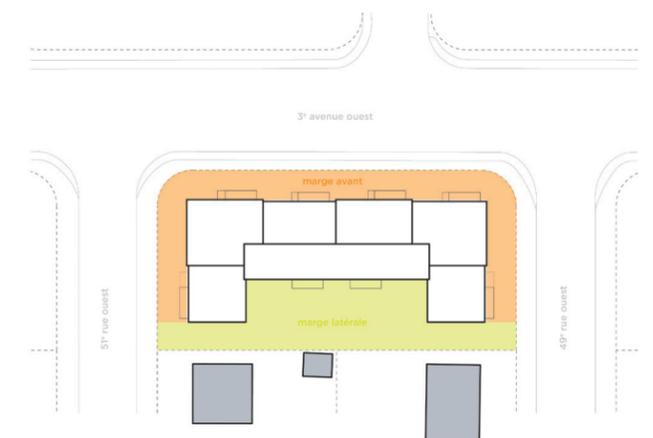
Exigé: 7 m
 Proposé: 5 m

Marge latérale

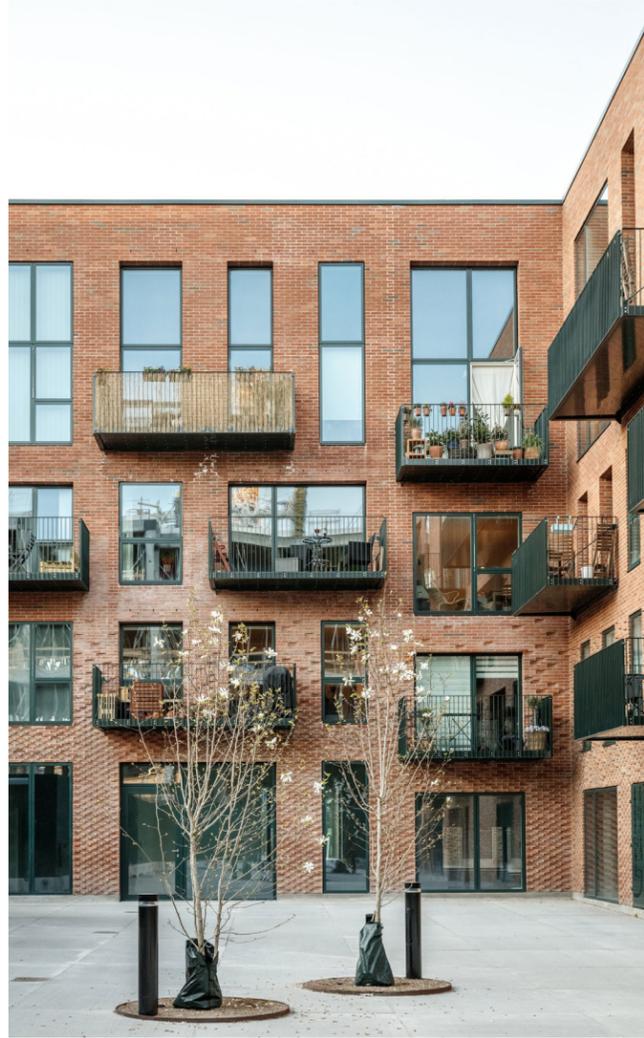
Exigé: 0 m + 3 m (article 365)
 Proposé: 4.7 m et 12 m

POS min.

Exigé: 15%
 Proposé: 41%



Précédents architecturaux



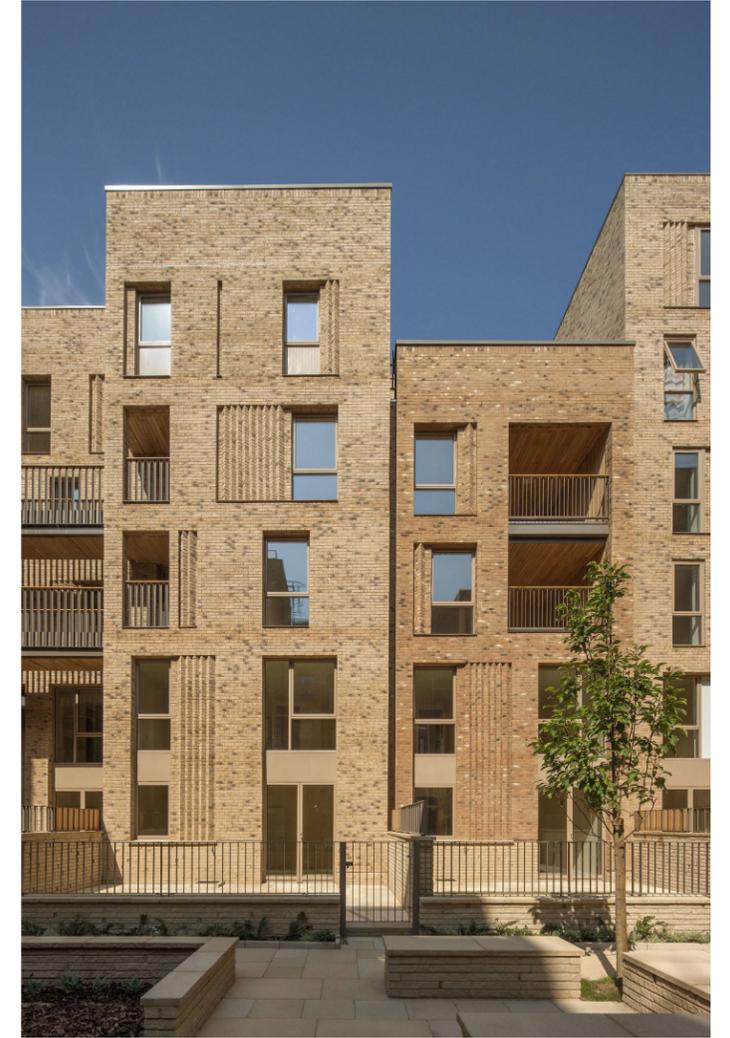
A



B



C



D

A Theodora House, ADEPT, Copenhagen, Danemark

B Brentford Lock West masterplan, Duggan Morris Architects, Londres, Angleterre

C Annedalstrerrassen, Kjellander Sjöberg, Stockholm, Suède

D Royal Road, Panter Hudspith Architects, Londres, Angleterre

Perspectives



Coin 51^e rue ouest et 3^e avenue ouest

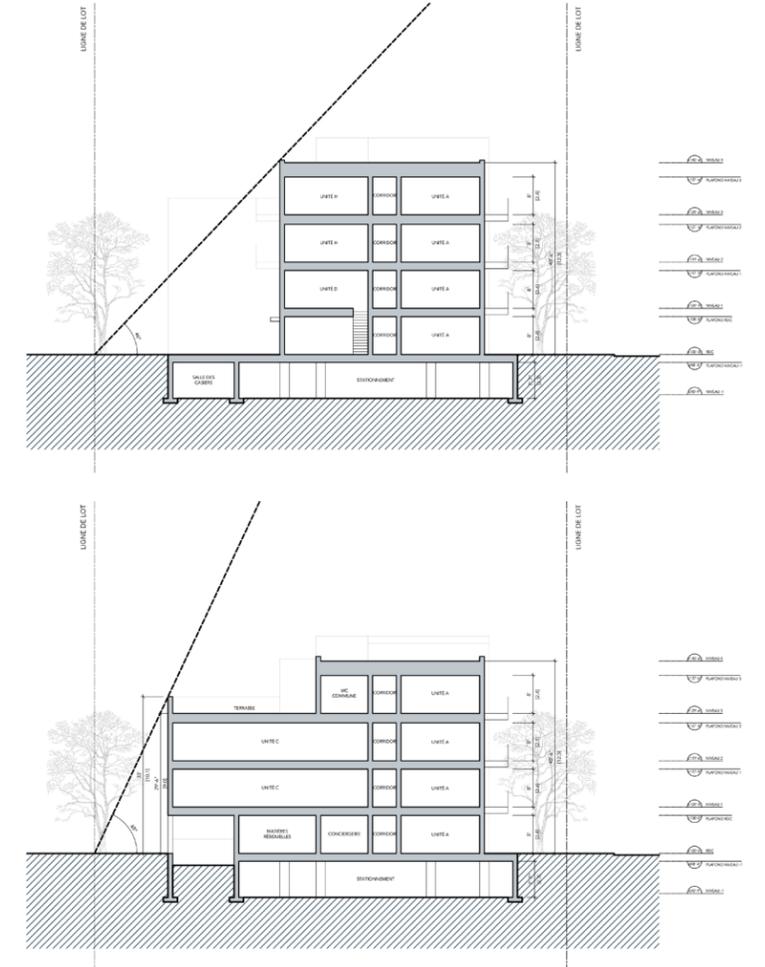
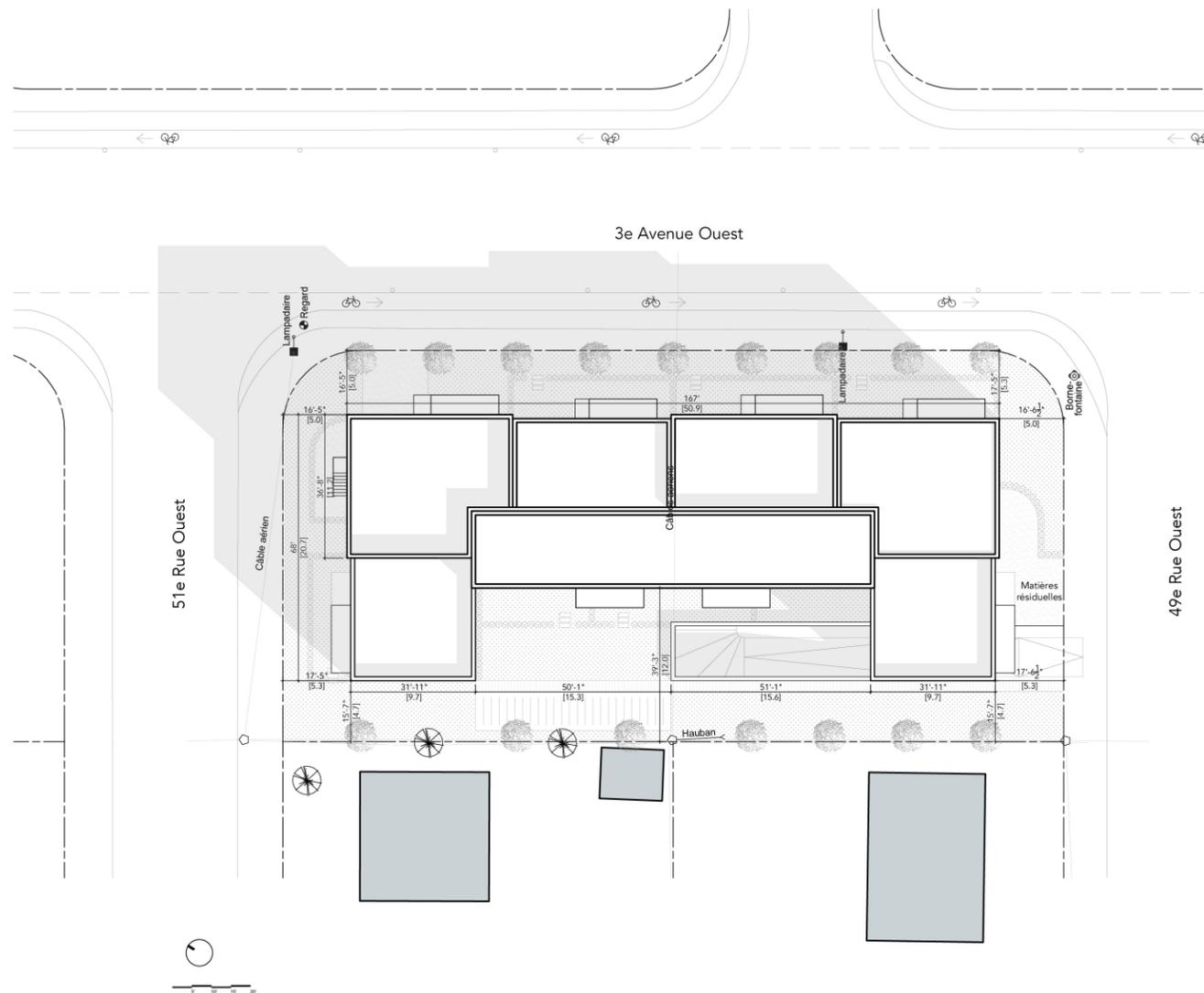
Matérialité



49^e rue ouest

		Brique Meridian (70% Dunkerron Matt, 30% Mohogany Velour I/S)
		Brique Meridian (70% Adelaide Matt, 30% Sierra Sandstone)
		Brique Meridian (70% Richland Matt, 30% Rutherford Matt)
		Brique Meridian (Blend III)
		Metal Vicwest (Brun chène)

Synthèse



27
unités

Unités A
Nombre: 8
Type: 3 et demi
Superficie: 675 pi²

Unités B
Nombre: 4
Type: 3 et demi
Superficie: 715 pi²

Unités C
Nombre: 5
Type: 5 et demi
Superficie: 1085 pi²

Unités D
Nombre: 1
Type: 4 et demi sur deux niveaux
Superficie: 1036 pi²

Unités E
Nombre: 1
Type: 6 et demi sur deux niveaux
Superficie: 1431 pi²

Unités F
Nombre: 1
Type: 5 et demi sur deux niveaux
Superficie: 1332 pi²

Unités G
Nombre: 3
Type: 3 et demi
Superficie: 640 pi²

Unités H
Nombre: 4
Type: 4 et demi
Superficie: 885 pi²

Stationnement
Nombre de cases: 26
min.: 21 max.: 54

POS
41%

Aire verte
43%