



Densification verte

LA LOCALISATION ET LE TRANSPORT

La construction de nouvelles habitations engendre inévitablement des déplacements supplémentaires, le plus souvent motorisés avec leur corollaire de nuisances et d'impacts sur l'environnement et la santé. Grâce à une localisation optimale et à la possibilité de se déplacer facilement en transports collectifs et actifs, un projet immobilier peut favoriser une mobilité plus durable tout en contribuant à la vitalité d'un quartier.



STRATÉGIE: CONSOLIDER LA VILLE ET FAVORISER LES MODES DE TRANSPORT DURABLES

Les bienfaits

Pour la collectivité

- Réduction de la dépendance à l'automobile: accès amélioré aux destinations et alternatives valables à l'auto-sole
- Réduction des impacts négatifs des déplacements motorisés: pollution atmosphérique, émissions de GES, îlots de chaleur urbains, etc.
- Plus de déplacements à pied et à vélo: augmentation de l'activité physique, animation des espaces publics, opportunités de socialisation
- Consolidation des milieux urbanisés existants plutôt qu'étalement urbain, avec rentabilité des infrastructures et des équipements existants
- Revitalisation d'un milieu, si le projet est localisé sur des friches urbaines asphaltées sous-utilisées

Pour le projet immobilier

- Localisation optimale comme atout majeur du projet
- Réduction des espaces consacrés aux voitures: terrain libéré pouvant être récupéré à différentes fins, possiblement plus rentables
- Bien-être des occupants: espaces extérieurs plus conviviaux, moins pollués, moins bruyants et plus sécuritaires
- Meilleure acceptabilité sociale du projet, en n'engendrant pas d'augmentation majeure de la circulation automobile ni de nuisances associées



Lebourgneuf, Québec | Source: Google Maps et Vivre en Ville



Saint-Sacrement, Québec | Source: Google Maps et Vivre en Ville

Un terrain à développer qui nécessite l'ouverture de nouvelles rues, qui mise sur des accès autoroutiers et où il est difficile de se déplacer autrement qu'en voiture pour ses activités quotidiennes a, en matière de durabilité et de santé publique, une mauvaise localisation.

En profitant des terrains vacants le long des corridors Métrobus ou du tracé du futur SRB, un projet immobilier favorisera l'utilisation du transport collectif et limitera le recours systématique à l'automobile tout en profitant d'infrastructures et d'équipements déjà en place.

PRIVILÉGIER UNE LOCALISATION OPTIMALE

Choisir un site en milieu urbanisé et déjà desservi par des infrastructures urbaines évite le déboisement et l'imperméabilisation des sols (par exemple par l'asphalte), contributeurs aux îlots de chaleur urbains. De plus, la localisation du projet détermine dans une large partie le mode de transport qui sera utilisé par les occupants du bâtiment. Par ailleurs, implanter un projet résidentiel de forte densité en milieu non urbanisé n'est pas de la densification; c'est plutôt une forme dense d'urbanisation ou d'étalement!

Comment faire ?

Étape de conception

1 S'insérer dans un milieu urbanisé

- Mise à profit des terrains peu optimisés tels que des stationnements de surface ou des terrains en friche

2 Choisir un site situé à moins de 15 minutes de marche du service de transport collectif structurant

- Site à moins d'1,2 km d'une station de transport collectif offrant des passages aux 15 minutes, avec service les soirs et fins de semaine
- Plus le site sera près d'un transport collectif efficace, plus les usagers du bâtiment seront susceptibles de l'utiliser

3 Viser une localisation où des commerces, des services et des équipements sont accessibles à pied

- Présence d'une école, d'une épicerie, d'un centre de loisirs ou d'autres destinations courantes dans un rayon d'environ 2 km
- Plus le site sera dans un environnement mixte, avec une diversité d'activités urbaines accessibles à pied, moins les gens auront besoin d'une voiture pour leurs déplacements quotidiens

4 Pour les projets de densification douce, privilégier les banlieues de première couronne

- Choix d'un secteur bien desservi en transport collectif et en services où des terrains sous-utilisés sont propices à l'ajout de bâtiments



ASPECTS VENDEURS

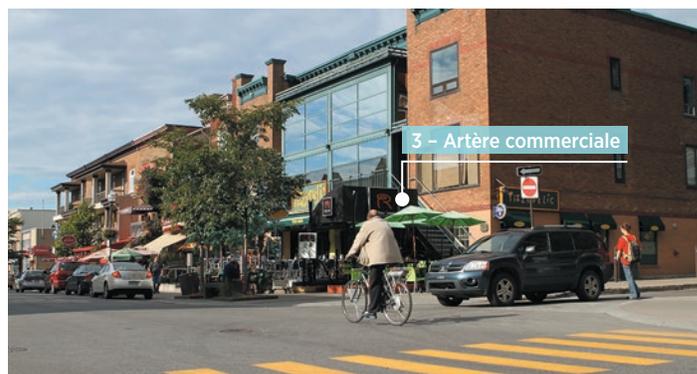
- ✓ La localisation optimale d'un projet immobilier est l'un des principaux arguments de vente. Réduire son temps de navettage et avoir une école à distance de marche constituent des priorités pour de nombreux ménages.
- ✓ La présence de commerces et de services courants (café, boulangerie, épicerie) constitue un attrait indéniable pour une proportion croissante de la population, en quête d'un mode de vie plus urbain.
- ✓ Des créneaux résidentiels sont encore peu exploités en milieu urbain pour lesquels il existe une demande potentielle: plex, maisons en rangées, jumelés.
- ✓ Choisir une bonne localisation démontre qu'on comprend les principes fondamentaux d'un projet durable et évite de se faire accuser de «greenwashing»!



Site d'une ancienne station-service, Québec | Source: Google Maps



Sainte-Foy, Québec | Source: Google Maps



Avenue Cartier, Québec | Source: Vivre en Ville



Sainte-Foy, Québec | Source: Google Maps et Vivre en Ville

FAVORISER LES DÉPLACEMENTS ACTIFS ET LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Pour être favorable à la santé, un projet immobilier devrait supporter les modes de déplacements qui permettent l'activité physique et qui génèrent le moins de nuisances: les transports actifs et collectifs. Cela implique de changer certains réflexes: plutôt que de ne faciliter la vie qu'aux automobilistes, on devra aussi penser aux piétons, aux cyclistes et aux usagers du transport collectif avec des mesures simples et économes en espace.

Comment faire ?

1 Faciliter la vie aux piétons: en assurant leur sécurité, leur confort, et l'aspect pratique et efficace de leurs déplacements

- Entrée principale connectée au trottoir
- Accessibilité universelle avec rampe d'accès ou goulottes pour les entrées
- Cheminements piétonniers sécuritaires et pratiques qui évitent les détours
- Pour les plus grands projets: perméabilité du site pour les piétons et connectivité avec les rues et espaces verts voisins
- Façade et aménagements paysagers donnant sur le trottoir traités avec soin
- Stationnements en façade et entrées charretières évités ou minimisés
- Modération de la circulation automobile dans les voies d'accès et les stationnements
- Rangement pour les poussettes connecté à la rue et accessible

2 Faciliter l'utilisation du vélo

- Rangements facilement accessibles, abrités et sécuritaires pour les vélos et les remorques pour vélo: rangements ou casiers individuels, enclos collectif sécurisé, supports à vélo dans le stationnement souterrain, etc.
- Rampe d'accès ou goulotte dans les escaliers pour franchir les dénivelés
- Pour les plus grands projets: station avec quelques outils et une pompe à proximité des rangements à vélos
- Support à vélo pour les visiteurs à proximité de l'entrée principale
- Connexion avec les axes cyclables à proximité

3 Faciliter l'utilisation de l'autopartage

- Un ou plusieurs espaces de stationnement réservés à des véhicules en autopartage

4 Promouvoir les déplacements actifs et le transport collectif

- Information et promotion lors de la vente sur la desserte en transport collectif, les infrastructures cyclables à proximité, les différents commerces et services accessibles à pied, etc.



1 - Rampe d'accès
Southeast False Creek, Vancouver | Source: Vivre en Ville



1 - Entrées connectées au trottoir
2 - Support à vélo pour visiteurs
Southeast False Creek, Vancouver | Source: Vivre en Ville



2 - Rangement à vélos collectif
Vauban, Freiburg im Breisgau | Source: Vivre en Ville



2 - Enclos sécurisé
The Rise, Vancouver | Source: Vivre en Ville



ASPECTS VENDEURS

- ✓ Choisir un projet qui facilite les déplacements actifs et le transport collectif peut permettre de se départir d'une voiture, dont le coût moyen annuel est évalué par le CAA à près de 10 000 \$. Avec ces économies, les ménages pourraient choisir d'investir davantage dans leur unité d'habitation.
- ✓ Un projet qui mise sur les transports actifs et collectifs favorise la santé et l'activité physique. Il pourra rejoindre une clientèle qui priorise un mode de vie à la fois sain, actif et urbain.



L'autopartage : moins de véhicules privés, moins de GES et plus d'espace !

L'autopartage est un service permettant à un adhérent d'avoir accès en tout temps à un véhicule automobile sans en être propriétaire, moyennant des frais d'adhésion et d'utilisation. Cette pratique offre une solution de rechange à la voiture individuelle et peut ainsi réduire le nombre de véhicules possédés par ménage. On estime qu'un seul véhicule en autopartage peut remplacer 8 à 10 véhicules privés et permet d'éviter la production de 11 à 17 tonnes de CO₂ par année (Tecsult Inc., 2006).

Des privilèges pour les ménages sans voitures

En guise d'alternative à l'offre d'un ou deux espaces de stationnement par unité d'habitation, pensez à offrir un abonnement annuel du Réseau de transport de la Capitale ou de la Société de transport de Lévis ainsi qu'une adhésion à l'autopartage ! Parmi les bénéfices de cette démarche : un positionnement pour la mobilité durable, une image de marque verte et branchée et une valeur ajoutée à votre offre résidentielle. Votre démarche pourrait être appuyée par le Centre de gestion des déplacements de Québec (www.mobili-t.com).



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

Références :

ASSOCIATION CANADIENNE DES AUTOMOBILISTES [CAA] (2013). *Coûts d'utilisation d'une automobile*, Édition 2013, 12 p.

TECSULT INC (2006). *Le projet auto + bus : évaluation d'initiatives de mobilité combinée dans les villes canadiennes*, 247 p.

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).

VIVRE EN VILLE (2014). *Objectifs écoquartiers : Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs*, 64 p.

Références complètes et ressources :

vivreenville.org/densificationverte
milieuxdevieensante.org