



Densification verte

## LES IMMEUBLES MULTILOGEMENTS

Les projets d'immeubles multilogements, par leur gabarit et en raison des nouveaux résidents qu'ils attirent, génèrent des impacts majeurs dans les milieux où ils s'implantent. Afin que ces impacts soient positifs, le projet gagne à inclure des mesures favorables à la santé, essentielles en contexte d'îlot de chaleur urbain.



### Enjeux spécifiques aux projets de densification de type immeubles multilogements :

- Selon le secteur, risque d'amplification du phénomène d'îlot de chaleur urbain
- Perte d'arbres matures et diminution de la canopée urbaine
- Aucune marge ou marges restreintes pour planter des arbres et des végétaux
- Risque d'augmentation de la circulation automobile et des nuisances associées

### Objectifs *Milieux de vie en santé*

- **Canopée** : Conserver les arbres existants et favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement
- **Verdissement** : Viser un maximum de surfaces végétalisées
- **Eaux pluviales** : Viser une gestion durable des eaux pluviales
- **Réfectance** : Privilégier des matériaux pâles et réfléchissants pour les surfaces non végétalisées
- **Collectivité** : Créer des milieux fonctionnels, appropriables et conviviaux
- **Mobilité durable** : Favoriser les transports actifs et collectifs



Youngstown Flats, Seattle | Source: Ville de Seattle



Southeast False Creek, Vancouver | Source: Vivre en Ville

Les projets immobiliers qui intègrent des mesures de verdissement sont beaucoup plus attrayants et augmentent leur valeur, particulièrement dans un milieu urbain dense où les espaces verts sont précieux. Parce qu'il améliore la qualité des milieux de vie et l'apparence des bâtiments, le verdissement peut contribuer à faire accepter et apprécier les projets de haute densité.



Canopée



Verdissement



Eaux pluviales



Réflectance



Collectivité



Mobilité durable

## Comment faire ?

### 1 - Les arbres



#### Conserver les arbres existants

- Conserver les arbres sains sur le lot et sur le domaine public
- Recourir à un expert en arboriculture pour l'évaluation des arbres et pour leur protection lors de la construction

#### Planter des arbres

- Profiter de tous les espaces adéquats pour planter des arbres
- Si l'espace de plantation est restreint, planter de plus petites espèces au besoin en bacs et sur le toit



Les Allées de Bellevue, Québec | Source: Vivre en Ville

### 2 - Les aménagements extérieurs



#### Aménager des espaces verts et conviviaux

- Recourir à un architecte paysagiste
- Végétaliser un maximum de surfaces incluant les espaces résiduels et les interstices
- Créer des espaces appropriables par les occupants: terrasses privées, aire de jeu, aire de détente, etc.
- Privilégier des arbustes, plantes indigènes et couvre-sol autres que le gazon



#### Prévoir une gestion durable des eaux de pluie

- Réduire les surfaces minéralisées
- Inclure des noues paysagères, jardins de pluie ou bassins dans les aménagements



#### Faciliter l'agriculture urbaine

- Offrir des espaces dédiés à l'agriculture: parcelles de jardin communautaire, bacs de plantation sur le toit ou intégrés aux balcons, etc.
- Prévoir des commodités pour le jardinage: prises d'eau, local pour le matériel, composteur, etc.



Southeast False Creek, Vancouver | Source: Vivre en Ville

### 3 - Le stationnement



#### Réduire les espaces consacrés à la voiture

- Réduire le nombre et la taille des cases ainsi que des allées d'accès selon les normes minimales en vigueur
- Privilégier un stationnement souterrain ou étagé



#### Éviter l'imperméabilisation et la surchauffe des surfaces

- Prévoir des bandes de végétation avec arbres, arbustes et noues
- Utiliser des matériaux de revêtement perméables et/ou avec un indice de réflectance solaire (IRS) élevé



#### Favoriser les déplacements motorisés plus écologiques

- Réserver des cases aux véhicules d'autopartage
- Installer des bornes de recharge pour véhicules électriques



Vastra Hamnen, Malmö | Source: Vivre en Ville



Scharnhauser Park, Ostfildern | Source: Vivre en Ville

#### 4 - Les toits et les murs végétalisés



##### Végétaliser le toit et les surfaces verticales

- Aménager une toiture végétalisée de type intensive ou extensive, idéalement avec terrasse
- Faire grimper des plantes sur les murs ou des portions de mur
- Prévoir des écrans végétalisés entre les espaces privés
- Intégrer des bacs de plantation aux balcons et aux rebords de fenêtres



4 - Balcons et coursives végétalisés

Rieselfeld, Freiburg im Breisgau | Source: Vivre en Ville

#### 5 - Le bâtiment



##### Rafrâchir le bâtiment de façon passive

- Opter pour une toiture à membrane blanche si un toit vert est exclu
- Privilégier les logements traversants avec des fenêtres ouvrantes sur les côtés opposés
- Concevoir une isolation optimale
- Prévoir des débords de toit et/ou des pare-soleil pour les ouvertures sud et sud-ouest



5 - Pare-soleil

Southeast False Creek, Vancouver | Source: Vivre en Ville

#### 6 - La localisation et le transport



##### Privilégier une localisation optimale

- Viser la proximité de plusieurs commerces et services ainsi que du transport collectif à haut niveau de service
- Si pertinent, intégrer des activités commerciales au rez-de-chaussée

##### Faciliter les transports actifs et collectifs

- Connecter l'entrée principale au trottoir
- Assurer la perméabilité de l'îlot pour les piétons
- Offrir des rangements faciles d'accès pour les vélos et les poussettes
- Si applicable, intégrer un abribus au projet

##### Offrir des avantages pour les ménages sans voiture

- Vendre ou louer les espaces de stationnement en sus des logements et offrir des unités sans stationnement
- Offrir aux ménages sans voiture des forfaits tels qu'un abonnement annuel de transport en commun ou une adhésion à l'autopartage



6 - Perméabilité de l'îlot

Southeast False Creek, Vancouver | Source: Vivre en Ville



6 - Stationnement souterrain pour vélos

Platopolis, Montréal | Source: Du Proprio

#### Les gains

- ✓ Atténuation du phénomène d'îlot de chaleur urbain
- ✓ Milieu de vie plus sain et plus agréable pour tous
- ✓ Confort thermique amélioré pour les résidents et économies d'énergie
- ✓ Espaces extérieurs de qualité
- ✓ Meilleure acceptabilité sociale du projet
- ✓ Projet immobilier plus attractif



### Toits et murs végétalisés: une plus-value au projet immobilier

Dans un contexte où on manque d'espace pour verdier et planter au sol, la végétalisation du toit et des murs s'avèrent des opportunités à saisir pour lutter contre les îlots de chaleur urbains. Un toit-terrasse végétalisé et accessible permettra d'offrir un espace extérieur partagé par les occupants du bâtiment, un atout majeur lorsqu'il n'est pas possible de munir tous les logements de balcons ou d'accès à une cour. Une section du toit pourrait comprendre une terrasse équipée de mobilier pour la détente et les repas, tandis que d'autres sections pourraient être végétalisées avec un substrat recouvrant la membrane du toit. Des bacs de plantation pourraient également être installés sur le revêtement de la terrasse. Lorsqu'on y intègre des éléments d'agriculture urbaine, ces aménagements contribuent encore davantage au bien-être et à la socialisation des résidents.

Pour ce qui est de la végétalisation des murs, il s'agit d'une mesure simple, peu coûteuse et nécessitant un minimum d'espace au sol, procurant les bienfaits des végétaux tout en améliorant l'aspect extérieur de l'immeuble et en prévenant les graffitis (cf. Fiche S4 – Les toits et les murs végétalisés).



## Des fiches pratiques sur la densification et le verdissement

### Fiches T: par type de projet

- T1 Les maisons jumelées
- T2 Les maisons en rangée et les plex
- T3** Les immeubles multilogements
- T4 Les projets d'ensemble

### Fiches S: par stratégie

- S1 Les arbres
- S2 Les aménagements extérieurs
- S3 Le stationnement
- S4 Les toits et les murs végétalisés
- S5 Le bâtiment
- S6 La localisation et le transport

### Référence:

VIVRE EN VILLE ET ÉCOBÂTIMENT (2017). *Réussir l'habitat durable - Des habitations compactes, attrayantes et performantes pour des collectivités viables*, 132 p. (coll. Outiller le Québec; 9).

### Références complètes et ressources:

[vivreenville.org/densificationverte](http://vivreenville.org/densificationverte)  
[milieuxdevieensante.org](http://milieuxdevieensante.org)