



Habitations urbaines pour ménages avec enfants

Exploration sur les typologies et les critères architecturaux
Groupe Cardinal Hardy

Compte rendu final
Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine
Ville de Montréal

17 février 2006

Table des matières

Introduction _____ **3**

- Les objectifs du mandat
- Les limites de l'exploration
- De quelle famille parlons-nous ?
- Le coût d'une propriété à Montréal

Les attentes et les besoins des familles _____ **8**

- Facteurs d'influence générale
- Principaux critères recherchés
- Exemples de logements urbains conçus pour les familles


Trame urbaine et densité montréalaise _____ **21**

Modèles typologiques selon les critères recherchés _____ **26**

- L'application des critères aux modèles
- Maisonnettes superposées
- Habitations en terrasse
- Immeubles multifamiliaux

Crédits _____ **60**

Bibliographie _____ **61**



Introduction

Les objectifs du mandat ... 4

Les limites de l'exploration ... 5

De quelle famille parlons-nous ? ... 6

Le coût d'une propriété à Montréal ... 7



Les objectifs du mandat

Identifier les typologies résidentielles denses pour ménages avec enfants;

Formuler une série de critères applicables;

Illustrer les typologies, solutions d'aménagement et critères de design.

Les démarches effectuées

Survol des études canadiennes réalisées sur les familles et le logement pour identifier les critères recherchés (sources principales : SCHL, Cadotte et Duff, Teasdale et Wexler);

Revue de projets exemplaires en fonction des principaux critères énoncés selon les typologies d'habitation et les trois échelles de l'habitat urbain soit : l'îlot, la parcelle et le logement;

Développement de modèles théoriques d'aménagement.

Les limites de l'exploration

Nos solutions doivent rejoindre plusieurs types de familles aux ressources monétaires variées;

Peu de modèles urbains attrayants (familles avec enfants) développés récemment à Montréal;

Les études sur les besoins des familles sont limitées, certaines trop générales, d'autres trop spécifiques en terme de régions ou de population cible enquêtée;

Une série de facteurs d'influence, autres que les caractéristiques d'aménagement du site, oriente le choix des familles;

Les précédents européens ou américains ne conviennent pas toujours à notre contexte.

Ce que nous tenterons de démontrer

L'organisation spatiale des caractéristiques recherchées par les familles;

L'application de ces caractéristiques en milieu urbain;

Les modèles d'organisation possibles selon des types d'habitat de densité moyenne.

De quelle famille parlons-nous ?

La famille montréalaise

(Stat. Canada, 2001, les données concernent l'ensemble de l'île de Montréal)

Un couple avec un enfant (82 245)

Un couple avec deux enfants (78 855),

Monoparentales avec un enfant (62 205)

Un couple avec trois enfants (36 720).

En comparaison :

9% de plus de couples avec enfants en milieu péri-urbain de Montréal, particulièrement couples avec deux enfants (15% de plus en banlieue).

Familles monoparentales plus nombreuses à Montréal (15% de plus qu'en banlieue)

Le coût d'une propriété à Montréal

Sans avoir réalisé une étude de marché exhaustive, nous avons effectué un survol rapide sur le site internet de Re/max (décembre 2005) pour comparer les coûts* de l'habitation à Montréal et en banlieue (extérieur de l'île). En émettant l'hypothèse que les ménages avec enfant recherchent un habitat avec au moins trois chambres et visent l'accès à la propriété.

Sud-Ouest – condo dans un plex contigu – 184 \$ / pi²

Ahunatic – maison jumelée – 219 \$ / pi²

Ahunatic – maison isolée – 191 \$ / pi²

N-D-G – maison isolée (cottage) – 183 \$ / pi²

Plateau – maison isolée (cottage) – 207 \$ / pi²

Laval – maison contiguë – 83 \$ / pi²

Longueuil – maison jumelée – 209 \$ / pi²


Brossard – maison isolée – 181 \$ / pi²

Laval – condo dans un plex jumelé – 135 \$ / pi²

Brossard – condo dans un multifamilial – 149 \$ / pi²

* Ces résultats ne tiennent pas compte cependant de l'année de construction ni de l'état des bâtiments.

Majoritairement, le coût moyen au pi² est légèrement plus faible à l'extérieur de l'île, dans un rayon toutefois rapproché. Les coûts diminuent plus considérablement lorsque les propriétés sont localisées dans la couronne plus éloignée.



Les attentes et les besoins de familles

Facteurs d'influence générale ... 9

Principaux critères recherchés ... 10

Exemples de logements urbains conçus pour les familles ... 15

Facteurs d'influence générale

Plusieurs éléments influencent le choix des ménages avec enfants dans la recherche d'un logis (SCHL, Silverman et autres, Teasdale). Notre mandat vise à explorer des solutions d'aménagement et des critères de design à l'échelle d'un site (parcelle ou îlot) en milieu urbain. Idéalement, les critères d'aménagement doivent être jumelés à des conditions attrayantes pouvant être liées aux facteurs suivants:

Un coût abordable

Selon le revenu des ménages, les coûts d'acquisition et d'entretien doivent être raisonnables, ne pas excéder 30% à 35% du budget familial.

Présence de services et équipements axés sur la famille

De bonnes garderies et écoles, des parcs et des équipements sportifs dans le quartier attirent définitivement les ménages avec enfants.

Un quartier sécuritaire et convivial

Les familles recherchent un milieu de vie sécuritaire pour leurs enfants et apprécient les lieux facilitant les échanges informels avec les voisins. Le « sens de la communauté » (participation à l'organisation du milieu de vie par les résidants) dans un quartier constitue un atout précieux.

Facteurs d'influence générale et nouveaux défis

La transformation des modes de vie et des situations familiales posent également une série de défis dans la conception de logement adapté pour les ménages avec enfants (Cadotte et Duff, Wexler et Teasdale, SCHL).

Famille éclatée, partagée, reconstituée

Même si les statistiques (Stat Can, 2001) laisse entrevoir que la famille nucléaire (2 parents + enfants) est encore majoritaire, la situation des familles a considérablement changée. Les séparations de plus en plus fréquentes des ménages avec enfants amènent une diversité de scénarios familiales : deux ménages monoparentaux pour un enfant ou une fratrie, des ménages recomposés qui alternent la garde d'enfants provenant de deux ou plusieurs unions et de véritables ménages monoparentaux (un seul parent responsable).

Les ménages, avec une garde partagée des enfants, peuvent habiter un même quartier pour que les enfants maintiennent un cercle social constant (école, amis, activités parascolaires) sans multiplier les déplacements automobiles.

La garde partagée implique aussi que les enfants n'occupent pas le logis à 100% du temps.

Télétravail et famille branchée

Depuis l'avènement de la micro-informatique, les télécommunications et la technologie sont à porter de tous. Le réseau Internet a décuplé les possibilités de communication. Le travail à domicile devient donc plus facile, plus fréquent pour ne pas dire incontournable. De plus en plus, les jeunes sont également branchés.

Des espaces de travail doivent être prévus soit par l'aménagement de pièces un peu plus grandes et polyvalentes, accommodant les besoins des divers membres de la famille.

Principaux critères recherchés

Les attentes et besoins des familles

Deux études en référence :

- Loger la famille nouvelle (SCHL, 1995)
- Logement collectif et collectivité durable (SCHL, 1999)

Paramètres des études à considérer

Enquête auprès de ménages canadiens vivant en banlieue ou en ville

Familles avec enfants de tous types et de tous les niveaux de vie

Paramètres de base ont été proposés (influançant réponses)

Dans le cas de l'étude Logement collectif trois échelles sont suggérés:

- Les alentours (quartier et îlot)
- Le secteur immédiat (îlot et parcelle)
- L'unité d'habitation (parcelle et logement)

Nous avons retenus les critères spatiaux et architecturaux qui étaient le plus fréquemment évoqués.

Principaux critères recherchés (SCHL, 1995 et 1999)

ÎLOT

Sûreté et sécurité

Orientation sur cour
Espaces piétonniers

Aires de jeu intérieures

Locaux collectifs
Rue intérieure (atrium ou coursive)

Stationnement

Stationnement regroupé
Rangement de vélos

Aires de jeu extérieures

Cour ensoleillée et grande
Verdure
Équipements de jeux

Types d'habitat

Diversité des modèles
Unité architecturale
Intégration au milieu (appartenance)

Mode de gestion et voisinage

Entente d'entretien partagé
Limite du nbr de ménages par cour
Division thématique de la cour commune

Services communs

Garderie
Aires de rangement et buanderie

PARCELLE

Sûreté et sécurité

Porche et galerie (rue)
Rangements extérieurs fiables

Intimité

Démarcations (privé/collectif)

Aires de jeux intérieures

Loggias ou vérandas

Stationnement

À proximité de l'entrée logement
sinon prévoir aire de déchargement

Insonorisation

Divisions mitoyennes et planchers

Aires de jeux extérieures

Cour privée ensoleillée, assez grande
Accès plain-pied espace jeu extérieur
Vue directe – cour (terrasse)

Individualité

Souplesse des normes d'ensemble
Entrée distincte

LOGEMENT

Intimité

Ségrégation des aires du logement
selon usages compatibles

Dimension et aménagement

Trois chambres et plus
Grande cuisine ouverte séjour
Contact visuel cuisine et cour (terrasse)
Grande salle de bain + cabinet toilette
Beaucoup d'espace de rangement (entrée)

Adaptabilité

Rénovation ou reconversion possible
Flexibilité des divisions
Une pièce en plus à définir

Principaux critères recherchés

Les critères provenant des études de la SCHL correspondent surtout à la réalité des ménages avec jeunes enfants.

Le cycle de vie des familles modifie les besoins de ces dernières et certains critères peuvent devenir moins pertinents alors que d'autres éléments prennent plus d'importance lorsque les enfants grandissent. Par exemple, une toute petite chambre convient très bien à de jeunes enfants alors que les ados préfèrent une plus grande chambre pour s'y réfugier.

Ainsi, **la dimension et l'adaptabilité des logis** constituent des critères fondamentaux à long terme (Teasdale et Wexler, 1993).

Les éléments suivants sont également à considérer (Cadotte et Duff, 1992) :

- Taille des ménages diminue mais les besoins d'espaces s'accroissent;
- Les adolescents ont besoin d'espace pour recevoir des amis et pour accroître leur intimité;
- Aires de débordement pour libérer une surface habitable supplémentaire.

Principaux critères recherchés

Flexibilité et adaptabilité du logement



FAMILLE PEU NOMBREUSE 136 M2

Ces « variations » montrent les exigences auxquelles doit répondre l'habitat actuel. Le marché immobilier ne peut pas mettre à disposition pour toutes les situations de famille concevables un logement exactement adapté. Mais grâce à une planification intelligente et l'observation de l'évolution du marché, l'offre peut être organisée de manière suffisamment flexible pour pouvoir réagir aux besoins individuels dans l'intérêt des utilisateurs.



MAISON DES GÉNÉRATIONS 172 M2



FAMILLE NOMBREUSE 172 M2

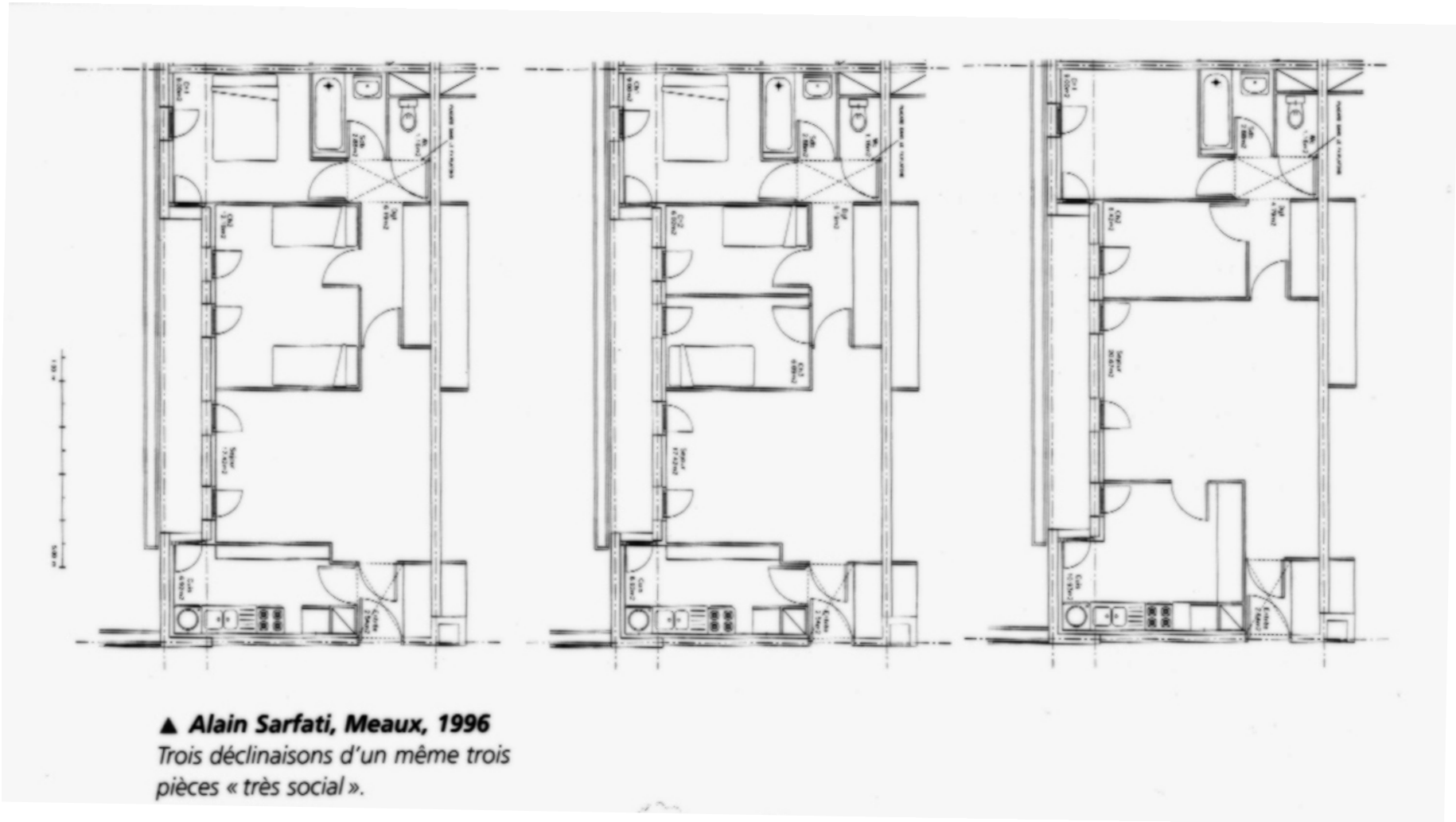


FAMILLE PEU NOMBREUSE, BUREAU A DOMICILE,
STUDIO ADJACENT 128 + 16 + 44 M2.

Extrait de la Brochure Le Logement
Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg
Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du logement
Source internet 2004

Principaux critères recherchés

Adaptabilité du logement



Principaux critères recherchés

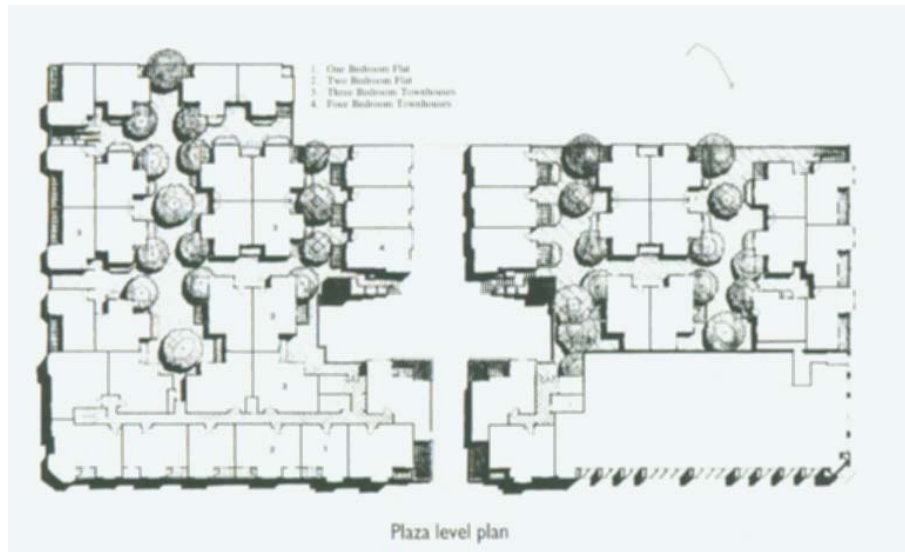
Les projets suivants rencontrent une série de critères précédemment énoncés. Nous les présentons pour mieux illustrer un ensemble de conditions spatiales « attrayantes » auprès des ménages avec enfants.

Il est à noter que plusieurs de ces projets sont des logements sociaux, particulièrement dans le cas des immeubles multifamiliaux. Cette condition permet de faciliter la gestion des espaces communs par un organisme public.

Certains projets de logements sociaux retenus possèdent des qualités architecturales notables qui offrent des espaces de grande qualité.

Îlot de maisonnettes et multifamilial – Principaux critères

Hismen Hin-nu Terrace : Pyatok Associates – Oakland, California



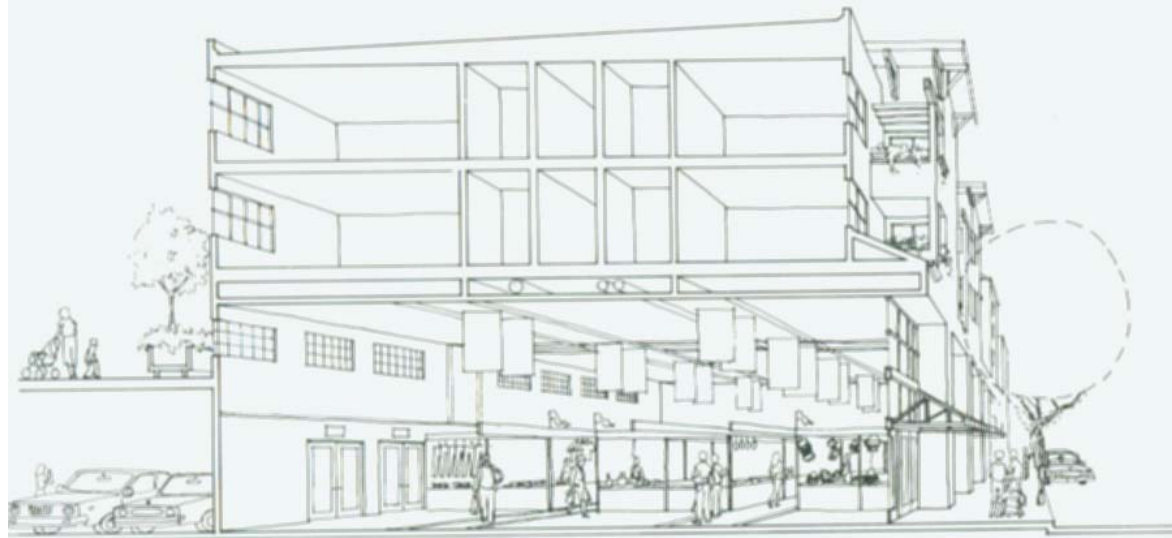
LOGEMENTS LOCATIFS ET COMMERCES

- Habitations sur cour
- Réseau piétonnier
- Locaux collectifs : salle communautaire
- Stationnements regroupés sous dalle cours intérieures
- Cours communes – 20 familles/cour + cours privées
- Diversité des modèles
- Unité architecturale de l'ensemble
- Services : garderie et commerces d'appoint

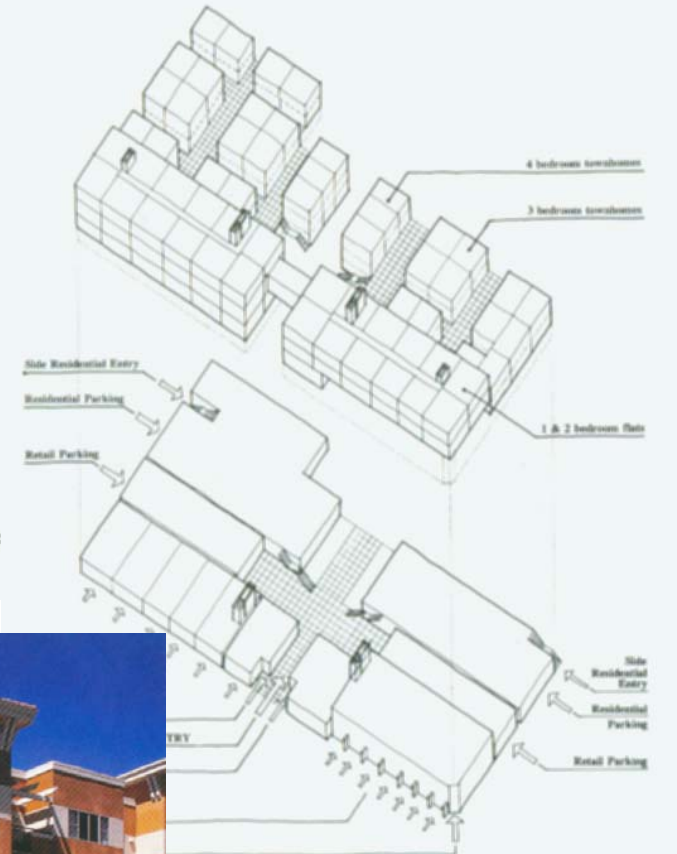


| | |
|----------------------------|--------------------|
| Superficie du site : | 5 927 m.c. |
| Total d'unités : | 92 |
| Nbr d'unités par hectare : | |
| Appartements : | 85 log./ ha |
| Maisonnettes : | 35 log / ha |
| Superficie des logements : | |
| 1 ch. : | 54 m.c. |
| 2 ch. : | 74 m.c. |
| 3 ch. : | 98 m.c. |
| 4 ch. : | 116 m.c. |

Îlot de maisonnettes et multifamilial – Principaux critères Hismen Hin-nu Terrace : Pyatok Associates – Oakland, California



Section perspective through market hall

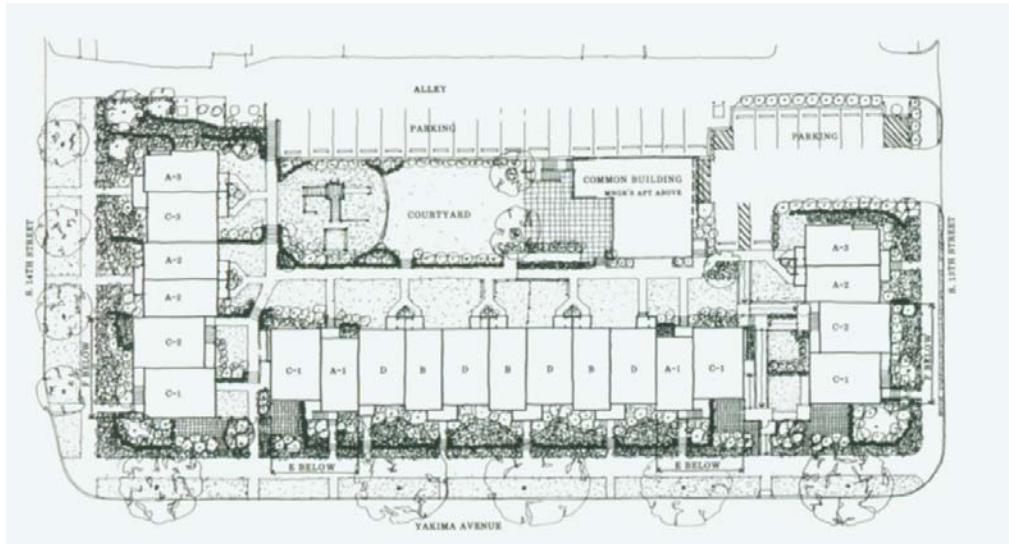


Project organization Michael Pyatok



Îlot de maisonnettes et multiplex – Principaux critères

Matsusaka Townhomes : Tonkin/Hoyne architects – Tacoma, Washington



LOGEMENTS SOCIAUX (GOUVERNEMENT)

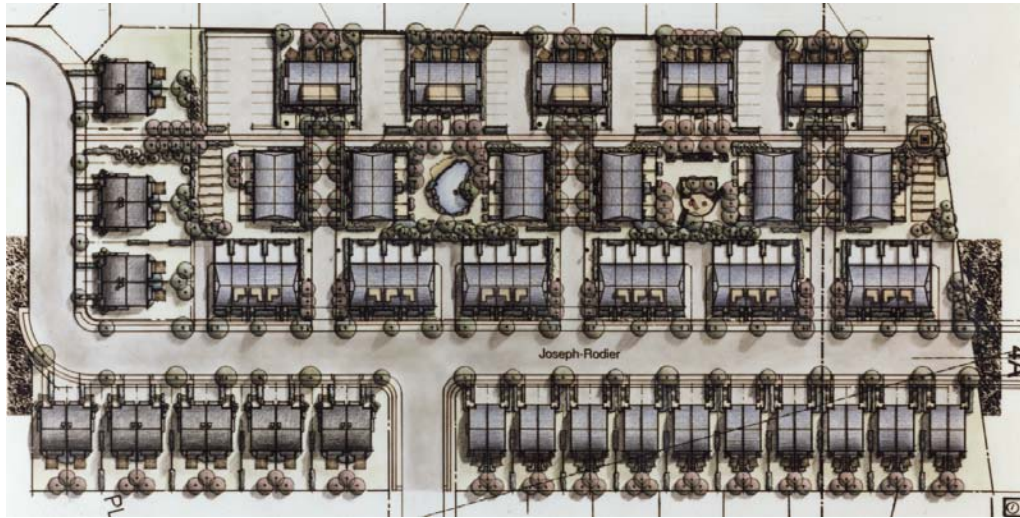
- Habitations sur cour
- Réseau piétonnier
- Locaux collectifs : buanderie
- Stationnements de surface regroupés
- Cour commune – aires de jeux et cours privées
- Diversité des modèles
- Unité architecturale de l'ensemble.



| | |
|----------------------------|--------------------|
| Superficie du site : | 3 623 m.c. |
| Total d'unités : | 29 |
| Nbr d'unités par hectare : | 72 log./ ha |
| Superficie des logements : | |
| 2 ch. – maisonnettes : | 72 m.c. |
| 3 ch – multiplex : | 96 m.c. |
| 3 ch. – maisonnettes : | 91 m.c. |
| 4 ch. – maisonnettes : | 110 m.c. |

Îlot de maisonnettes – Principaux critères

Fonteneau : Cardinal Hardy, architectes



COPROPRIÉTÉS PRIVÉES

Habitations sur cour

Réseau piétonnier

Stationnements de surface regroupés

Cours communes thématiques : jeux, potager et étang

Unité architecturale de l'ensemble

Entretien partagé



| | |
|----------------------------|--------------------|
| Superficie du site : | 26 500 m.c. |
| Total d'unités : | 110 unités |
| Nbr d'unités par hectare : | 42 log./ ha |
| Superficie des logements : | 65 à 100 m.c. |
| (3 à 4 ch. – maisonnettes) | |

Logement multiplex – Principaux critères

Mention : projet de A. Architecture - L'art de vivre en ville 1991 – Montréal

COPROPRIÉTÉ – SITE ALEXANDRE DE SÈVE

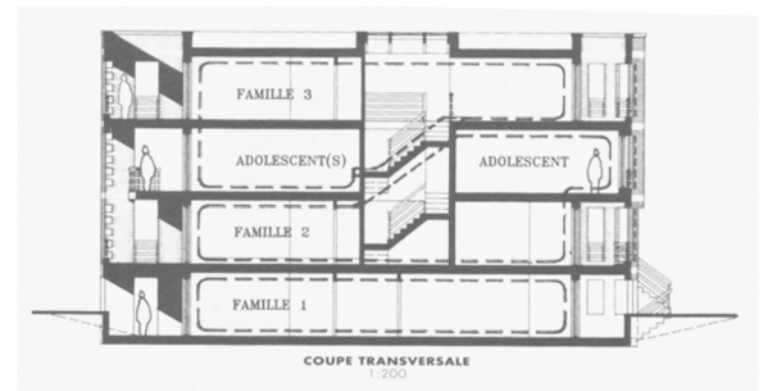
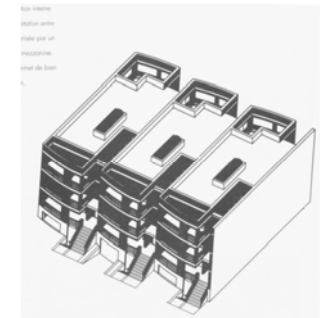
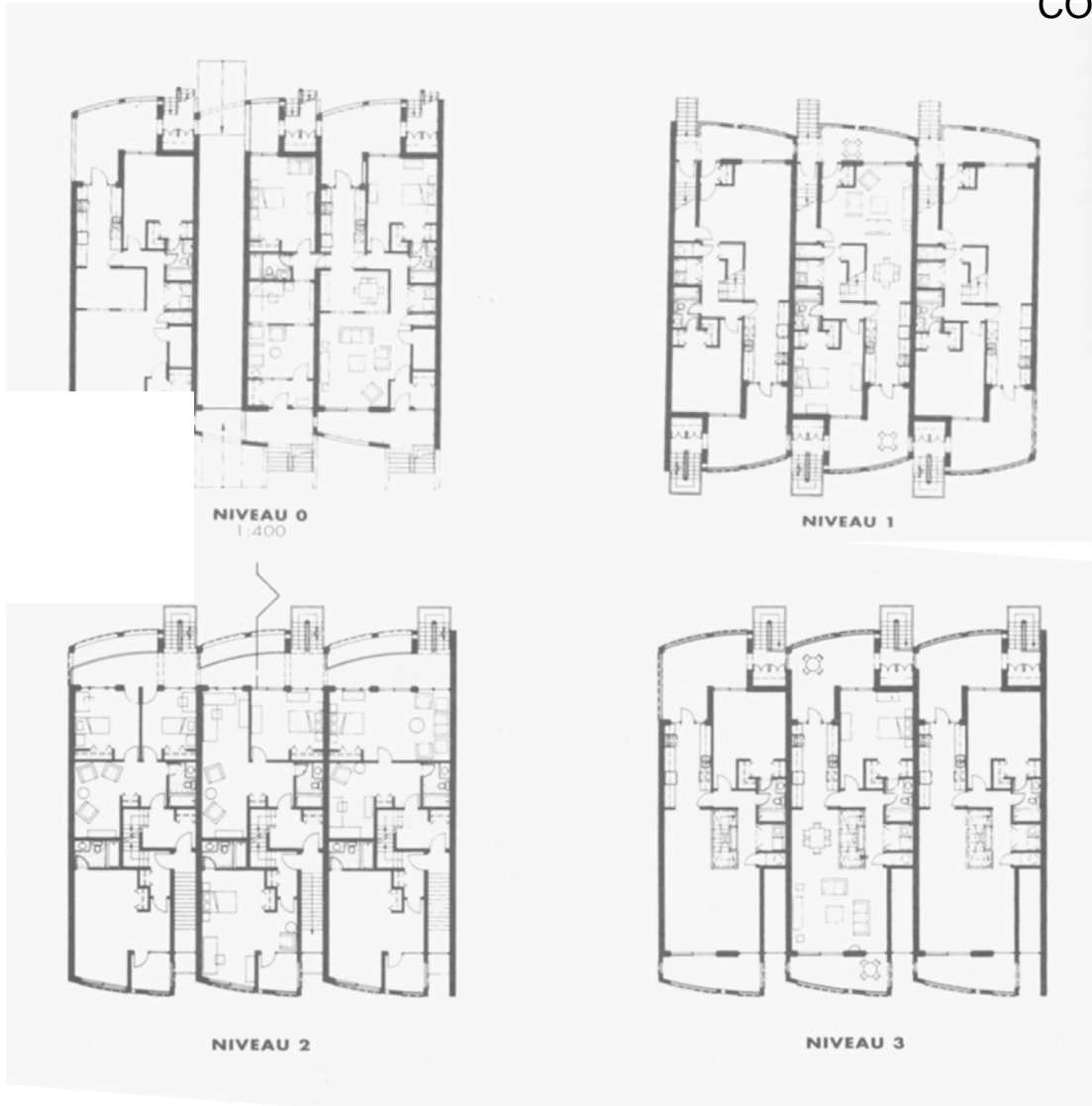
Ségrégation des aires de logement par étage

1-2 chambres

Grande cuisine ouverte sur séjour – contact terrasse

Deux salles de bain

Reconversion des pièces selon le cycle de vie





Trame urbaine et densité montréalaise

Trame urbaine et densité

Les typologies résidentielles, pouvant inclure du logement familial à Montréal, nous informent sur les modes d'implantation, les superficies et la densité bâtie.

Nous démontrons trois exemples types afin de bien saisir les proportions des îlots et les possibilités d'y insérer des logements pour familles avec enfants.

- Maisonnettes
- Triplex
- Immeubles multifamiliaux

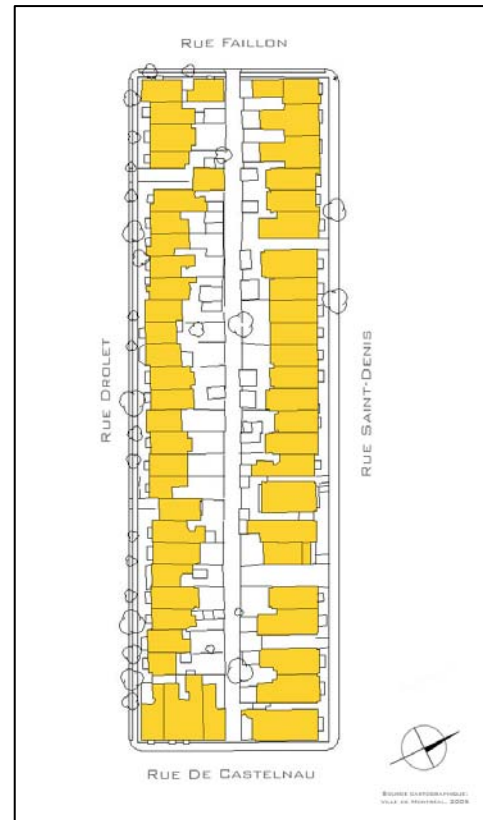
Îlots montréalais - Triplex

Îlot type
Triplex – Plateau Mont-Royal - XIXe siècle



Taux d'occupation du sol : 50%
Nbr d'unités par hectare : 152 log. / ha
Superficie moy. de logement : 88.25 m.c.

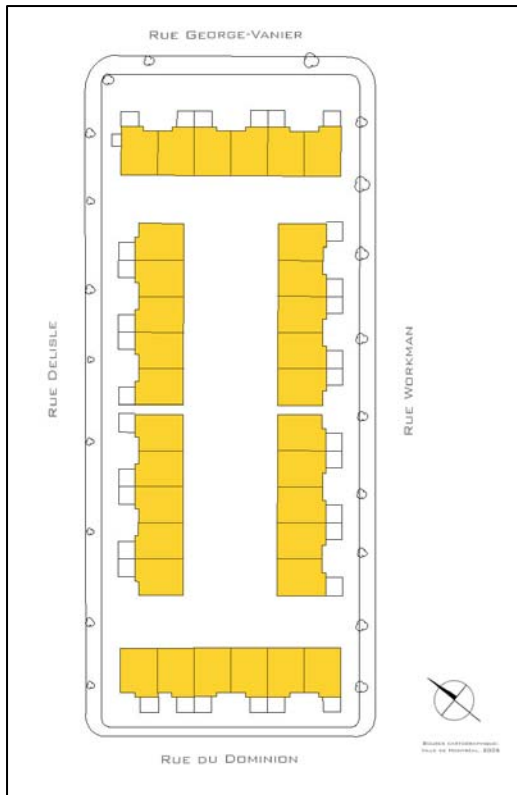
Îlot type
Triplex - La Petite Patrie - XIXe siècle



Taux d'occupation du sol : 44%
Nbr d'unités par hectare : 103 log. / ha
Superficie moy. de logement : 107,25 m.c.

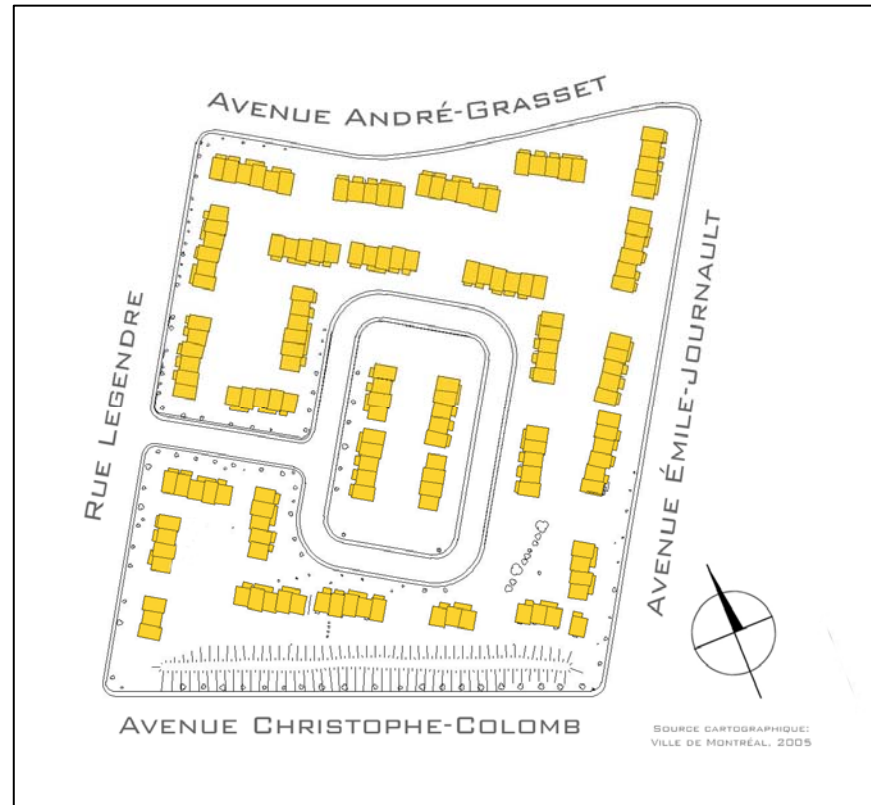
Îlots montréalais – Maisonnets unifamiliales

Îlot Petite-Bourgogne
Années 1980



Taux d'occupation du sol : 33 %
Nbr d'unités par hectare : 50 log. / ha
Superficie moy. de logement : 130 m.c.

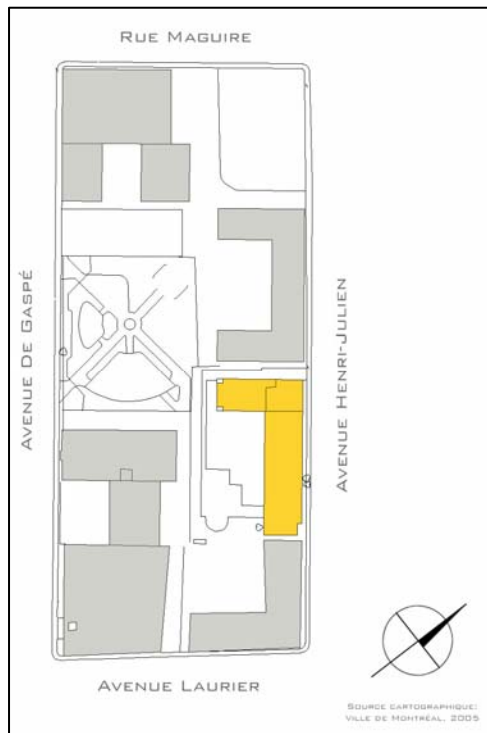
Îlot Ahunstic
Années 1980



Taux d'occupation du sol : 18 %
Nbr d'unités par hectare : 29 log. / ha
Superficie moy. de logement : 111,5 m.c.

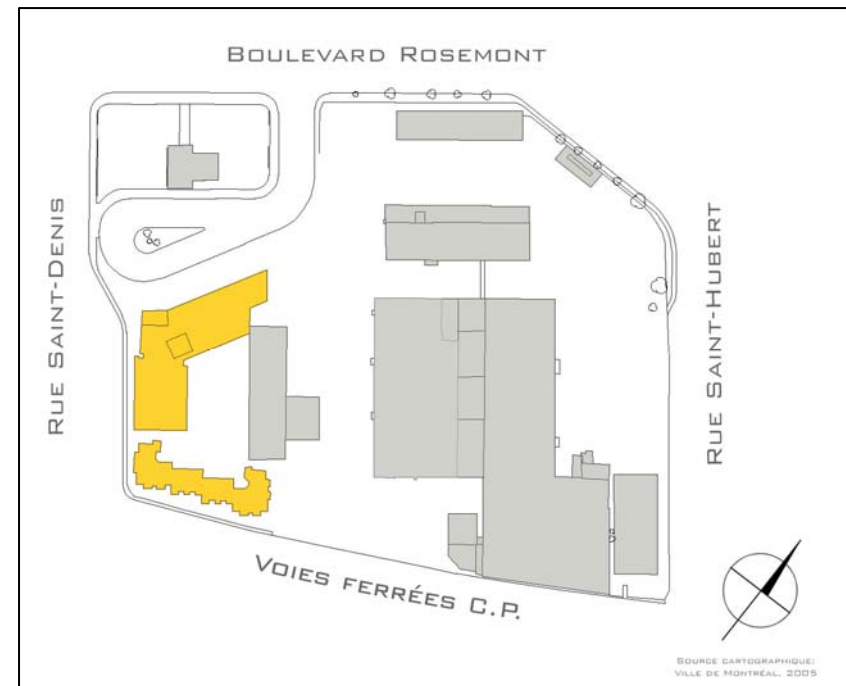
Îlots montréalais - Ensemble multifamilial

Coop Plaza Laurier (Boutros + Pratte)
Plateau Mont-Royal - 1994



Taux d'occupation du sol : 43 %
Nbr d'unités par hectare : 244 log. / ha
Superficie moy. de logement : 80 m.c.

Coop Saint-Vallier
La Petite-Patrie - 1992



Taux d'occupation du sol : 43 %
Nbr d'unités par hectare : 245 log. / ha
Superficie moy. de logement : 75 m.c.



Modèles typologiques selon les critères recherchés

L'application des critères aux modèles ... 28

Maisonnets superposés ... 31

Habitations en terrasse ... 40

Immeubles multifamiliaux ... 44

L'application des critères aux modèles

Afin d'approfondir notre exploration, nous avons étudié trois modèles d'habitation que l'on pourrait inscrire dans le cadre urbain montréalais:

- maisonnettes surperposées;
- habitations en terrasse (multiplex);
- immeubles multifamiliaux.

Les modèles choisis correspondent à deux systèmes de construction: structure de bois (combustible, moyenne densité) et structure de béton ou acier (non-combustible, haute densité).

Le tableau suivant démontre les critères pertinents qui s'appliquent à chacun des modèles. Puis, nous abordons chacun des modèles de manière plus détaillée afin d'illustrer les applications architecturales des critères.

L'application des critères aux modèles

Critères pertinents

- Appropriation+adaptabilité maximales
- Accès individualisés, entrée privée
- Cour privées et terrasse
- Contact direct avec la cour
- Logements de grande dimension
- Unités de stationnement en sous-sol
- Construction (économique)

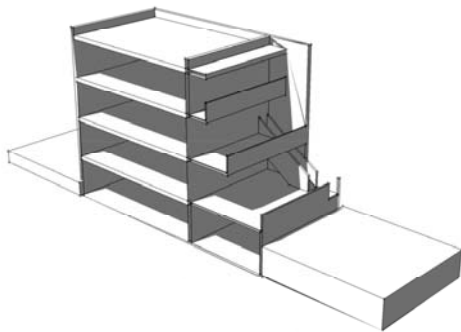
Critères pertinents

- Extérieurs de plain-pied privés
- Accès individualisés
- Géométries adaptables
- Cohabitation et partage facilité
- Flexibilité intergénérationnelle
- Insertion dans lotissement typique
- Construction (économique)

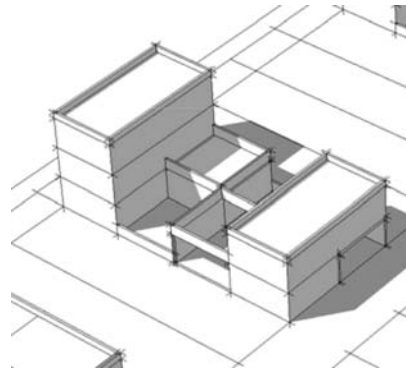
Critères pertinents

- Organisation sur cour commune
- Contrôle des accès + de sécurité
- Présence de services collectifs
- Insonorisation supérieure
- Espace piétonnier (jouer en sécurité)
- Lieux d'échange, locaux collectifs
- Coûts de construction plus élevés

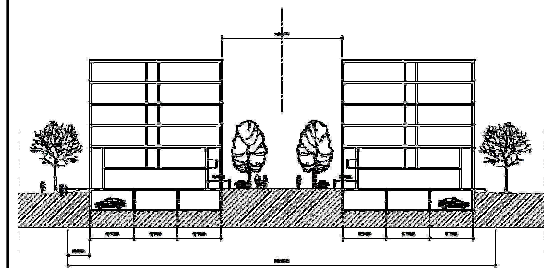
Maisonnettes superposées



Habitations en terrasse



Immeubles multifamiliaux



Le plan de maisonnettes

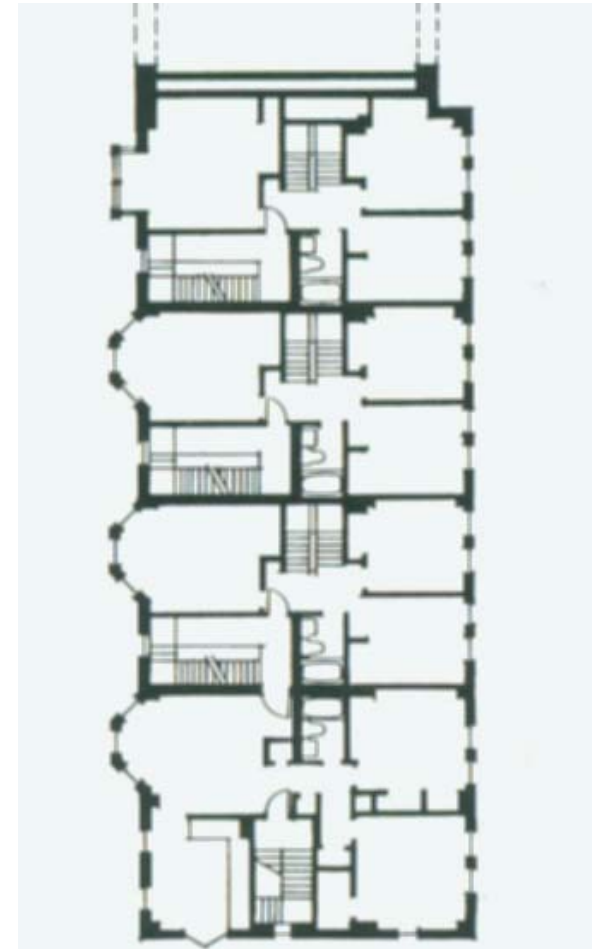
Le plan de logement en maisonnettes (aménagé sur 2 niveaux) présente une série de qualités recherchées par les familles :

- Image d'une maison ;
- Facilite la planification de plusieurs chambre (3 ou 4);
- Ségrégation par niveaux des pièces de jour et de nuit;
- Éclairage et ventilation naturels (logement traversant).

Aussi...

Le plan en maisonnette peut être conjugué :

- En maisonnettes superposées;
- Intégré aux immeubles multiplex ou multifamiliaux.

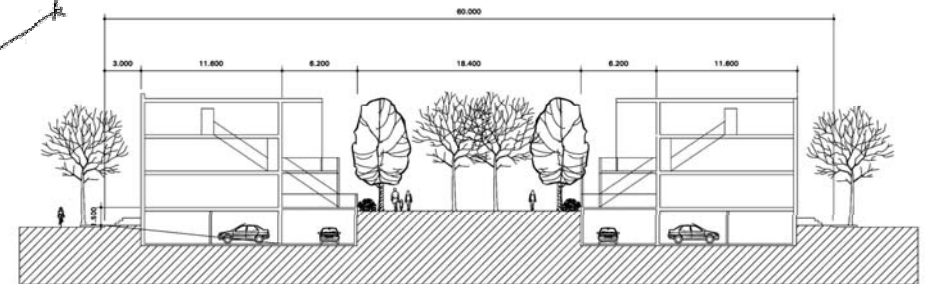
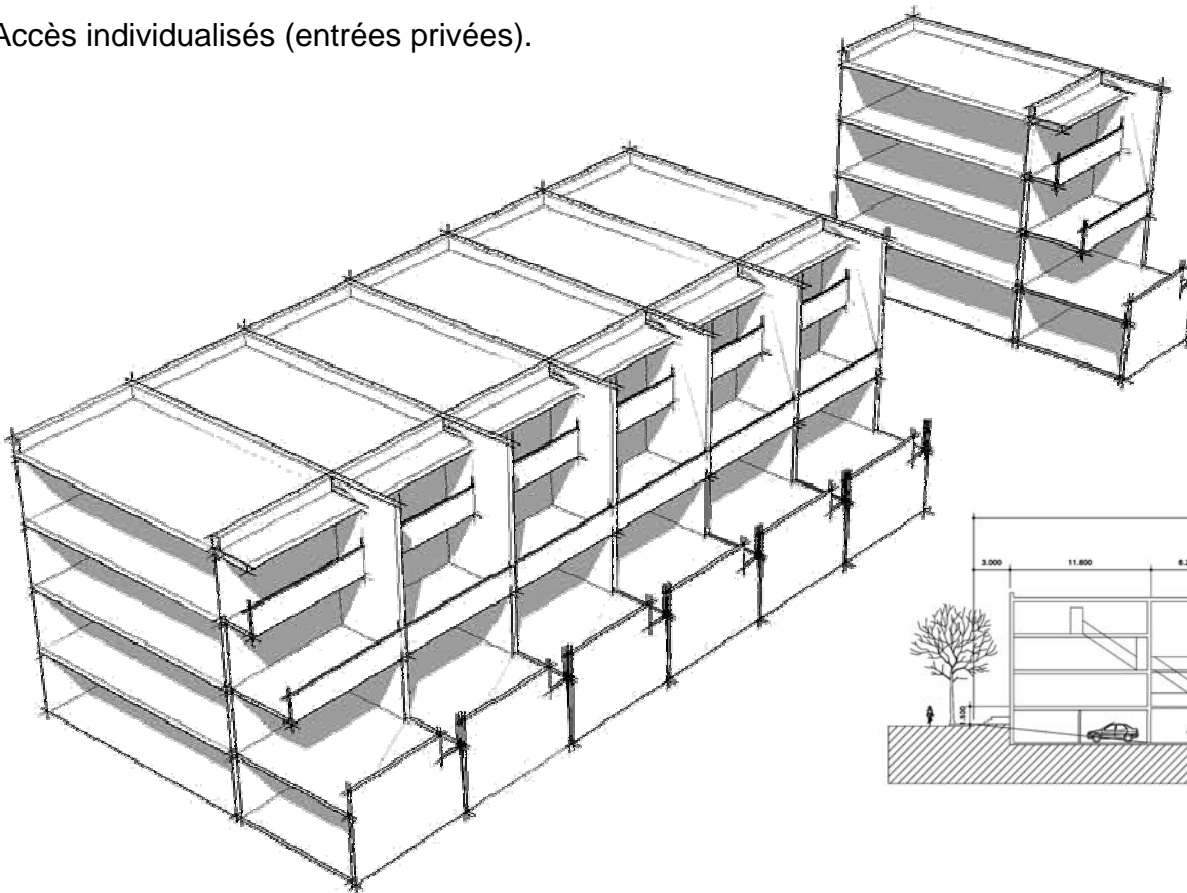
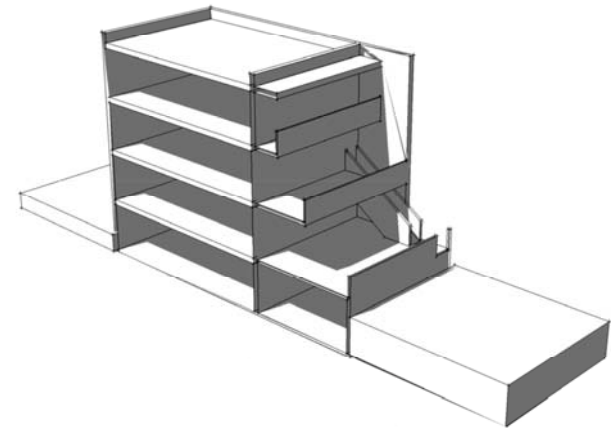


Langham Court, Boston Massachusetts
Goody Clancy and Associates

Maisonnets superposées

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Maisonnets superposées en construction combustible 3-1/2 étages;
2 unités de stationnement sous l'édifice;
Type d'habitation permet un regroupement uniforme (îlot de maisonnettes);
Cour privée et/ou terrasse;
Hauteur optimale en construction combustible (économique);
Logement traversant, accessibilité et contact visuel direct avec la cour;
Accès individualisés (entrées privées).



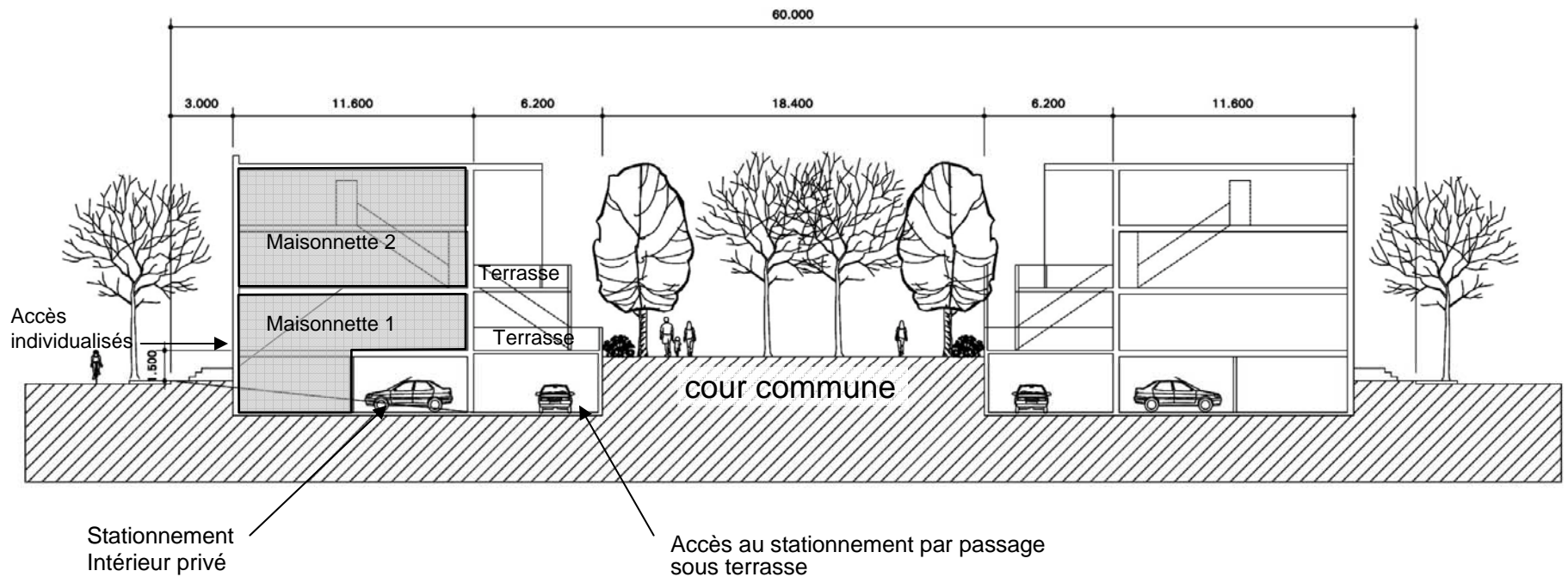
Maisonnets superposées

CRITÈRES DE DESIGN À CONSIDÉRER

Stationnement sous terrasse (économique);

L'emprise au sol rend difficile une optimisation dans l'îlot traditionnel montréalais mais l'espace dégagé peut faire place à une cour collective;

Prévoir des terrasses privées d'assez grande dimension.



Assemblage de maisonnettes superposées

COMPOSITION VERTICALE SUR COURS

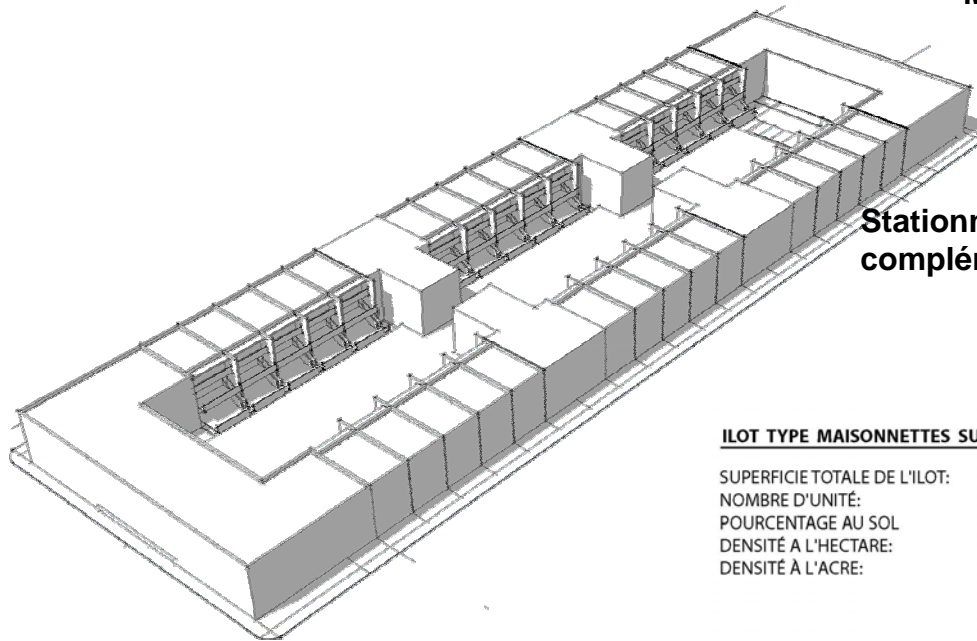
La profondeur créée pour un lot de maisonnettes permet de dégager une cour commune;

Le regroupement sur cour peut offrir un nombre idéal de logements, minimalement 48 logements et maximalement 60, pour le contrôle des espaces communs et l'appropriation des espaces extérieurs;

La cour commune ne supplée pas au besoin d'aménager un espace extérieur privé (cour ou terrasse);

Les cours communes peuvent inclure des équipements (jeux);

L'assemblage de maisonnettes peut permettre l'aménagement de têtes d'îlots en multiplex facilitant l'intégration de commerces ou de services collectifs.

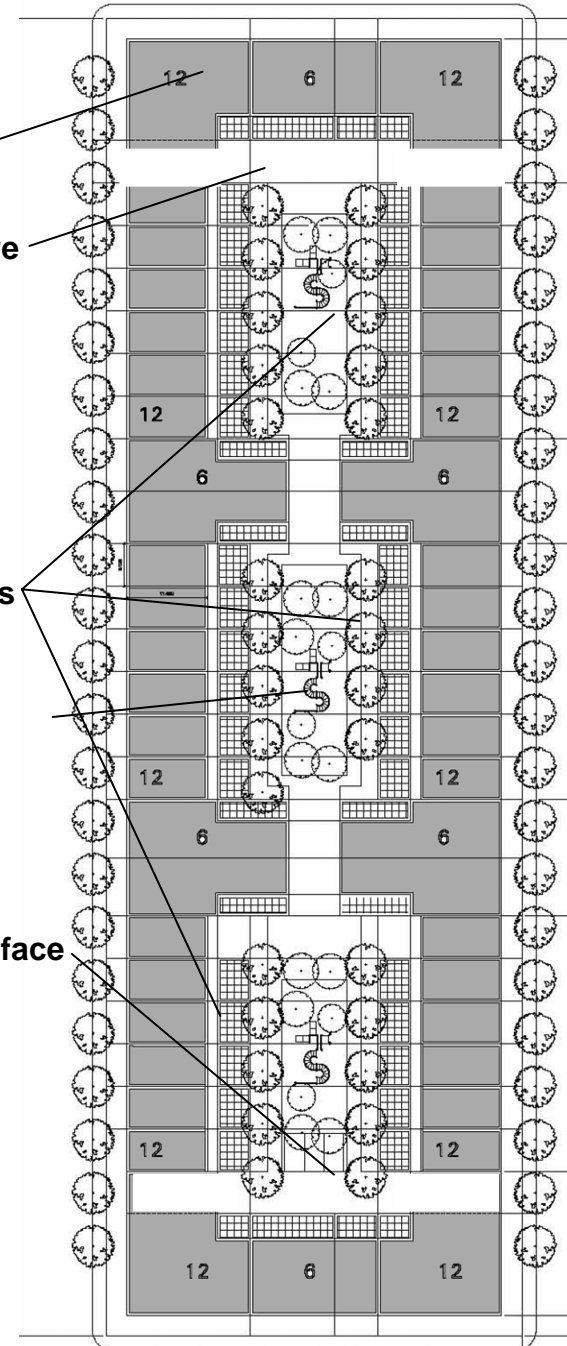


Tête d'îlot
Accès véhiculaire de service limité

Cours communes

Module de jeu

Stationnement de surface complémentaire



ILOT TYPE MAISONNETTES SUPERPOSÉES

| | |
|------------------------------|-----------------------|
| SUPERFICIE TOTALE DE L'ILOT: | 11 300 m ² |
| NOMBRE D'UNITÉ: | 156 UNITÉS |
| POURCENTAGE AU SOL | 50% |
| DENSITÉ À L'HECTARE: | 138 U/HECTARE |
| DENSITÉ À L'ACRE: | 55 U/ACRE |

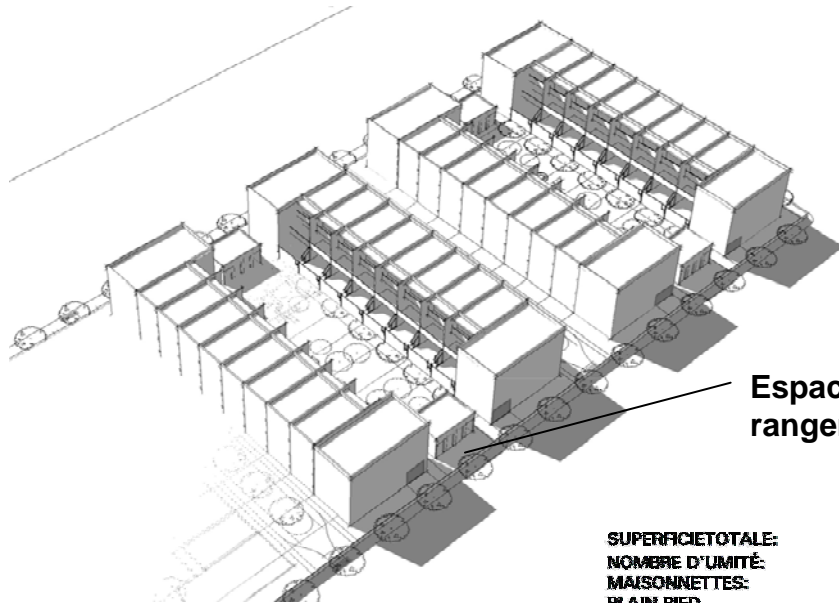
Assemblage de maisonnettes superposées

COMPOSITION HORIZONTALE SUR COURS

Le regroupement horizontal des maisonnettes sur cours s'adapte mieux aux différentes conditions ou forme de l'îlot;

Un peu moins dense, cette configuration requiert l'aménagement d'une plus grande surface d'espaces extérieurs aménagés (avant et arrière);

L'aménagement de petits bâtiments de services, rangement pour équipement extérieur, bicyclettes, poussettes, salle communautaires ou de jeux, peuvent composer des éléments qui referment les cours.

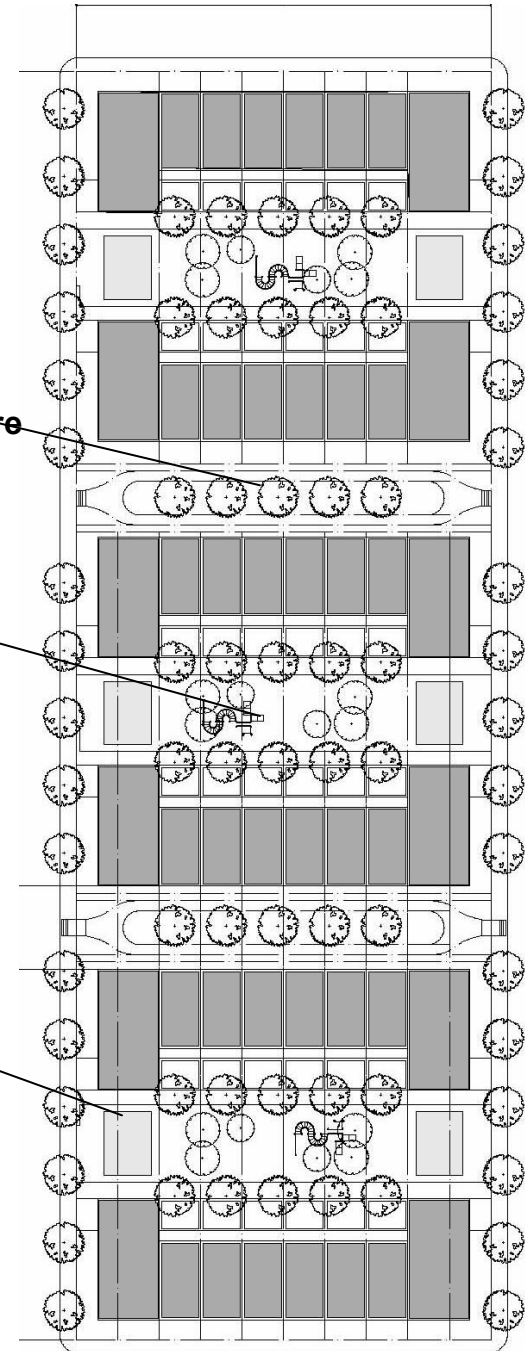


**Espace de services,
rangement, etc.**

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| SUPERFICIE TOTALE: | 11400 M2 |
| NOMBRE D'UNITÉ: | 144 U |
| MAISONNETTES: | 72 U |
| PLAIN-PIED | 72 U |
| POURCENTAGE AU SOL: | 4416/11400 = 39% |
| DENSITÉ À L'HECTARE: | 126 U/HECTARE |
| DENSITÉ À L'ACRE: | 52 U/ACRE |

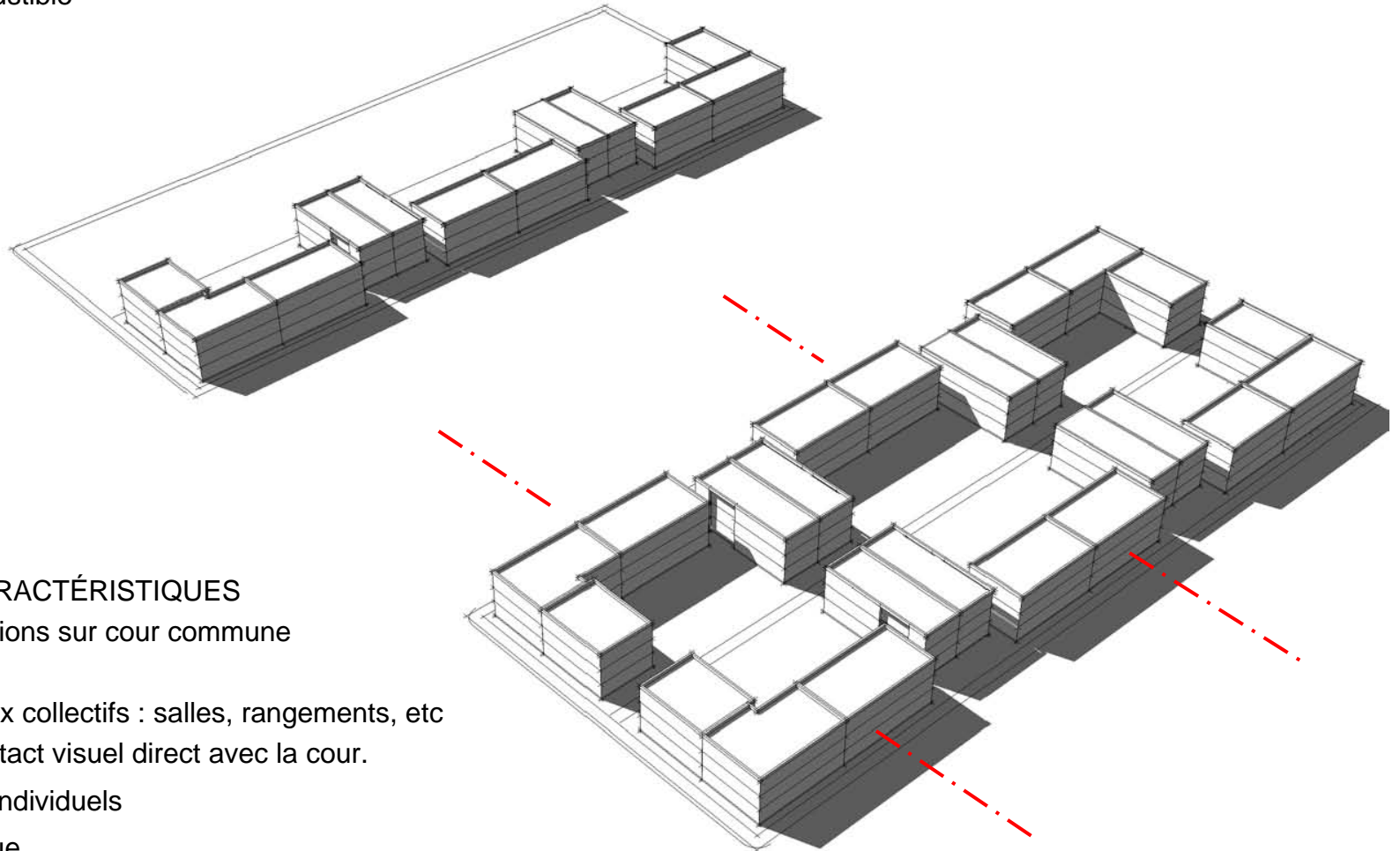
Circulation piétonnière

Cours communes



Maisonnettes intégrées à un ensemble multiplex

3 1/2 étages, combustible



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Ensemble d'habitations sur cour commune

Réseau piétonnier

Possibilité de locaux collectifs : salles, rangements, etc

Accessibilité et contact visuel direct avec la cour.

Accès commun et individuels

Diversité typologique

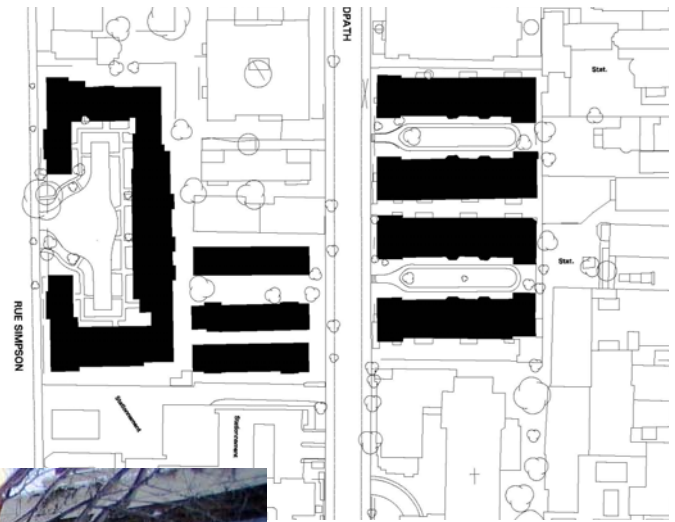
Habituellement développé sur 3-1/2 étages, en construction combustible, **le demi sous-sol serait avantageusement développé en maisonnette avec le rez-de-chaussée.**

| | |
|----------------------|----------|
| SUPERFICIE TOTALE: | 10130 M2 |
| NOMBRE D'UNITÉ: | 192 U. |
| NOMBRE D'ÉTAGE: | 3 1/2 |
| DENSITÉ À L'HECTARE: | 190 U/HA |

Assemblage de maisonnettes superposées

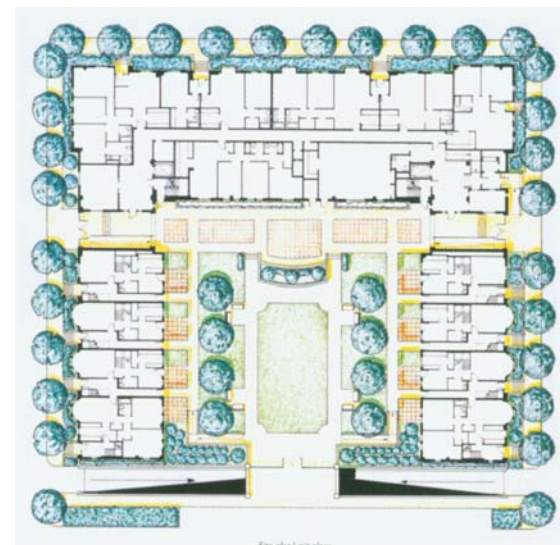
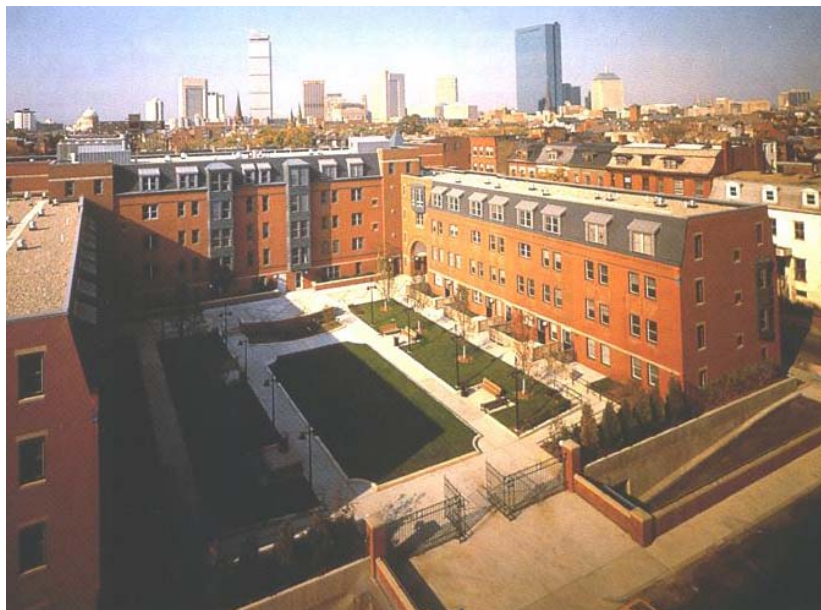
COMPOSITION SUR COURS HORIZONTALES

Exemple montréalais, Place Chelsea



Îlot de maisonnettes superposées et immeuble multifamilial

Langham Court : Goody Clancy and Associates – Boston Massachusetts



COOPÉRATIVE

Habitations sur cour

Réseau piétonnier

Locaux collectifs : salle communautaire

Stationnement souterrain

Cour commune + cours privées

Unité architecturale de l'ensemble

Bonne intégration au milieu

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| SUPERFICIE TOTALE : | 4 181 m.c. |
| NOMBRETOTALD'UNITÉS : | 84 unités |
| NOMBRE D'UNITÉ A L'HECTARE : | 201 log / ha |
| SUPERFICIE DES LOGEMENT : | |
| 1 ch. : | 59 m.c. |
| 2 ch. : | 78 m.c. |
| 3 ch. : | 107 m.c. |

Assemblage de maisonnettes superposées

Contrôle des accès (sécurité) et intimité

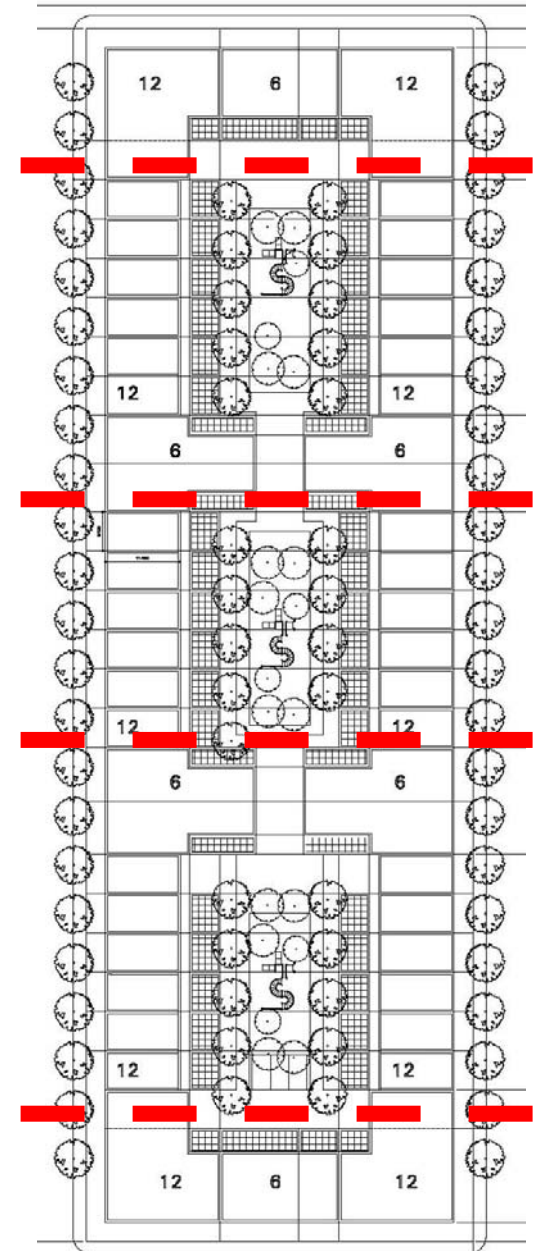
Démarcation du privé

Contrôle des accès aux cours intérieures



Exemple d'accès à la cour intérieure par porte cochère

Langham Court : Goody Clancy and Associates – Boston Massachusetts



Assemblage de maisonnettes superposées

Contrôle des accès (sécurité) et intimité

Démarcation du privé

Mécanismes accentuant l'intimité

Cours privées et des espaces piétonniers



Habitations en terrasse

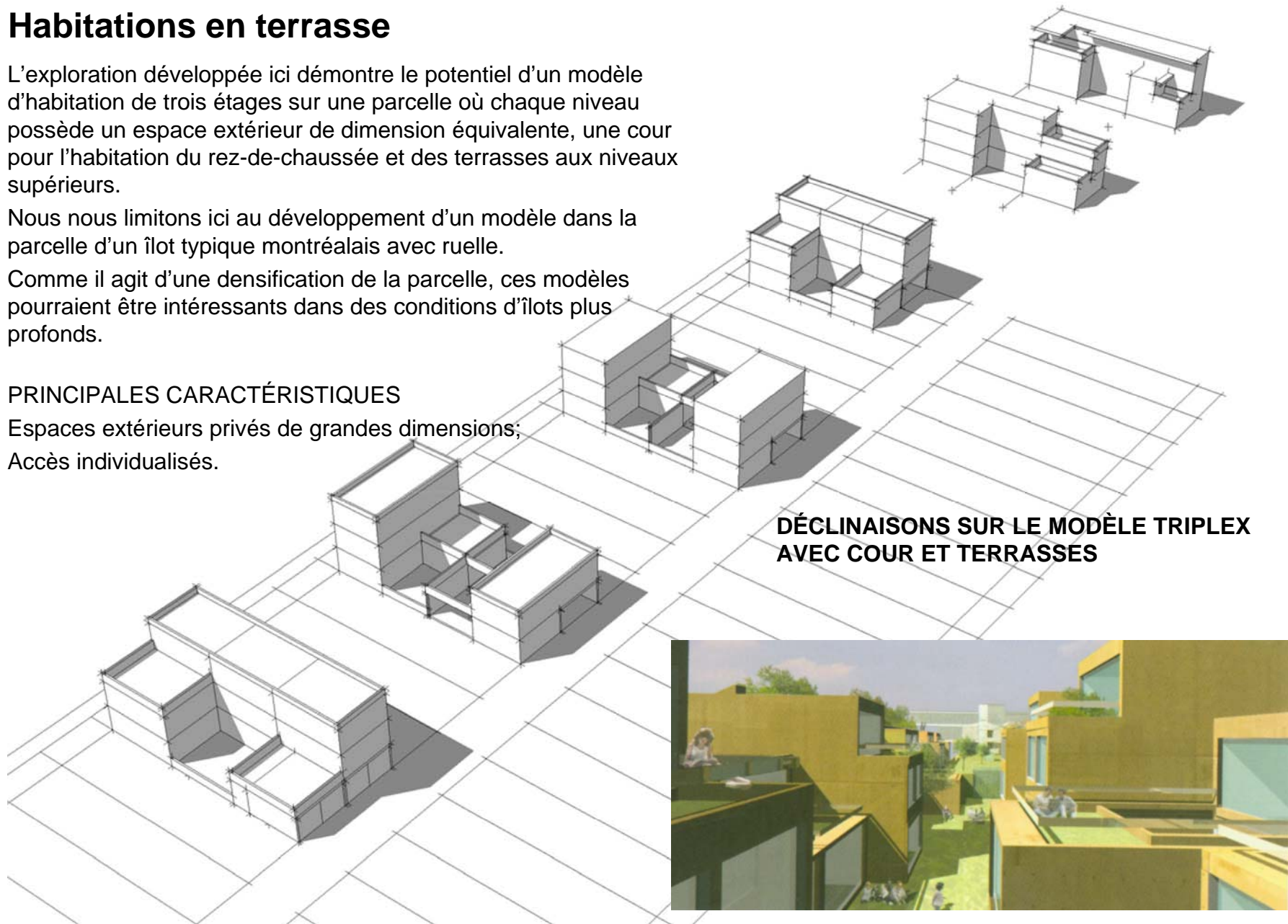
L'exploration développée ici démontre le potentiel d'un modèle d'habitation de trois étages sur une parcelle où chaque niveau possède un espace extérieur de dimension équivalente, une cour pour l'habitation du rez-de-chaussée et des terrasses aux niveaux supérieurs.

Nous nous limitons ici au développement d'un modèle dans la parcelle d'un îlot typique montréalais avec ruelle.

Comme il agit d'une densification de la parcelle, ces modèles pourraient être intéressants dans des conditions d'îlots plus profonds.

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Espaces extérieurs privés de grandes dimensions;
Accès individualisés.



Habitations en terrasse

Intimité – cours et terrasses privées;
Accès de plain-pied à un espace extérieur.



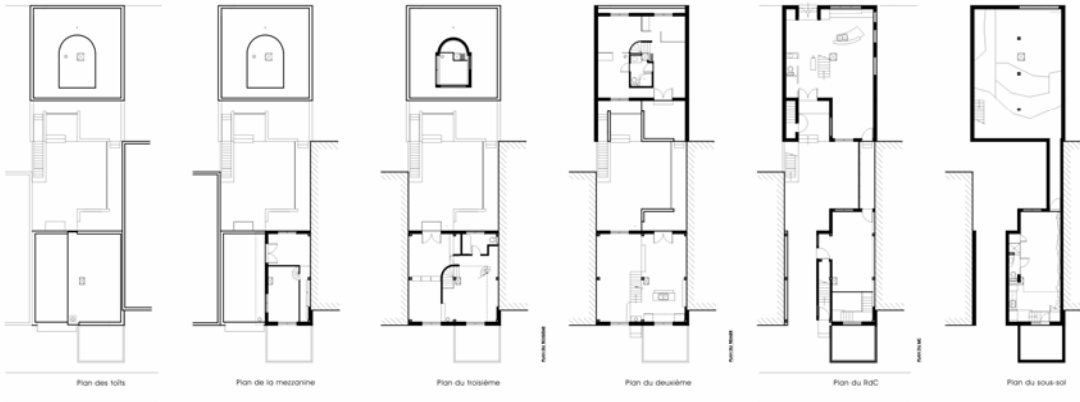
Apartment Block, Basle, Suisse, Herzog et De Meuron architectes



Habitations en terrasse

Développement de la parcelle

Gastéropode : Jean-François Potvin, architecte – 7451 Drolet, Montréal



COPROPRIÉTÉ

Rangements extérieurs passage cochère

Cour commune au centre de la parcelle

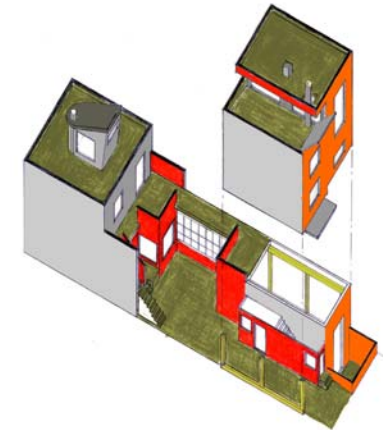
Terrasses sur cour commune (intimité)

Véranda partagée

Pièces partagées : salle de lavage et rangement

Entrées distinctes

Grande cuisine donnant sur séjour et terrasse



| | |
|-------------------------------|----------|
| Superficie du site : | 218 m.c. |
| Total d'unités : | 2 unités |
| 3 (2 maisonnettes + 1 studio) | |
| Taux d'occupation du sol : | 65% |
| Superficie des logements : | |
| studio : | 74 m.c. |
| 2 x 3 ch. + mezz.: | 123 m.c. |

Habitations en terrasse

EXEMPLE DE REGROUPEMENT D'HABITATIONS EN TERRASSE



Habitat 67, Montréal
Moshe Safdie, Architecte



Secteur Lukas, Dresden, Allemagne, mbH Architectes

Immeubles multifamiliaux

PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

L'accessibilité aux étages supérieurs se fait généralement par un ascenseur et un corridor commun.

L'ensemble multifamilial regroupe un plus grand nombre d'unités, donc de plus grande **densité**. (log/ ha).

La densité présente une masse critique qui permet, en principe, l'établissement de **services communs** tel que buanderie, piscine, salle de jeux, commerce, etc. au sein de l'ensemble ou à proximité.

L'ensemble peut procurer un sentiment de **sécurité** par le contrôle des accès, la présence d'un agent ou d'un concierge, etc.

La construction incombustible (en béton) présente des qualités acoustiques meilleures que la construction légère en bois ou acier.



Immeuble PLA, Vitry, France
Bernard Paurd, Architecte

Immeubles multifamiliaux sur cour

L'immeuble multifamilial de type barre est composé de logements à simple orientation (non-traversants). Issu d'une vision de l'architecture moderne, la barre s'implante sans considération pour le cadre urbain et ses rapports civiques avant-arrière avec la rue.

Plusieurs projet de développement européen tente de réintroduire le rapport à la rue de l'habitation de moyenne et grande densité. L'expérience de Berlin (IBA Berlin, 1980) réintroduit l'idée d'îlot avec une cour intérieure. L'îlot est constitué d'environ 150 à 200 logements autour d'une grande cour.

L'autre aspect intéressant de l'expérience européenne sur l'immeuble multifamilial réside dans l'exploration menant à développer des logements traversants dans les ensembles de plusieurs étages. Ces projets se réalisent souvent grâce au dispositif de **coursives** qui, combinée avec des espaces privés extérieurs, présente des qualités domestiques intéressantes pour la famille. Créant des espaces de jeux extérieurs privés ainsi que des lieux d'échange renforçant le sentiment de sécurité.



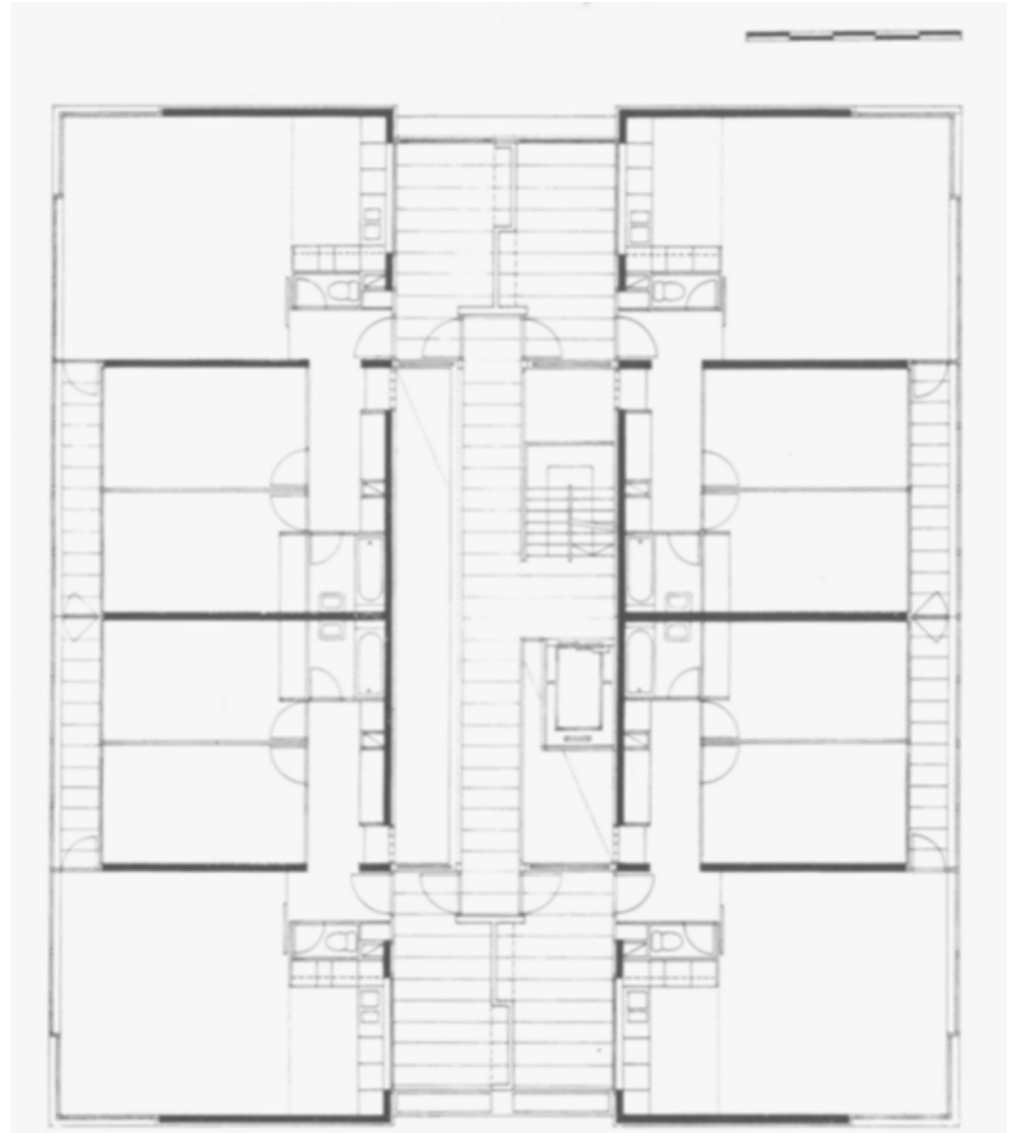
Bloc 31, Internationale Bauausstellung, Berlin 1987



Maastricht Historic Quarter Apartments, Hollande
Mecanoo, Architectes

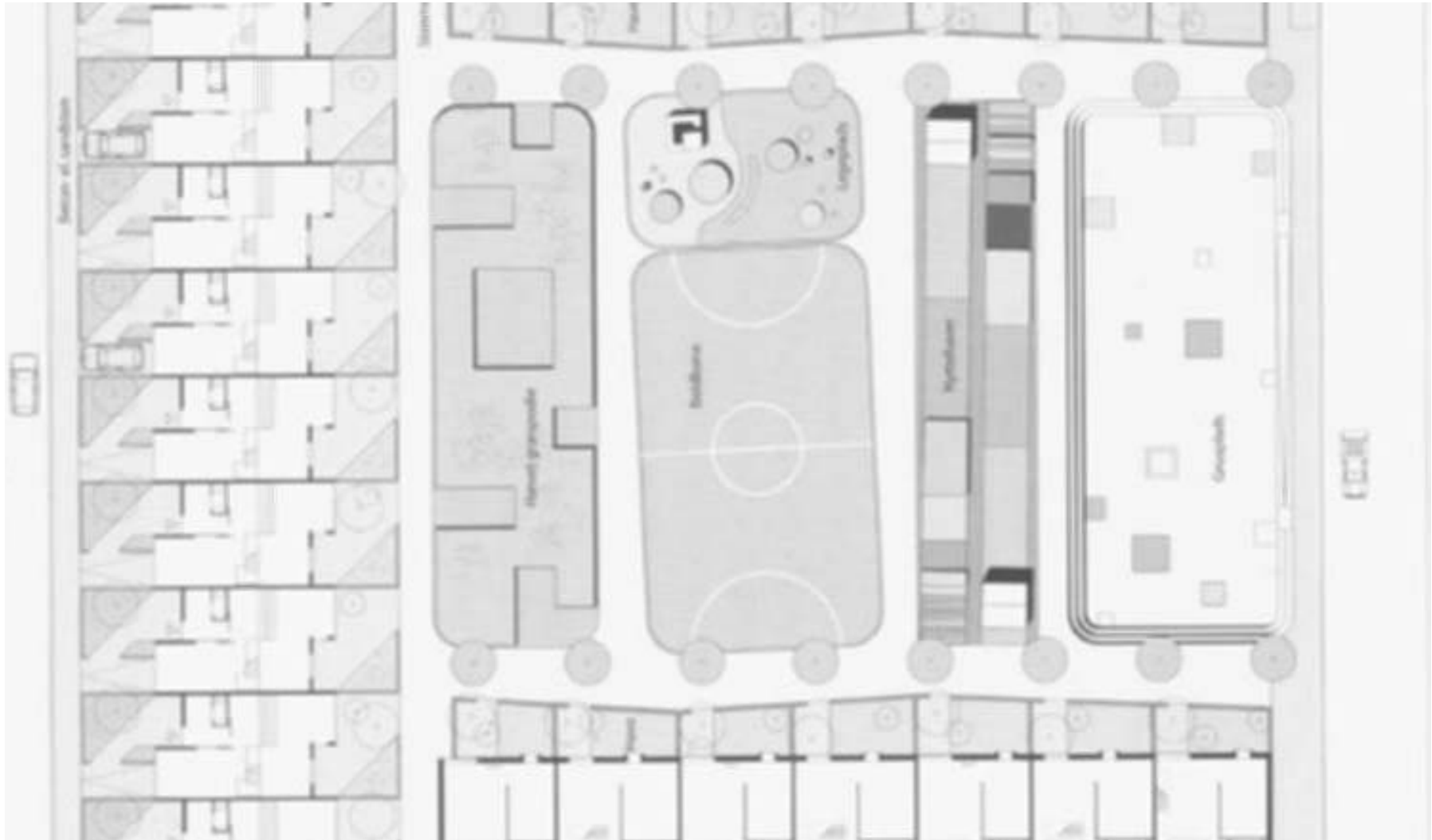
Immeubles multifamiliaux

Coursives et cours extérieures privées dans les immeubles multifamiliaux.



La Haye, France
Henry Ciriani, Architecte

Immeubles multifamiliaux sur cour

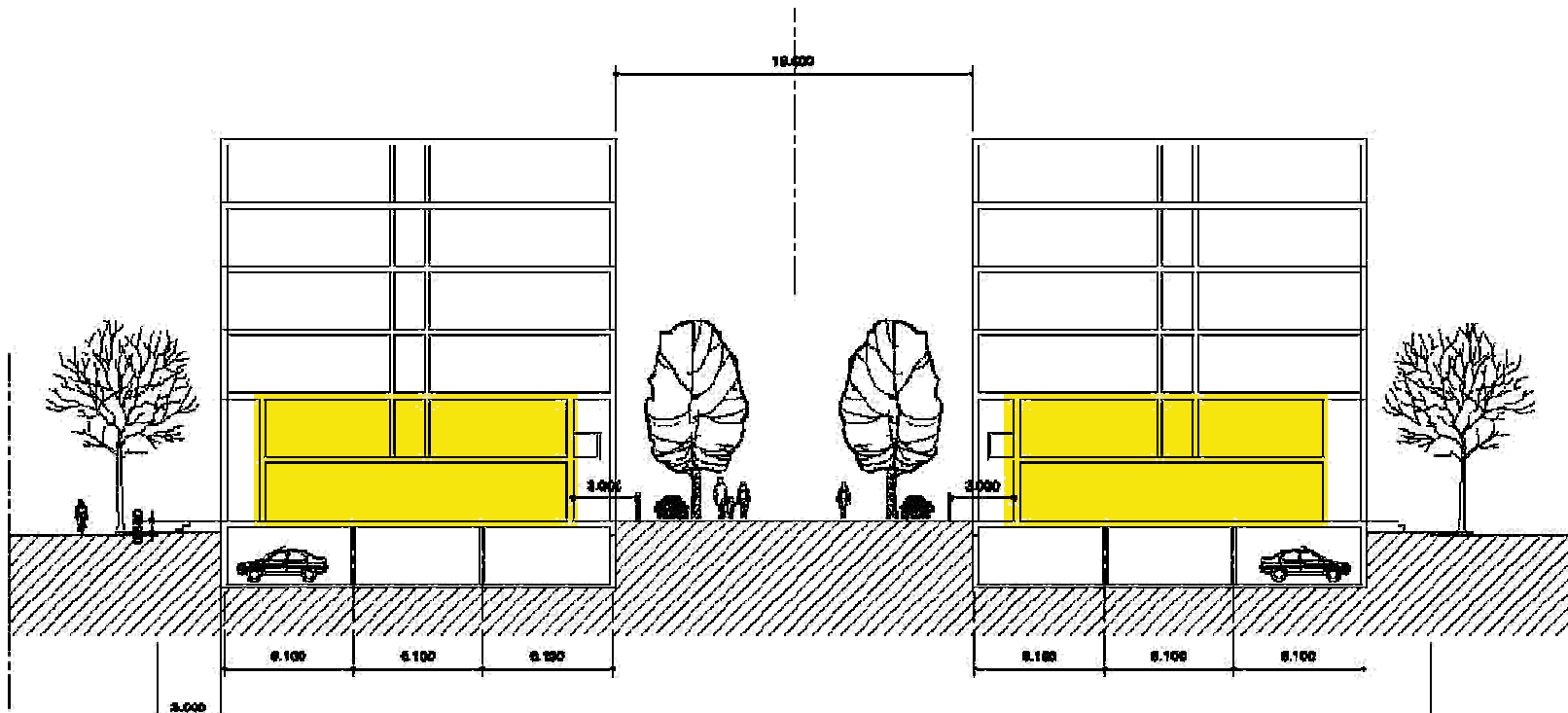


L'aménagement des cours communes doit être précis, sans ambiguïté. Chaque partie doit être bien planifiée afin d'éviter les conflits d'usage entre adultes, jeunes enfants et adolescents. La cour doit être contrôlée, clôturée pour y assurer un maximum de sécurité. L'accessibilité véhiculaire de la cour, si nécessaire, pourra se faire par le biais d'une porte cochère limitant les accès.

Immeubles multifamiliaux sur cour

Construction incombustible avec corridor commun

Hypothèse logements traversant aux deux premiers niveaux



PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Ensemble d'habitations sur cour commune de plus grandes dimensions;

Réseau piétonnier extérieur;

Possibilité de locaux collectifs : salle communautaire, rangement, etc.;

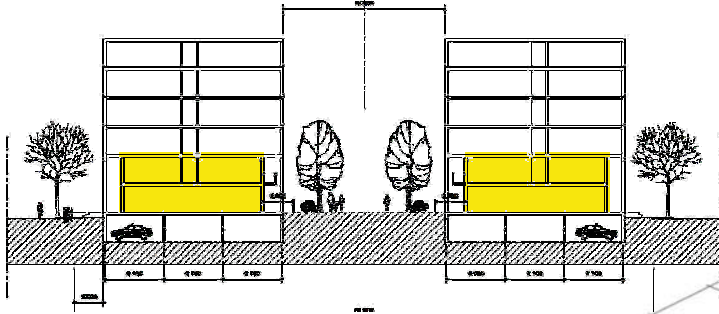
Accessibilité et contact visuel direct avec la cour;

Accès commun et individualisés;

Insonorisation supérieure.

Immeubles multifamiliaux sur cour

Construction incombustible avec corridor commun
Hypothèse logements traversant aux deux premiers niveaux



Darmstadt-Kranichstein, Allemagne
Zimmermann Leber Feilberg, Architectes

3ème: Deux unités plain-pied avec corridor commun

3ème: Deux unités plain-pied avec corridor commun

2ème: étage des maisonnettes, décalage pour aménagement de la troisième chambre

2ème: étage des maisonnettes décalage pour aménagement de la troisième chambre

R-D-C: Deux maisonnettes adossées

R-D-C: Deux maisonnettes adossées

Option 1

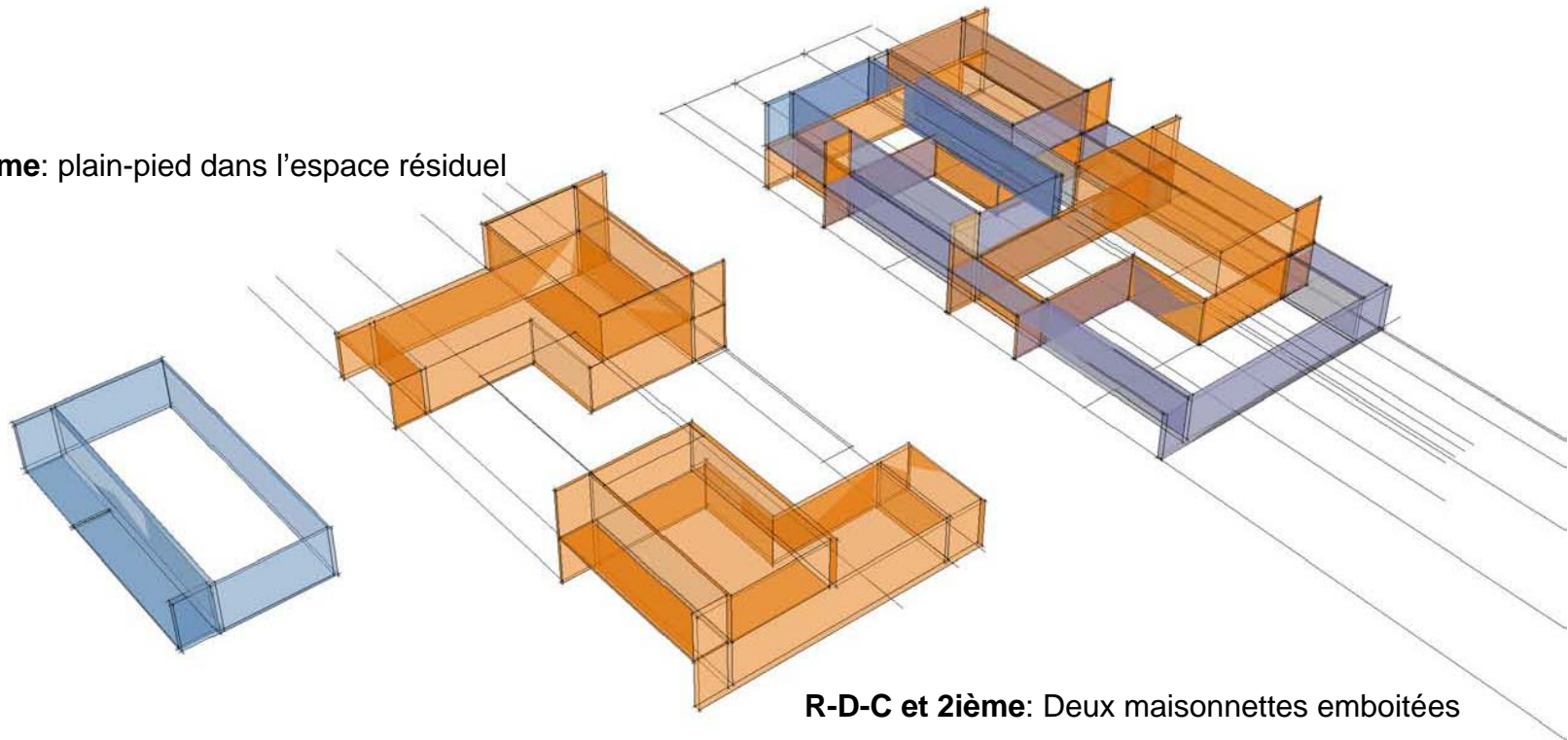
Option 2

Immeubles multifamiliaux sur cour

Construction incombustible avec corridor commun

Hypothèse logements traversant aux deux premiers niveaux

2ième: plain-pied dans l'espace résiduel



R-D-C et 2ième: Deux maisonnettes emboîtées

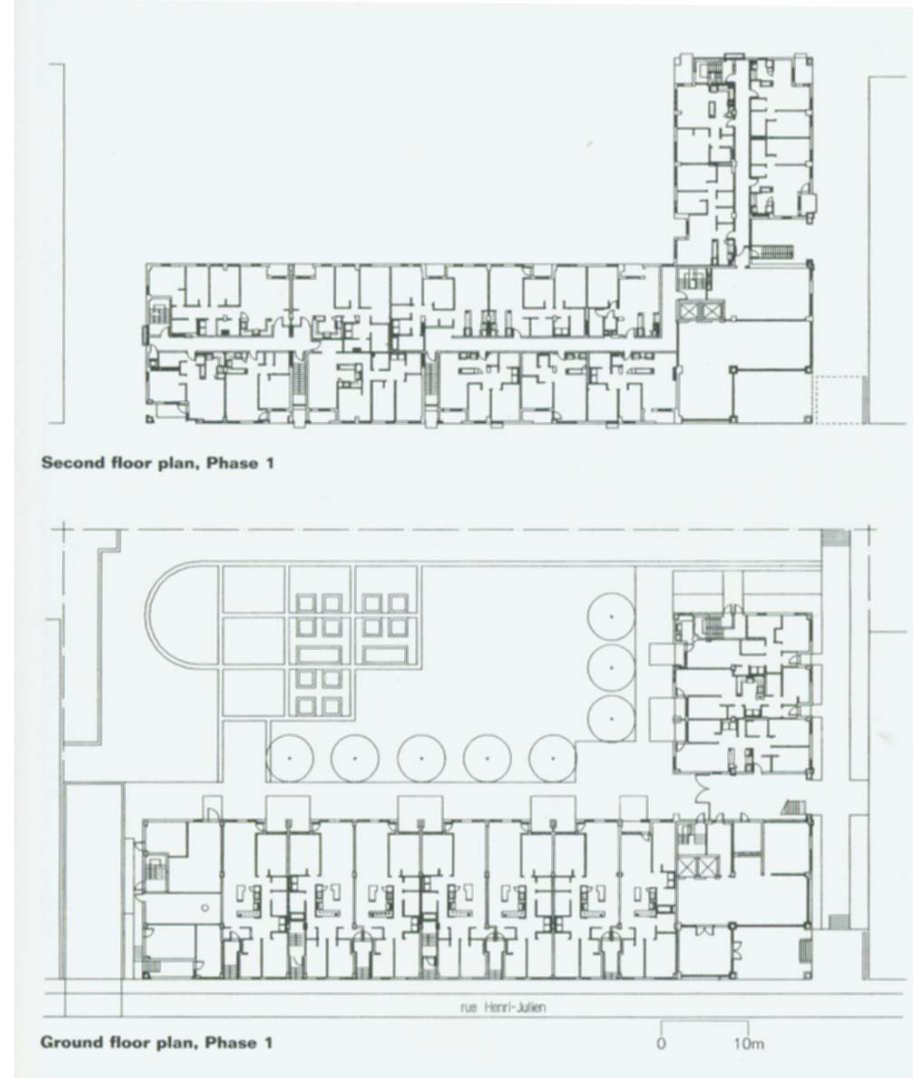
Option 3

Immeubles multifamiliaux sur cour

Construction incombustible avec corridor commun et logement traversant au rez-de-chaussée



Plaza Laurier, Montréal (logements sociaux)
Boutros + Pratt, architectes



Immeubles multifamiliaux sur cour

Construction incombustible avec corridor commun
Hypothèse logements traversant au rez-de-chaussée



Plaza Laurier, Montréal (logements sociaux)
Boutros + Pratt, architectes

Immeubles multifamiliaux sur cour

Wohnbebauung Duisburg Innenhafen, Stuttgart, Allemagne



CONCLUSION

En fonction des critères examinés, nous avons retenu les principales caractéristiques répondant aux besoins de la majorité des familles :

- un logement plus grand (avec plus de chambres (pièces)),
- accès à un espace extérieur privé, préférablement de plain-pied,
- sentiment d'appartenance et partage du milieu de vie avec d'autres familles,
- bonne insonorisation du logement,
- proximité de rangements et d'équipement ou services liés aux activités des enfants,
- proximité d'espace extérieur collectif (parc, cour collective, etc.)

Nous avons exploré, à travers quelques typologies, l'intégration de ces critères en illustrant leur potentiel.

Deux approches se dégagent :

1. Dans un ensemble d'habitations dense, une unité organisée sur un plan en maisonnette et donnant accès à une cour ou à une terrasse;
2. Dans le cas d'un immeuble multifamilial, profiter des qualités d'insonorisation et donnant accès à des services collectifs. Ce type d'unité constitue également un lieu plus sécuritaire pour certains ménages.

Malgré, l'intérêt et la pertinence des modèles d'aménagement retenus, le défi de leur réalisation dans le contexte du marché immobilier urbain demeure une contrainte importante. Les principales difficultés qui en découlent sont

- le coût de réalisation des unités de plus grandes dimensions;
- l'absence de typologie d'habitation familiale sur le marché actuel est perçue comme un risque par les promoteurs.

À cet égard, des pistes solution peuvent être mises de l'avant :

1. Offrir des incitatifs encourageant les promoteurs à intégrer des unités de plus grandes dimensions dans leur développement;
2. Informer et démontrer l'intérêt d'intégrer certains critères architecturaux liés aux besoins des familles au sein de modèle d'habitation conventionnel (maisonnettes en rez-de-chaussée et demi sous-sol, plex);
3. En construction multifamiliale, développer un plan de logement versatile et adaptable (différente configuration possible) pour répondre au différents besoins sans constituer une contrainte économique.
4. Réaliser des modèles d'habitation innovateurs, projets pilotes, constituant une démonstration probante de leur intérêt et de leur faisabilité.



Bibliographie

Architektur + Wettbewerbe (2005), Terraced Houses and Housing Estates, vol. 203, septembre 2005

Arnold, Françoise (1996), Le logement collectif, Le Moniteur

Arnold, Françoise (2005), Le logement collectif : de la conception à la réhabilitation (2e édition), Le Moniteur

Cadotte, François et Duff, Jocelyn (1992), Logement et nouveaux modes de vie, Édition du méridien

Crosbie, Michael J. (2003), Multi-Family housing: The art of sharing, The image publishing group

Friedman, Avi (2001), *Ten years old and growing*, Canadian Architect, vol.46, mai 2001, p.18-19

Gauthier, Éric (1992), *Réinventer l'habitat urbain*, ARQ - La revue d'architecture, vol.66, avril 1992, p.25-28

Jones, Pettus et Pyatok (1997), Good neighbours: Affordable family housing, McGraw-Hill

Kapusta, Beth (1994), *Les habitations Georges-Vanier*, Canadian Architect, vol.39, janvier 1994, p.22-23

Le moniteur architecture AMC (2006), *Bouillaud & Dannadieu: 57 maisons de ville*, vol.157, décembre 2005 – janvier 2006, p.126-127

Ledger, Bronwen (1997), *Contemporary Classic*, Canadian Architect, vol.42, août 1997, p.33-35

McBernie, Ian (1992), *The Cité-jardin Fonteneau, Montréal*, ARQ - La revue d'architecture, vol.66, avril 1992, p.22-24

Ménard, Laurent-Paul (2000), *Écorésidence, MacDonald College*, ARQ - La revue d'architecture, vol.113, novembre 2000, p.16-17

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1995), Loger la famille nouvelle: Réinventer le logement des familles, résumé de recherche

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1999), Affordable, adaptable housing, rapport de recherche de la série sur le logement abordable et le financement de l'habitat

Société canadienne d'hypothèques et de logement (1999), Le logement collectif et la collectivité durable, rapport de recherche de la série sur le logement abordable et le financement de l'habitat

Silverman, E. et autres (2005) A good place for children ? Attracting and retaining families in inner urban mixed income communities, Joseph Rowntree Foundation, Chartered Institute of Housing, University of London

Teasdale, P. et M. Wexler (1993), Dynamique de la famille et adaptabilité du logement, Division de la recherche de la SCHL, 265 p.

Ville de Montréal (1991), Concours national d'architecture : L'art de vivre en ville, recueil des prix et mentions, été 1991



Crédits

Groupe Cardinal Hardy

Michel Dufresne, associé responsable
Lucie Careau, urbaniste
François Rioux, architecte

Ville de Montréal – Division de l'habitation

François Cadotte, chargé de projet
Martin Wexler, chef de division

Comité ad hoc

Julia Davis, conseillère en aménagement, direction de projet – développement logement social et abordable
Sylvia-Anne Duplantier, chef de division, urbanisme – arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie
Nancy Shoiry, chef division, urbanisme – arrondissement du Sud-Ouest