



Densification verte

## LES MAISONS JUMELÉES

La division d'un lot pour créer deux maisons jumelées constitue une forme de densification douce de plus en plus pratiquée. Cette densification répond à de nécessaires objectifs de consolidation urbaine, mais il importe qu'elle maintienne la qualité du milieu de vie, notamment en préservant la canopée et la végétation en place.



### Enjeux spécifiques aux projets de densification de type maisons jumelées

- Perte d'arbres matures sur le terrain privé et sur le domaine public, diminution de la canopée urbaine
- Perte de végétation et imperméabilisation du terrain en façade (asphaltage)
- Prédominance des espaces consacrés aux voitures en façade
- Intégration au milieu existant plus ou moins harmonieuse
- Enjeux d'acceptabilité sociale

### 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
- **Réflectance** : 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



La présence de stationnements et de garages en façade, avec l'asphaltage d'une forte proportion de la cour avant, a un impact négatif sur le milieu sur le plan tant visuel qu'environnemental et sanitaire.



Canopée



Verdissement



Eaux pluviales



Réflectance



Collectivité



Mobilité durable

## Comment faire ?

### 1 - Les arbres



#### Conserver et protéger les arbres existants

- Conserver les arbres sains sur le lot et sur le domaine public, grâce à l'implantation adéquate du bâtiment et des accès au stationnement
- Recourir à un expert en arboriculture pour l'évaluation des arbres et pour leur protection lors de la construction
- Si excavation à proximité d'arbres, effectuer une coupure franche des racines

#### Planter des arbres

- Préserver les espaces verts, sans les fractionner, pour la plantation d'arbres à grand déploiement
- Planter des arbres, idéalement en façade et devant les murs les plus ensoleillés pour rafraîchir le bâtiment en été
- Privilégier des essences adaptées au site, idéalement indigènes et non allergènes



Québec | Source: Ville de Québec

### 2 - Les aménagements extérieurs



#### Réduire les superficies asphaltées ou bétonnées

- Végétaliser les cours avant, arrière et latérales
- Utiliser des matériaux perméables pour les surfaces dures: pavé perméable, dalles, pas japonais, etc.



#### Privilégier des aménagements paysagers écologiques

- Prévoir des aménagements pour la rétention des eaux de pluie tels qu'un jardin de pluie ou une noue paysagère
- Privilégier des arbustes, plantes indigènes et couvre-sol autres que le gazon



Scharnhauser Park, Ostfildern | Source: Vivre en Ville



Hillsboro, Portland | Source: Vivre en Ville

### 3 - Le stationnement



#### Réduire la taille des stationnements et des accès

- Aucun ou un seul espace de stationnement par logement
- Stationnement et accès de la largeur minimale permise et au besoin regroupés, afin d'éviter d'affecter les arbres en cour avant et en bordure de rue
- Idéalement, éviter le stationnement en façade



#### Choisir des matériaux perméables

- Privilégier des matériaux de revêtement perméables plutôt que de l'asphalte: pavé perméable, pavé alvéolé, bandes de roulement, gravier, ou gazon renforcé



Sillery, Québec | Source: Google Maps

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



##### Végétaliser les toits et les surfaces verticales



- Envisager des toitures végétalisées
- Végétaliser des murs ou portions de mur, notamment les murs sud ou sud-ouest pour les rafraîchir en été
- Séparer les propriétés à l'aide d'écrans végétalisés: arbustes ou clôtures et treillis recouverts de plantes grimpantes

#### 5 - Le bâtiment



##### Rafraîchir le bâtiment de façon passive

- Opter pour des toitures à membrane blanche si les toits verts sont exclus
- Concevoir une isolation optimale
- Prévoir des débords de toit et/ou des pare-soleil pour les ouvertures sud et sud-ouest

#### 6 - La localisation et le transport



##### Privilégier une localisation optimale

- Viser la proximité de commerces, de services et du transport collectif

##### Faciliter les transports actifs

- Connecter les entrées principales au trottoir
- Prévoir des rangements faciles d'accès pour vélos et poussettes: cabanon, garage, porche, etc.

##### Informers les acheteurs

- Faire connaître aux acheteurs l'offre en transport collectif ainsi que les commerces et services à distance de marche



Scharnhauser Park, Ostfildern | Source: Vivre en Ville



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



Quartier Angus, Montréal | Source: Google Maps

#### Les gains

- ✓ Qualité du milieu de vie préservée: un environnement arboré, sain et agréable pour tous
- ✓ Gestion plus durable des eaux de pluie
- ✓ Confort thermique amélioré pour les résidents et économies d'énergie
- ✓ Meilleure acceptabilité sociale du projet
- ✓ Projet immobilier plus attractif

#### Densification douce: privilégier l'ajout plutôt que la démolition

La conservation et la rénovation de maisons unifamiliales en bon état, plutôt que leur démolition, avec l'ajout d'une unité d'habitation supplémentaire adjacente ou superposée, constitue la forme de densification douce la plus durable. Cela peut faciliter la conservation de la végétation et des arbres existants, tout en épargnant énormément de ressources et d'énergie. Il s'agit également d'une façon de s'intégrer plus discrètement et harmonieusement au milieu existant.



Source: Vivre en Ville, inspiré de Carole Després, 2015

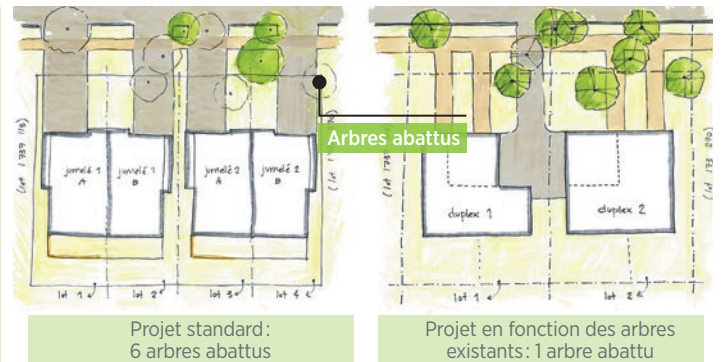


Source: Vivre en Ville

### Adapter le projet en fonction du site et des arbres existants

La forme et l'implantation de nouvelles unités d'habitation peuvent être déterminées selon les caractéristiques du site et selon la localisation des arbres matures. Au cas par cas, les allées d'accès et l'espace alloué au stationnement devraient être réfléchis en fonction des arbres à conserver, et dans un souci de préserver la végétation en marge avant.

Dans tous les cas, il importe d'éviter d'asphalter de trop grandes proportions du terrain, en réduisant la superficie allouée aux voitures. L'impact visuel du projet n'en sera qu'amélioré!



Projet standard: 6 arbres abattus

Projet en fonction des arbres existants: 1 arbre abattu

Source: Vivre en Ville

## 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:

DESPRÉS, Carole et collab. (2015). « Densifier les secteurs de bungalow: Comment? », présentation dans le cadre des *Tribunes urbaines* de Villes Régions Monde (VRM), Québec, 15 juin 2015.

### Références complètes et ressources:

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