
DES FICHES DE BONNES PRATIQUES POUR DES *MILIEUX DE VIE EN SANTÉ!*



Un outil pour améliorer les projets de densification

Les fiches de bonnes pratiques *Milieux de vie en santé* se veulent **un outil pour les promoteurs, les concepteurs et les autres acteurs de l'immobilier** afin de mettre en œuvre les principes d'une densification plus verte et plus favorable à la santé. Les fiches visent également à susciter l'émulation de projets immobiliers verts et de meilleure qualité, permettant de créer une masse critique de « beaux et bons » projets pour changer de façon positive la perception de la population face à la densification.

Synthétiques et abondamment illustrées, les fiches se divisent en deux séries :

- 1 - **Les fiches par type de projet** résument les mesures les plus pertinentes à appliquer selon le contexte du projet, sous la forme d'une liste avec exemples ;
- 2 - **Les fiches par stratégie** expliquent les stratégies à mettre en œuvre selon le thème abordé.

À ces fiches s'ajoutent **quatre études de cas** présentant des projets immobiliers québécois inspirants en matière de densification et de verdissement. Un **répertoire de références et de ressources** sur le sujet est également disponible en ligne.

À l'aide de ces outils, les acteurs du développement immobilier sont maintenant conviés à bâtir une ville **plus verte que grise**, une ville où il fait bon vivre!

POURQUOI LA DENSIFICATION VERTE ?



La densification : un mode de croissance incontournable

La densification et la consolidation des milieux urbanisés sont les modes de croissance désormais privilégiés par de nombreuses instances de planification au Québec, dont la Ville de Québec et celle de Lévis. Les impacts de l'étalement urbain et de la surconsommation de territoire sont beaucoup trop dommageables pour que l'on continue de s'étaler sans en subir de lourdes conséquences sur les plans environnemental, économique et social.

Si les milieux de vie favorables à la santé comprennent des espaces verts et arborés, la destruction de milieux naturels pour « se rapprocher de la nature » n'est, en aucun cas, une solution avantageuse pour la collectivité. La préservation d'une ceinture verte autour des milieux urbains est essentielle au bon fonctionnement des villes, notamment en leur fournissant de nombreux services écologiques qui ne devraient pas être compromis par la pression immobilière. En outre, le développement immobilier conduisant à l'urbanisation de nouveaux secteurs génère des déplacements motorisés toujours plus longs et nombreux. Ceux-ci entraînent, d'une part, l'émission de gaz à effet de serre contribuant aux changements climatiques et, d'autre part, aggravent la pollution atmosphérique et favorisent un mode de vie sédentaire, lesquels causent tous deux de multiples et sérieux problèmes de santé publique. En outre, les milieux denses et diversifiés sont plus à même d'offrir un accès équitable aux activités, aux services, aux équipements et aux infrastructures, et facilitent donc également l'accès à une saine alimentation. **Bref, la densification des villes est un incontournable dans la création de nouveaux milieux de vie qui se veulent favorables à la santé.**

Une nécessité pour la santé et la qualité de vie : améliorer les projets immobiliers de densification

Malgré les bienfaits de la densification pour accueillir la croissance, les projets immobiliers qui s'en réclament peuvent engendrer certains impacts négatifs sur la collectivité. La perte d'espaces verts et du couvert forestier en ville, ainsi que la minéralisation des surfaces (p.ex. par l'asphalte) font partie de ces conséquences potentielles, tout comme l'accroissement de la circulation automobile dans les rues locales. Ces impacts ont tous des répercussions sur la santé de la population, notamment via le phénomène d'îlot de chaleur urbain et l'augmentation de la pollution atmosphérique, responsables de décès, d'hospitalisations et de troubles de santé. Les répercussions se font également sentir en termes d'acceptabilité sociale : une densification peu soucieuse de son impact sur les milieux existants risque d'engendrer l'opposition de citoyens. Cette opposition peut être alimentée par la piètre qualité des immeubles et des espaces créés, souvent dominés par de vastes espaces asphaltés.



Définition : îlot de chaleur urbain

Un îlot de chaleur urbain (ICU) est une zone urbaine dont la température est significativement plus élevée que celle des zones environnantes : le thermomètre peut y afficher de 5 à 12 °C de plus qu'en milieu naturel. Les ICU sont principalement causés par :

- l'abondance de surfaces minéralisées qui accumulent et émettent de la chaleur (asphalte, goudron, etc.),
- la diminution de la végétation et de l'eau de surface,
- les émissions de chaleur provenant des activités humaines (industries, transports, climatisation),
- une forme urbaine (notamment la dimension des bâtiments et l'espacement entre ceux-ci) qui emprisonne la chaleur.

Sources : Vivre en Ville, s.d.; Anquez et Herlem, 2011.

La densification verte : profiter du développement immobilier pour améliorer les milieux de vie

En plus de contribuer à réduire l'étalement urbain, un projet de densification peut parvenir à améliorer la qualité d'un milieu de vie plutôt que de l'affecter négativement. C'est ce que vise la densification verte, dont l'**objectif est double** :

1. Ne pas détériorer les milieux naturels et urbains existants et minimiser les impacts négatifs des projets immobiliers sur leurs voisins.
2. Verdir des secteurs qui en ont grandement besoin et rendre ces milieux plus favorables à la santé.

Pour y arriver, des stratégies de verdissement devraient être mises en place, comprenant notamment :

- la préservation et la plantation d'arbres et d'arbustes, pouvant préserver ou créer une trame verte de proximité ;
- une diminution des surfaces minéralisées, au profit de surfaces végétalisées ou perméables ;
- la végétalisation des toits, des murs et des surfaces au sol.

À ces stratégies de verdissement s'ajoutent, pour créer des milieux de vie sains et agréables, des stratégies de lutte contre les îlots de chaleur urbains, des mesures favorisant les modes de transport durables, ainsi que des mesures favorisant la convivialité des lieux.

Les avantages de verdir les projets immobiliers : des bienfaits pour tous !

La densification verte présente de nombreux avantages à la fois pour les occupants des nouvelles habitations et pour les résidents des secteurs touchés, pour la collectivité et pour la municipalité, ainsi que pour les intérêts privés des promoteurs et des propriétaires immobiliers.

Ces avantages découlent en large partie des bienfaits et des services écologiques apportés par les végétaux en milieu urbain, surtout par les **arbres à grand déploiement** qui :

- par l'ombrage et l'évapotranspiration, réduisent la chaleur de 5 à 12°C par rapport à des zones asphaltées ou bétonnées situées à proximité (Lafontaine-Messier et al., 2010) ;
- grâce à leur feuillage, améliorent la qualité de l'air et filtrent les polluants et les poussières en plus de produire de l'oxygène ;
- favorisent l'infiltration naturelle des eaux de pluie, ce qui diminue le ruissellement d'eau polluée vers le réseau municipal et vers les cours d'eau.

Les bénéfices les plus évidents des végétaux et des arbres sont cependant liés à l'esthétisme et au caractère agréable et convivial qu'ils procurent aux milieux de vie, qui incitent à la pratique d'activités physiques comme la marche, tout en augmentant l'attractivité et la valeur de ces milieux. Les bienfaits du verdissement sont ainsi multiples. Si on leur ajoute les bénéfices d'autres mesures pour rafraîchir naturellement la ville, les avantages d'une densification plus verte sont foisonnants, et ils représentent des coûts économiques et sociaux considérables.



Définition : verdissement

Opération visant à augmenter la quantité de végétaux présents dans un espace donné, motivée par des objectifs environnementaux (îlots de chaleur, eau, air, etc.) et d'amélioration de la qualité de vie (Vivre en Ville, s.d.).

Un verdissement qui rapporte

À Montréal, la Ville évalue que la valeur des propriétés immobilières dans les zones plus végétalisées est de 18 à 20% supérieure à celle des autres secteurs (Bélancher Michaud, 2013). Ce pourcentage pourrait s'élever jusqu'à 37% selon l'emplacement du lot et l'importance du couvert végétal aux alentours (Wolf, 2007). Par ailleurs, les propriétés comportant des arbres se vendent généralement plus rapidement que les propriétés sans arbres (Boucher & Fontaine, 2010 ; Wolf, 2007).

Tableau 2. Bénéfices d'intégrer des mesures de verdissement et des mesures de lutte contre les îlots de chaleur urbains dans les projets de densification

Pour la collectivité	Pour les municipalités	Pour les promoteurs et gestionnaires immobiliers
<p>Atténuation des îlots de chaleur urbains</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rafraîchissement du milieu ambiant • Diminution des troubles de santé associés aux ICU <p>Amélioration de la qualité de l'air</p> <ul style="list-style-type: none"> • Purification de l'air par les arbres • Diminution de la pollution atmosphérique en réduisant les déplacements motorisés • Diminution du smog, amplifié par les ICU • Diminution des troubles de santé associés à une mauvaise qualité de l'air <p>Adaptation aux changements climatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plus grande résilience des milieux lors d'épisodes climatiques extrêmes tels que canicules, sécheresses et fortes précipitations <p>Bien-être psychologique de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atténuation du bruit et des odeurs • Réduction du stress <p>Meilleur niveau d'activité physique de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> • Milieux agréables incitant à la pratique de la marche ou à d'autres activités • Modes de transports actifs favorisés <p>Maintien ou augmentation de la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitats préservés pour la faune • Présence de végétaux variés 	<p>Plus grande acceptabilité sociale des projets</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projets respectueux des milieux de vie, suscitant moins d'opposition des citoyens • Une meilleure presse pour la densité et une perception plus favorable de la population <p>Amélioration de la qualité de vie et de l'attractivité de la municipalité et de ses quartiers</p> <p>Augmentation des revenus fonciers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projets immobiliers de densification rentables pour la municipalité • Augmentation des valeurs foncières par le verdissement <p>Gestion des eaux de pluie plus durable et moins coûteuse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduction du volume d'eau de ruissellement à traiter • Réduction des surcharges et des débordements des réseaux d'égouts lors des fortes précipitations • Réduction de la pollution des cours d'eau 	<p>Plus grande acceptabilité sociale du projet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintien des arbres existants et de leurs bienfaits pour le secteur • Meilleure intégration au milieu • Projet visuellement intéressant <p>Bonification du produit offert aux acheteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaces extérieurs de qualité • Intimité et confort accrus • Économies d'énergie, par le rafraîchissement naturel du bâtiment en été <p>Attractivité et valeur de vente</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projet attractif et visuellement esthétique • Projet qui se démarque dans le marché immobilier • Valeur marchande accrue des propriétés <p>Un terrain utilisé de façon optimale</p> <ul style="list-style-type: none"> • En réduisant les espaces consacrés aux voitures, il est possible d'utiliser le terrain à d'autres fins, possiblement plus rentables • Toutes les surfaces, au sol comme sur les murs et les toits, sont utilisées pour des fonctions écologiques et esthétiques ou pour l'usage des résidents <p>Image positive du projet et du promoteur</p> <ul style="list-style-type: none"> • Image de marque verte et écologique à la crédibilité renforcée • Entreprise reconnue comme bon citoyen corporatif, par son engagement pour des milieux de vie en santé

Sources : Gosselin, 2015 ; CERFO, 2008 ; Vivre en Ville, 2014.

En somme, verdir les projets de densification est gage d'une meilleure qualité de vie en ville. Puisque la population, les municipalités ainsi que les acteurs du développement immobilier ont beaucoup à y gagner, améliorer les pratiques de densification en vaut définitivement la peine!

Une production de **Vivre en Ville** dans le cadre du projet *Milieux de vie en santé*



Ce projet est financé par le Fonds vert dans le cadre du **Plan d'action 2013-2020 sur les changements climatiques** du gouvernement québécois.

Partenaires financiers :



Projet coordonné par :



Partenaires du projet :

