

Projet de construction d'un immeuble à logements
situé au 2340 Boulevard Masson
(lots 6 374 794 et 6 374 795)

Présentation pour la Ville de Québec
Par DAD Architecture & Design
Promoteur : Crédit Transit

27 septembre 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. Intentions du projet – Améliorer le cadre bâti et la sécurité sur le site
10. Intentions du projet – Végétaliser le site
11. Intentions du projet – Insérer harmonieusement un nouveau bâtiment
12. Intentions du projet – Protéger les cours d'eau
13. Reconfiguration du site – Plan projeté
14. Reconfiguration du site – Élévation
15. Programme projeté
16. Concept architectural
17. Bâtiment projeté – Perspective 3D
18. Bâtiment projeté – Perspective 3D
19. Bâtiment projeté – Perspective 3D
20. Bâtiment projeté – Perspective 3D
21. Bâtiment projeté – Perspective 3D

Localisation du projet

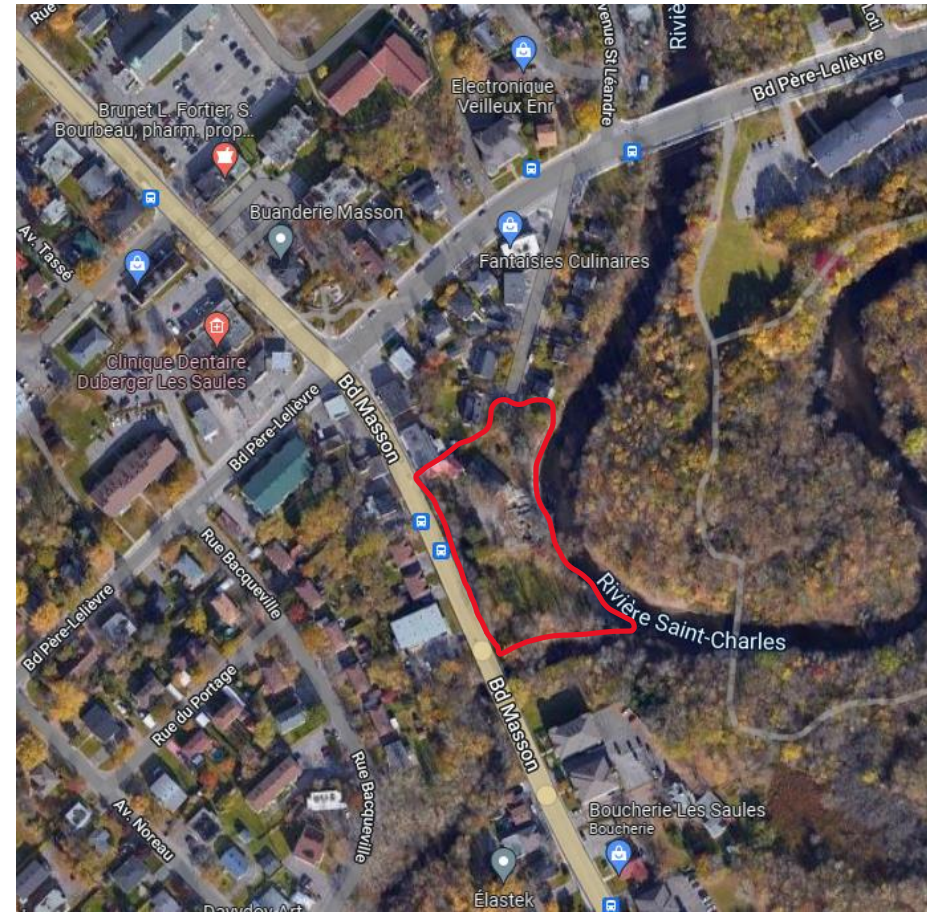
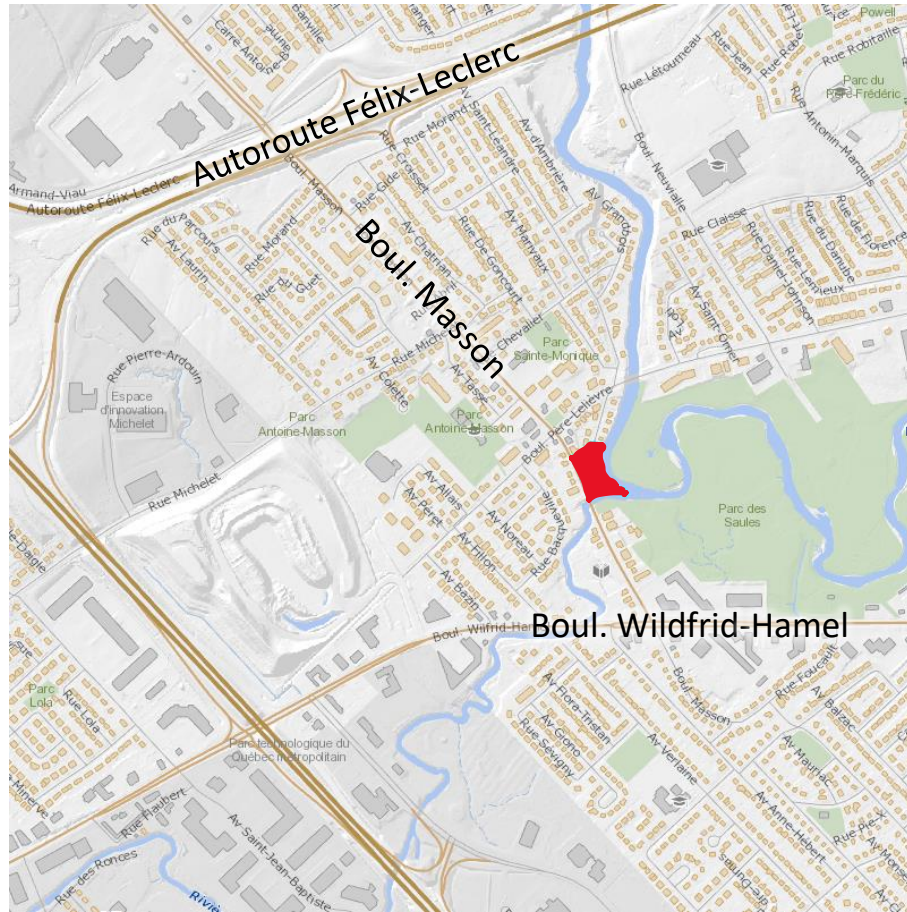


Photo du site



Vue panoramique du terrain

Photos du site



Bâtiment condamné donnant sur le boulevard Masson à démolir



Photos du site



Bâtiment incendié à démolir



Photos du site



Fondations du bâtiment incendié à démolir

Photos du site



Cabanons vandalisés à démolir



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, jardin, 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 tailles et de types variés pour favoriser la mixité.



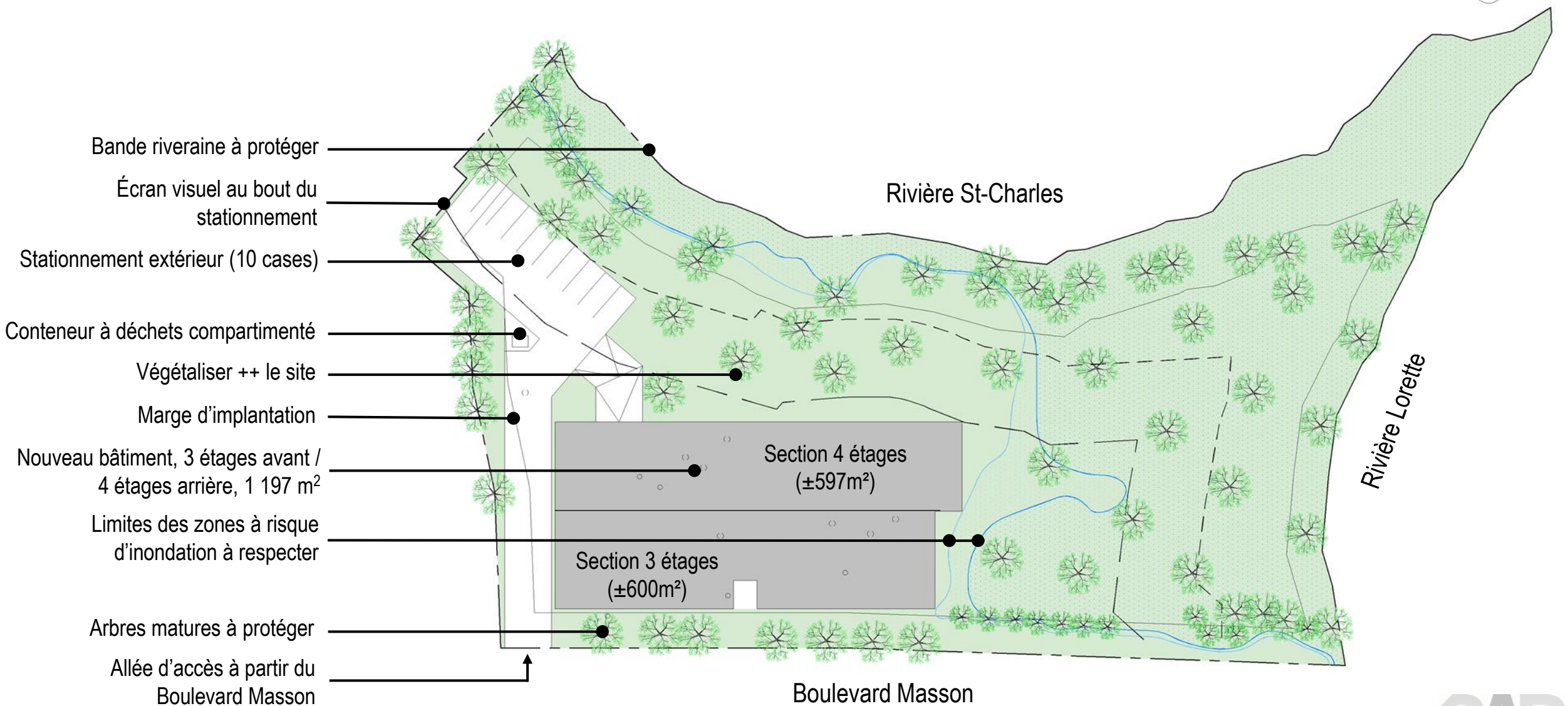
Intentions du projet

PROTÉGER LES COURS D'EAU (rivière Saint-Charles et 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 projeté



Reconfiguration du site – Élévation

Bâtiment condamné à démolir

Nouveau bâtiment
3 étages en façade
4 étages à l'arrière
Hauteur autorisée : 13m
Hauteur projetée :
±11m à l'avant et
±14,5m 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 montrant le profil du boulevard Masson

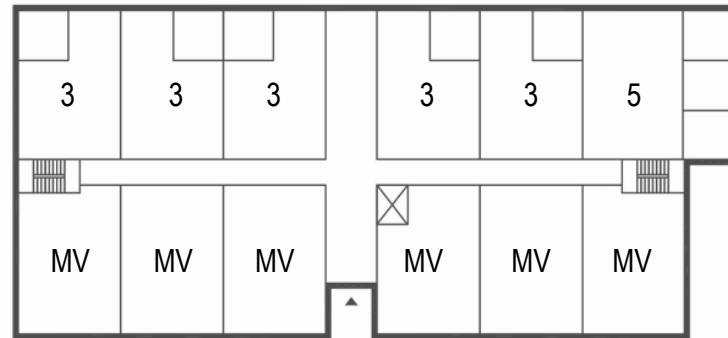
Programme projeté (à titre indicatif)

30 logements

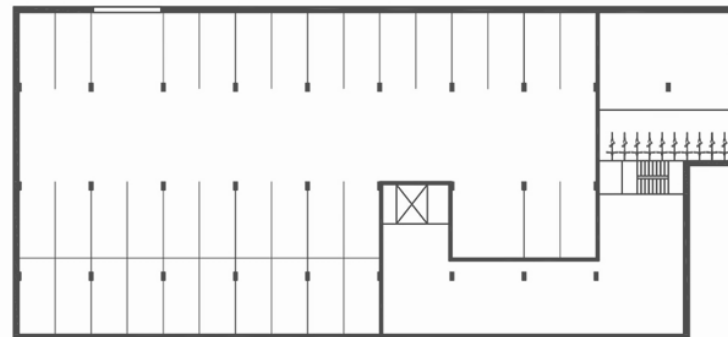
- 6 x MV : Maison de ville, logement 4½ sur 2 niveaux
- 15 x 3 : logement 3½
- 3 x 5 : logement 5½
- 4 x 3M : logement 3½ + mezzanine
- 2 x 5M : logement 5½ + mezzanine

37 stationnements

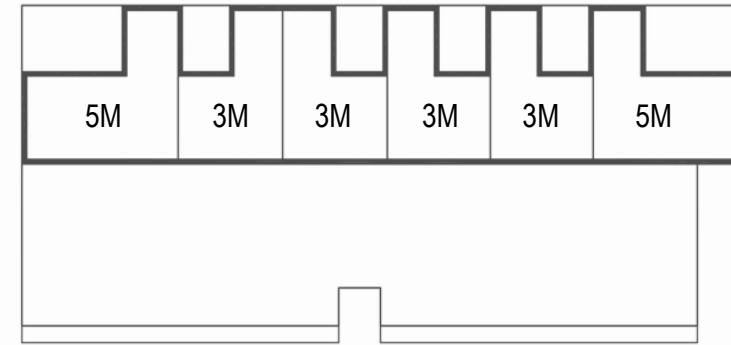
- 10 x extérieurs
- 27 x intérieurs +10 stationnements en tandem



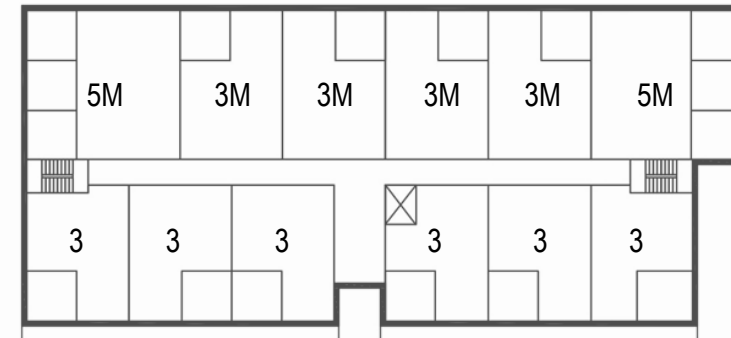
Niveau 1



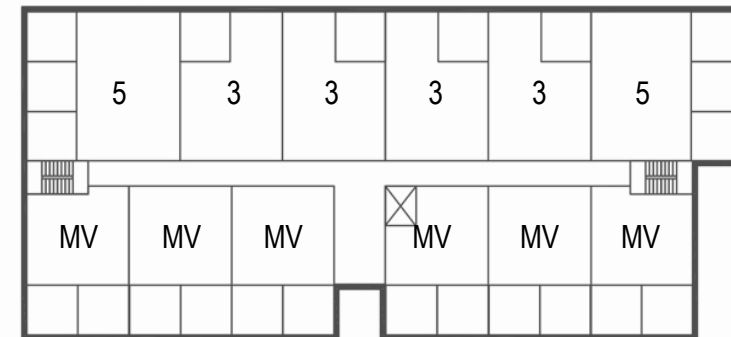
Niveau 0



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 fait 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 et respectueusement.

On remarque d'abord la présence de maçonnerie aux couleurs variées sur les 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 premier est d'offrir un projet attrayant pour le quartier, en créant un bâtiment de plusieurs logements mais 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 latérale (vers la rivière Lorette) – Démonstration des différents niveaux/retraits