

SAISIR LE POTENTIEL DU MISSING MIDDLE HOUSING

Présenté par Anik Malderis, architecte associé

11 oct. 2023

ADHOC
ARCHITECTES



ADHOC Architectes

ADHOC architectes est une **firme d'architecture créative** portée par des humains passionnés, aux talents complémentaires.

Fondé en 2014, son principal objectif est de **mettre en valeur les éléments intrinsèques des lieux** et de les valoriser par une **architecture innovante, identitaire, contextuelle et poétique** afin de proposer des concepts créatifs inscrits dans l'expérience de marque qu'ils accompagnent.

Composée de **35 professionnels**, architectes, technologues, designer d'intérieurs et surveillants de chantier, notre équipe se démarque par son expertise dans la manière de contextualiser ses projets. Chaque projet est unique et **spécialement conçu selon les enjeux et opportunités** propres à sa localisation afin de **raconter une histoire propre aux lieux** et d'inscrire chaque projet dans son paysage dans le but de **célébrer son unicité** à l'aide d'un design distinctif.

Notre pratique s'étend du design urbain à la conception d'installations temporaires, du design intérieur à la planification de grands ensembles résidentiels.



Le petit "middle density"



Inverness



Fortune



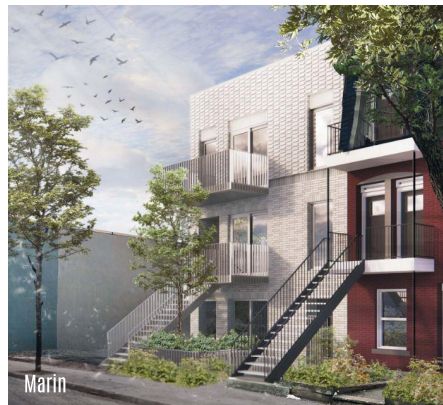
Newmarch



Le Jardinier



Meredith

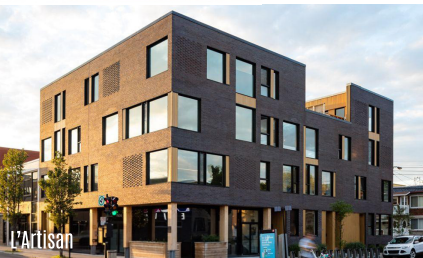


Marin



Hotel-de-Ville

Le grand "middle density"



Obstacles à la construction

- Marché financier défavorable
 - Réticence de la population et des municipalités envers la densification
 - Réglementation non-adaptée, inflexible
 - Délais et processus d'approbation trop long
 - Opposition citoyenne
 - Fluctuation des demandes imposées aux développeurs
-

Contexte d'urgence

- Diminution des mises en chantier
 - Crise du logement
 - Crise écologique
-

Objectif

Offrir des projets de qualité, intégrés à leur contexte, qui participent au milieu de vie du quartier tout en répondant aux réalités économiques des développeurs.



RÉGLEMENTATION
PROCESSUS D'APPROBATION



Délais : Déroger au zonage c'est possible mais c'est long !

Deux projets semblables portés par le même client dans le même quartier, deux situations pourtant bien différentes.

projet Lomboi I



projet Lomboi II



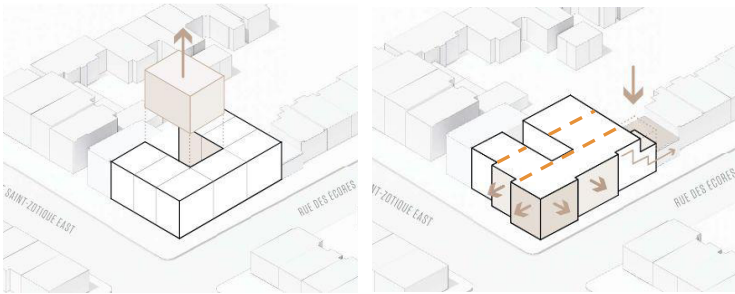
projet Lomboi I

Démarrage 2021

Demande de permis de plein droit :

- Contrainte : seulement 8 unités permises par lot
- Stratégie : diviser le lot en 3 pour développer plusieurs projets de plein droit
- Résultat : 17 logements (100% de 2 et 3 cac) + 1 commerce

Statut : en construction. Fin des travaux prévue nov. 2023



projet Lomboi II

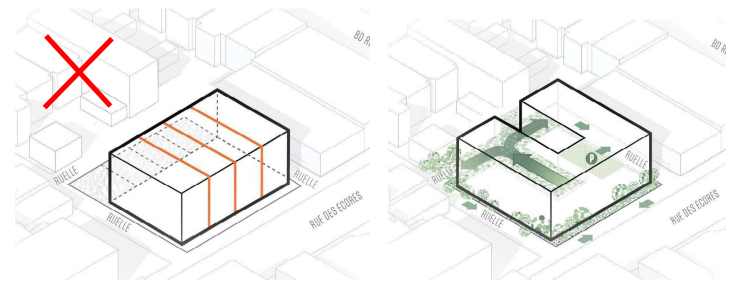
Démarrage 2021

Demande PPCMOI :

- Contrainte : seulement 8 unités permises par lot
- Stratégie : présenter un projet dérogatoire avec plus d'unités que permis.
- Résultat : 32 logements (68% de 2 et 3 cac)

Statut : approbation PPCMOI octobre 2023.

Fin des travaux 2025?



projet Lomboi II

Consultation citoyenne / commentaires des citoyens :

“trop haut, trop dense, pas assez de verdissement”

	Proposition	Prescrit au zonage
Hauteur	max 12.5m + 2m hors-toit / 3 étages (+mezz)	max 12.5m + 2m hors-toit / 3 étages
Implantation	61%	max 70%
Densité	2.3	max 3.0
Verdissement	36%	min 25%
Plantation de nouveaux arbres	12	min 9
Quantité d'unités	32	8

Consultations citoyennes : un pouvoir décisionnel trop important

projet Bourget

Demande PPCMOI pour changement d'usage et nombres d'étages :

- démarrage 2020
- industriel & commercial modifié en résidentiel
- hauteur autorisé : 20m / projeté : 20m
- nombre d'étages autorisé : 5 / projeté : 6

Demande du voisinage de réduire la hauteur plus bas que celui autorisé par un permis de plein droit (pour ne pas bloquer leur vue)

Statut : toujours en cours de PPCMOI



Règlements d'urbanisme : des limites aux projets bien adaptés

projet Luminité



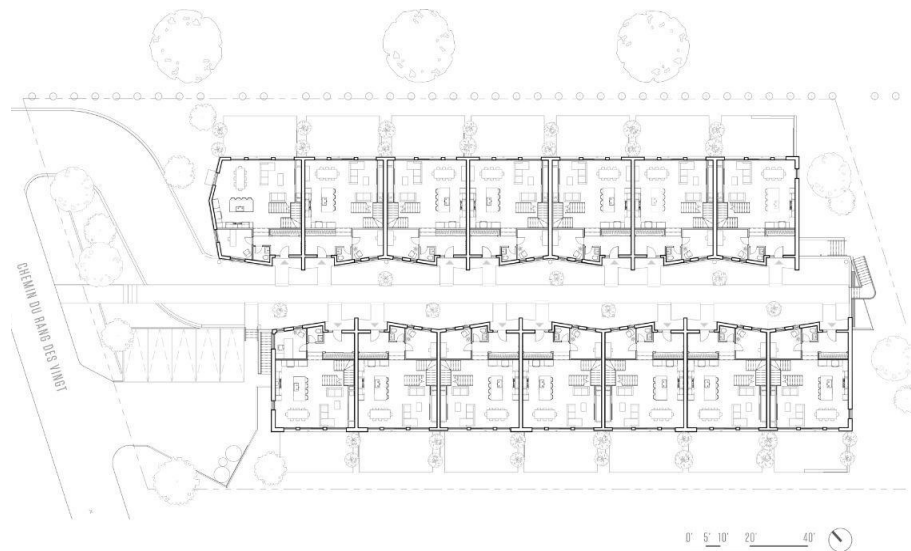
projet Luminité

Demande PPCMOI pour permettre 1 unité supplémentaire en contigue et augmenter la largeur totale (pour contiguë)

- démarrage début 2021
- Max. bâtiment contiguë autorisé : 6 / projeté : 7
- Max. largeur autorisé : 45m / projeté : 65m

Les règlements en place ne permettent pas toujours de proposer les typologies les mieux adaptés pour le site.

Statut : construit **2022**



Processus PPCMOI évitable : alléger la bureaucratie

projet Aylmer

Le lot vacant forme une brèche dans le secteur. Il est situé dans une zone dense de maisons contiguës de 2 ou 3 étages.



projet Aylmer

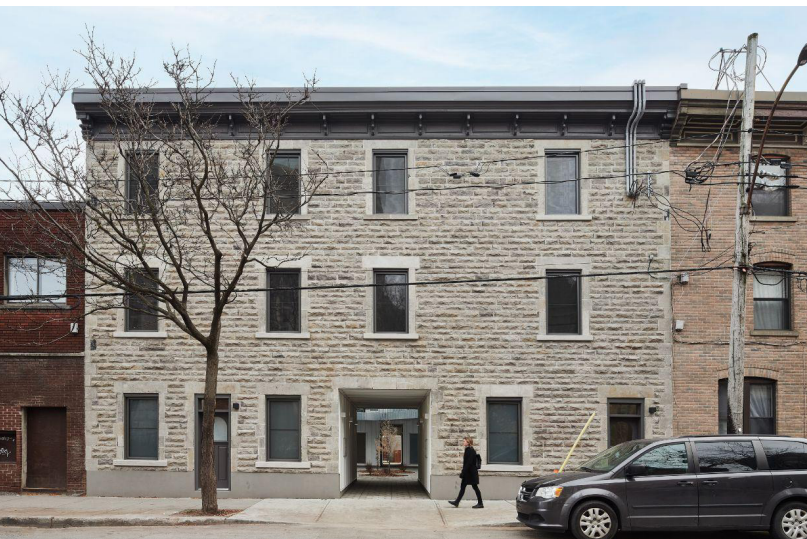
- Démarrage 2022
- Objectif : Consolider la trame bâtie. Construire 10 logements sur un terrain vacant.
- Contrainte : Le terrain partage le même compte foncier que le lot adjacent avec un bâtiment de 11 étages qui déroge déjà à la réglementation (dérogations : hauteur, nbrs. logements, densité)
- Stratégie : séparer le compte foncier en 2.
 - Nouveau projet = de plein droit.
 - Projet existant dérogatoire = PPCMOI.

Statut : toujours en cours de PPCMOI



Projets de plein droit : des demandes parfois déraisonnables

projet Skipper

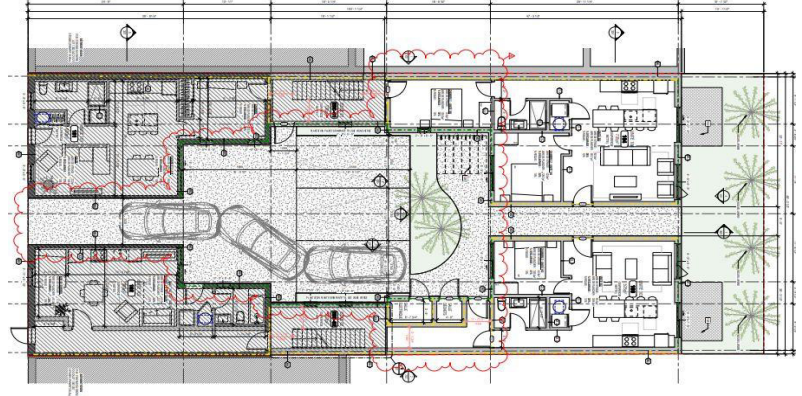


projet Skipper

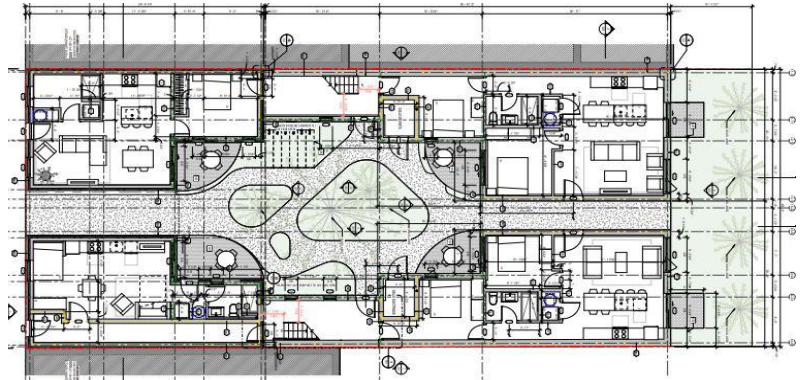
- Demande de la Ville d'ajouter des espaces de stationnement dans la cour intérieure.
- Le développeur était prêt à payer un fond de compensation pour éviter les stationnements.
- Manque de cohérence dans la réglementation : c'est parfois une question d'interprétation!

Statut : construit 2022

demandé :



proposé :





UN “BON” PROJET



Collaboration : inclure la ville dès le début

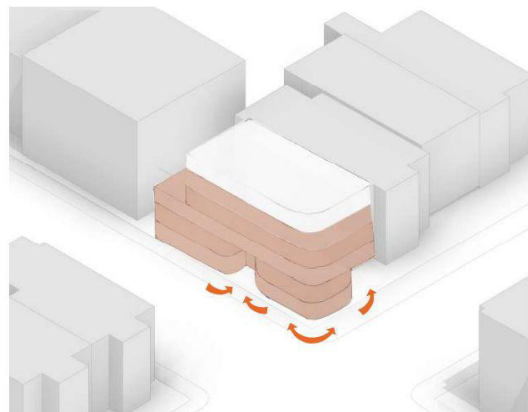
projet Newmarch

Démarrage 2020

Recommandations de la ville avant l'étape esquisse :

- confirmation d'acceptabilité pour un PPCMOI (projet dérogatoire : superficie insuffisante du terrain)
- traiter les 2 façades principales = courbes
- traitement qui s'harmonise aux 2 étages environnants
- Feed back précieux!

Statut : en cours d'analyse pour permis



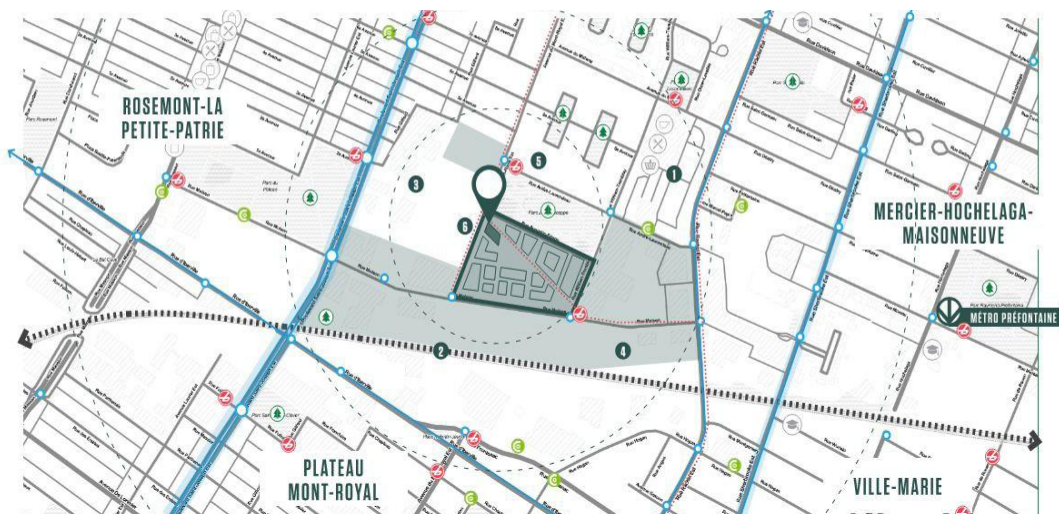
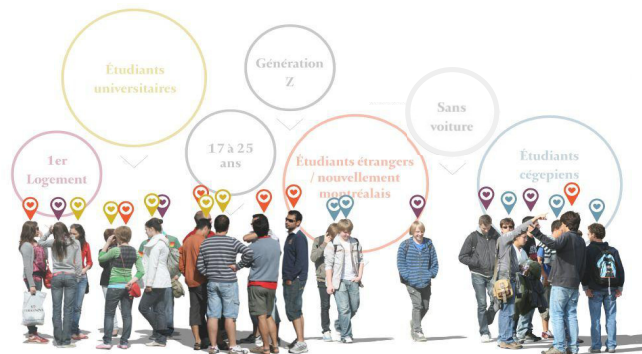
Collaboration : inclure la ville dès le début

projet Newmarch



Analyse de la clientèle visée et des besoins du secteur

projet Rose-des-Vents



Analyse de la clientèle visée et des besoins du secteur

projet Rose-des-Vents



Analyse du cadre bâti pour une intégration harmonieuse

projet Village VWV

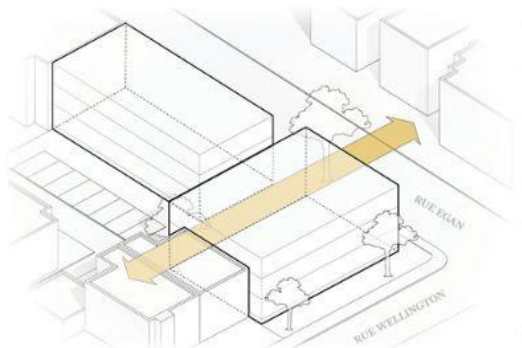


Analyse du cadre bâti pour une intégration harmonieuse

projet Village VWV

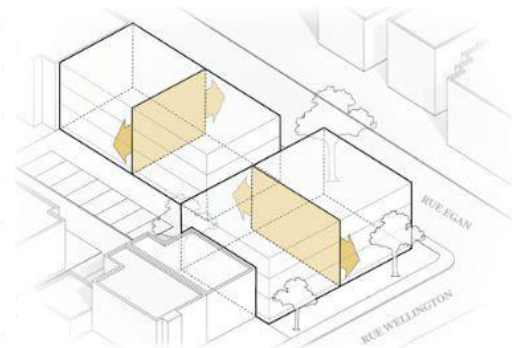
① IMPLANTATION TYPE

CONSTRUCTION D'UN FRONT BÂTI SUR RUE ET CRÉATION D'UNE PERCÉE VISUELLE EN CONTINUITÉ AVEC LE CONTEXTE



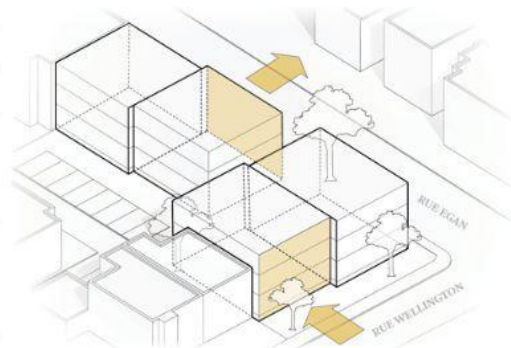
② SEGMENTATION

DIVISION DES VOLUMES EN BLOCS DE MOINDRE ÉCHELLE REPRENANT LA TYPOLOGIE DES SIXPLEX PRÉSENTS DANS LE SECTEUR (FAÇADES $\approx 40'-0''$)



③ DÉCALAGE

DÉCALAGE DES BLOCS MAXIMISANT LES ESPACES EXTÉRIEURS SUR COUR



Analyse du cadre bâti pour une intégration harmonieuse

projet Village VWV



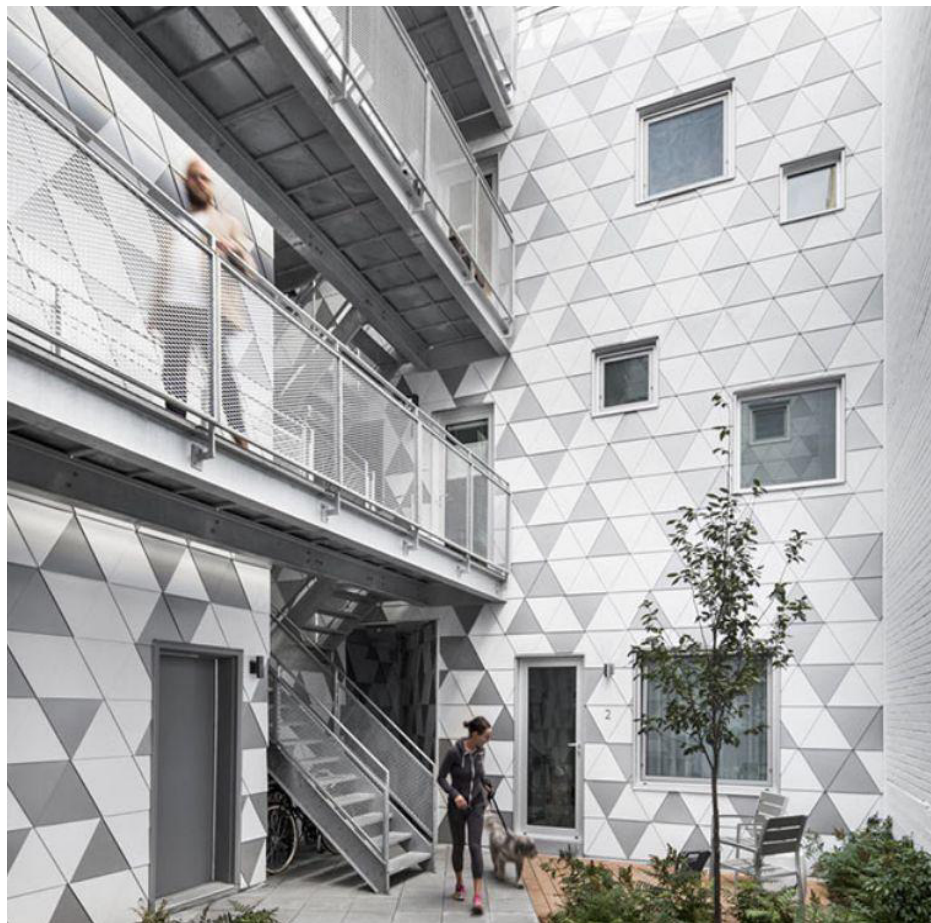
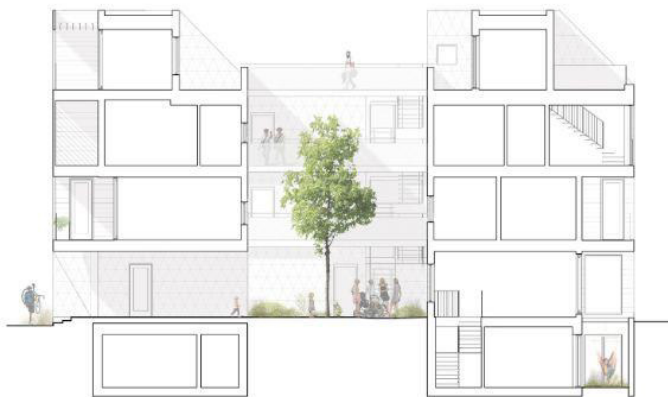
Définition des espaces libres, publics, privés

projet La Géode



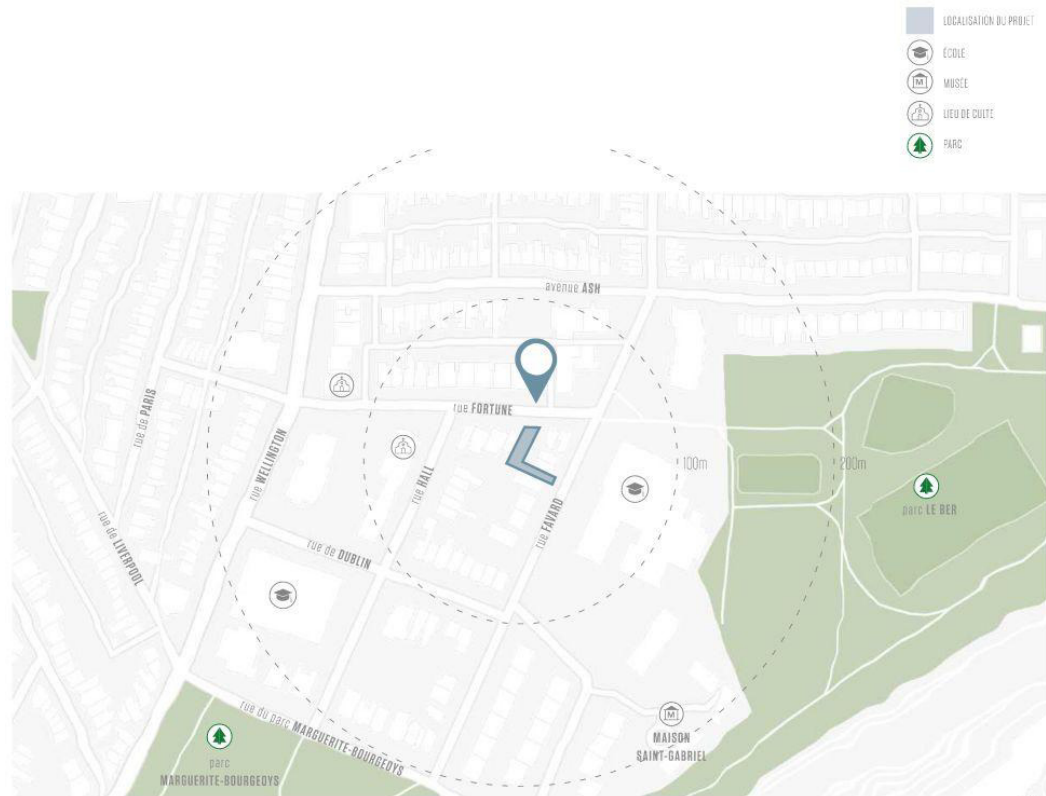
Définition des espaces libres, publics, privés

projet La Géode



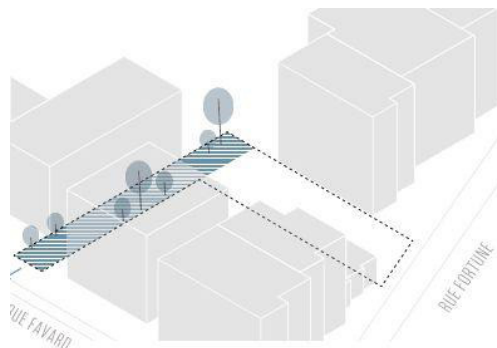
Une bonne communication pour une meilleure compréhension

projet Fortune

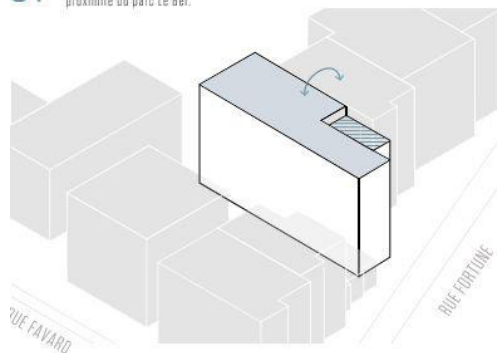


Une bonne communication pour une meilleure compréhension

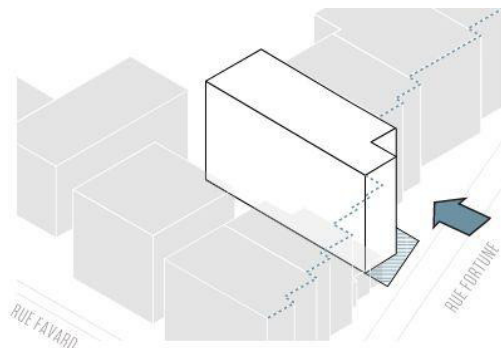
projet Fortune



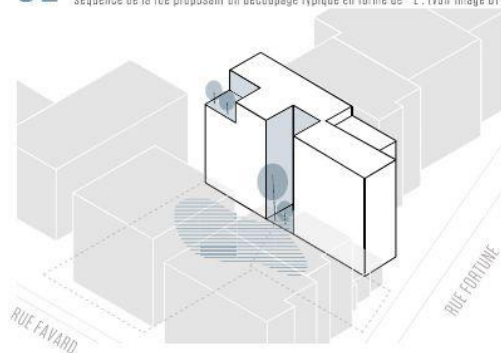
01 Le projet s'implante sur un lot en forme de "L". La section plus étroite, localisée sur la rue Favard, est complètement végétalisée créant ainsi une percée visuelle aérée à proximité du parc Le Ber.



03 Le projet s'aligne en hauteur avec son voisin immédiat. Cependant, une section de la volumétrie avant est abaissée afin de mettre en valeur le découpage des corniches présents sur la rue (voir image 02 et 03). Ce geste donne un aspect dynamique au projet et met en lumière un jeu de maçonnerie rappelant les détails de briques des bâtiments voisins.



02 Les bâtiments situés sur le côté sud de la rue Fortune ont des façades perpendiculaires à leurs lignes de lots latérales. La volumétrie du projet est dictée par l'alignement de la séquence de la rue proposant un découpage typique en forme de "L". (voir image 01 et 04)



04 L'intégration d'une cour centrale et d'un espace extérieur en toiture permet l'accès à des espaces extérieurs agréables ainsi que la création de logements lumineux et traversants. La cour centrale donne sur les cours arrière des lots adjacents. Ainsi cet espace extérieur s'ouvre sur des zones non bâties et végétalisées.

Une bonne communication pour une meilleure compréhension

projet Fortune





MERCI !



ADHOC
ARCHITECTES