



Densification verte

LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Les aménagements extérieurs, même sur des espaces restreints, peuvent contribuer à rendre un milieu de vie attrayant et favorable à la santé en privilégiant une végétation riche et arborée plutôt que des surfaces minéralisées ou uniformément gazonnées. Les occupants d'un bâtiment ainsi que la collectivité bénéficieront des bienfaits multiples de ces espaces verts.



STRATÉGIE : CRÉER DES ESPACES EXTÉRIEURS ÉCOLOGIQUES, FONCTIONNELS ET CONVIVIAUX

Les bienfaits

Pour la collectivité

- Rafraîchissement de l'air ambiant et atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain
- Diminution du ruissellement des eaux de pluie et des risques de surcharge dans le réseau municipal
- Maintien de la biodiversité
- Amélioration de la qualité de l'air
- Convivialité et sentiment de sécurité pour les résidents et les piétons
- Moins de vandalisme et de criminalité

Pour le projet immobilier

- Bien-être des occupants
- Espaces de vie supplémentaires
- Esthétisme et attractivité du projet
- Meilleure acceptabilité sociale du projet immobilier
- Plus grande appropriation, donc plus de soins apportés aux espaces extérieurs
- Interactions sociales favorisées
- Valeur marchande accrue des propriétés

À ÉVITER



Notre-Dame-de-Grâce, Montréal | Source: Vivre en Ville

Des espaces en grande partie asphaltés, l'absence d'écrans de végétation entre l'allée de circulation et les habitations ainsi que des balcons trop petits pour y manger en famille font en sorte que la cour arrière de ces maisons en rangée sera peu confortable en été et peu utilisée par les résidents.

BON COUP



Mühlenviertel, Tübingen | Source: Vivre en Ville

L'absence de stationnement de surface permet d'optimiser les cours arrière et d'y procéder à la plantation d'arbres et de végétaux variés, ceux-ci contribuant à rafraîchir l'air ambiant tout en procurant de l'intimité aux espaces privés.

AMÉNAGER DES ESPACES VÉGÉTALISÉS AUX FONCTIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES

Contrairement aux espaces minéralisés, les aménagements végétalisés peuvent non seulement embellir un terrain, mais également procurer d'importants services écologiques tels que le rafraîchissement lors de vagues de chaleur ainsi que la rétention et l'infiltration des eaux de pluie.

Comment faire ?

1 Faire appel à un architecte paysagiste

- Professionnel prenant en compte les spécificités du site pour des aménagements optimaux répondant aux objectifs du projet immobilier

2 Minimiser les surfaces minérales et imperméables

- Mise à profit de toutes les surfaces pouvant être végétalisées : pourtour du bâtiment, interstices, dessous d'escalier, etc., au besoin avec bacs et structures
- Superficie minimisée des allées asphaltées et bétonnées, allées en dalles ou en gravier envisagées
- Pour les zones de passage de véhicules : matériaux perméables tels que pavé perméable, pavé alvéolé, bandes de roulement, gazon renforcé, etc.

3 Prévoir des aménagements contribuant à la gestion durable des eaux pluviales

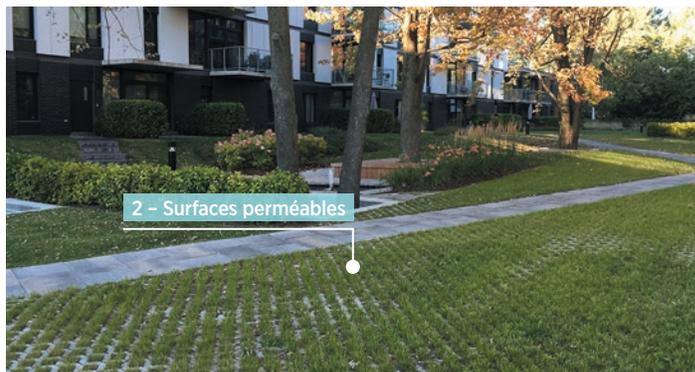
- Jardins de pluie, noues paysagères, fossés végétalisés, tranchées filtrantes, bassins de rétention sec ou avec retenue et autres aménagements reconnus comme pratiques de gestion optimale des eaux de pluie (PGO)
- Mesures naturelles et paysagères qui peuvent retenir l'eau en surface

4 Privilégier des plantations diversifiées et indigènes

- Végétaux aux vertus paysagères, écologiques et rafraîchissantes : arbres, arbustes, fleurs, graminées, etc., en privilégiant des espèces indigènes
- Plantations et couvre-sol autres que la pelouse conventionnelle, plus résilients à la sécheresse : prairie fleurie, trèfle, thym, etc.

5 Utiliser la végétation pour accroître l'intimité des résidents

- Planter des haies et des arbustes pour créer des écrans entre les espaces privés, ainsi qu'entre les zones de stationnement ou de circulation et les habitations



2 - Surfaces perméables
Les Allées de Bellevue, Québec | Source: Vivre en Ville



3 - Tranchée filtrante
Mühlenviertel, Tübingen | Source: Vivre en Ville



3 - Bassin de rétention
La Cité verte, Québec | Source: Écobâtiment



4 - Bande fleurie
Highlands Garden, Denver | Source: Vivre en Ville



ASPECTS VENDEURS

- ✓ Les espaces extérieurs verts et agréables peuvent rendre la densité beaucoup plus attrayante!
- ✓ Les aménagements paysagers de qualité peuvent permettre à un projet immobilier de se démarquer, surtout dans un milieu qui manque d'espaces verts
- ✓ Les habitations avec vue ou balcon donnant sur des espaces verts sont recherchées et ont une plus grande valeur

OFFRIR DES ESPACES VERTS CONVIVIAUX ET APPROPRIABLES POUR TOUS LES RÉSIDENTS

La conception d'un projet immobilier devrait s'attarder à l'aménagement d'espaces verts de qualité et attrayants, qui soient utilisables et appropriables par les occupants du bâtiment. Les cas typiques de marges avant entièrement gazonnées et non utilisées, qui jouent principalement le rôle de zone tampon entre la rue et le bâtiment, sont des exemples d'espaces non optimisés dont les résidents profitent trop peu.

Comment faire ?

1 Privilégier l'aménagement de terrasses et de cours appropriables à celui d'espaces non utilisables

- Cour avant utilisée pour des terrasses privées, en préservant l'intimité avec des écrans de végétation
- Espaces semi-privés et cours partagées pouvant optimiser l'espace disponible : un seul module de jeu, un coin ombragé accessible à tous, vaste jardin, etc.

2 Prévoir différentes fonctions aux espaces extérieurs

- Design, mobilier et plantations définissant des zones pour le passage, la détente, le jeu, les repas, etc.

3 Prévoir des aménagements pour l'agriculture urbaine

- Jardin partagé prévu dans une zone ensoleillée de la cour, en pleine terre ou en bacs au sol ou surélevés
- Bacs cultivables intégrés aux balcons et aux terrasses ou aux aménagements paysagers
- Aménagements comestibles : arbres et arbustes fruitiers, haricots grimpants, etc.
- Commodités pour le jardinage : prise d'eau, cabanon, composteur, etc.



Belmont Dairy, Portland | Source: Vivre en Ville



Französisches Viertel, Tübingen | Source: Vivre en Ville



Französisches Viertel, Tübingen | Source: Vivre en Ville



Jamaica Plain Cohousing, Boston | Source: Vivre en Ville



ASPECTS VENDEURS

- ✓ Les habitations avec cours sont particulièrement recherchées par les familles : une grande cour partagée avec jeux est un argument de vente
- ✓ Intégrer des installations d'agriculture urbaine permettra à un projet de se démarquer positivement

Les espaces verts partagés : une plus-value des projets denses

Dans un projet d'immeuble multilogement ou incluant plusieurs bâtiments, il est pertinent d'envisager l'aménagement d'une cour verte dont pourront bénéficier l'ensemble des résidents plutôt que seulement les occupants des rez-de-chaussée. Les espaces partagés permettent un éventail d'aménagements difficiles à réaliser sur de plus petites cours privées : plantation d'arbres à grand déploiement, jardins, plan d'eau, etc. Les cours partagées permettent également aux ménages de profiter d'équipements trop gros ou trop onéreux à acquérir de façon individuelle, par exemple des modules de jeux. Il s'agit donc d'une plus-value des projets immobiliers denses et d'un moyen de répondre aux besoins d'une clientèle variée, notamment des familles.



L'agriculture urbaine : une tendance à suivre !

La culture de fruits et légumes en ville, allant du pot de fines herbes sur le balcon jusqu'au potager en pleine terre, est en plein essor au Québec : plus de 40% de la population de Montréal s'y adonnerait. Et pour cause, il s'agit d'une activité aux bénéfices multiples pour ceux qui la pratiquent (activité physique, saine alimentation, santé mentale, développement cognitif, etc.), auxquels s'ajoutent les bienfaits des végétaux pour le milieu. Tout cela en plus de créer de formidables opportunités de socialisation et d'agrémenter les espaces extérieurs.

Un projet immobilier gagnerait à prévoir en amont des installations pour la pratique de l'agriculture urbaine, afin de profiter de l'attrait de cette activité en vogue. Tandis qu'une zone ensoleillée de la cour avant ou arrière pourrait être dédiée à des parcelles de jardin, des bacs peuvent aussi être intégrés aux terrasses, balcons et rebords de fenêtres, ou installés sur le toit. Des bacs pourraient d'ailleurs être surélevés afin de convenir aux limitations de certaines personnes.



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 :

- BOUCHER, Isabelle (2010). *La gestion durable des eaux de pluie*, Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, coll. « Planification territoriale et développement durable », 118 p.
- CENTRE D'ÉCOLOGIE URBAINE DE MONTRÉAL [CEUM] (2013). *Aménager des îlots de fraîcheur et améliorer les espaces de vie*, Guide pour les gestionnaires d'habitation, 53 p.
- ÉCOHABITATION (s.d.). *Tout sur... l'aménagement paysager*, fiche technique. [http://www.ecohabitation.com/guide/fiches/amenagement-paysager].
- GIGUÈRE, Mélissa (2009). *Mesures de lutte aux îlots de chaleur urbains*, Institut national de santé publique du Québec, 79 p.
- VIVRE EN VILLE (2014). *Verdir les quartiers, une école à la fois : le verdissement des cours d'école pour une nature de proximité*, 108 p.
- VIVRE EN VILLE ET ÉCOBÂTIMENT (2017). *Réussir l'habitat durable : des habitations compactes, attrayantes et performantes pour des collectivités viables*, 132 p. (coll. Outils du Québec; 9).

Références complètes et ressources :

vivreenville.org/densificationverte
milieuxdevieensante.org