

# Vers une densité désirable

Les clés des habitations compactes, attrayantes et performantes

Vivre en Ville

**Christian Savard** - Directeur général, Vivre en Ville

Forum citoyen- Développement de Lachine-Est

Mai 2018 - Lachine



VIVRE EN VILLE

ÉCOBÂTIMENT

Vivre en Ville stimule l'innovation et accompagne les décideurs, les professionnels et les citoyens dans le développement de milieux de vie de qualité, prospères et favorables au bien-être de chacun, dans la recherche de l'intérêt collectif et le respect de la capacité des écosystèmes.



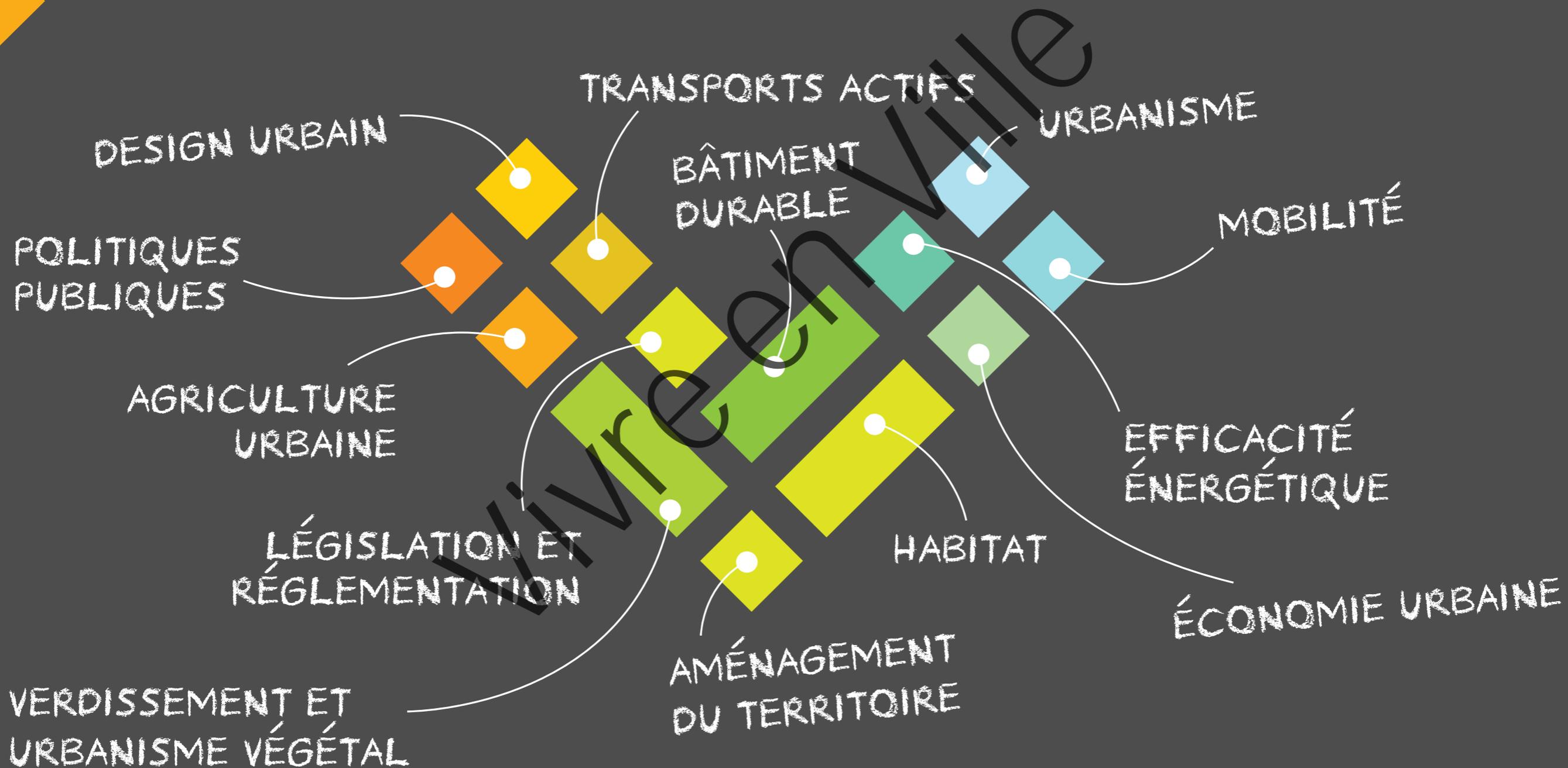
Vivre en Ville

**VIVRE EN VILLE**

la voie des collectivités viables



# Une équipe de 25 personnes, des compétences complémentaires



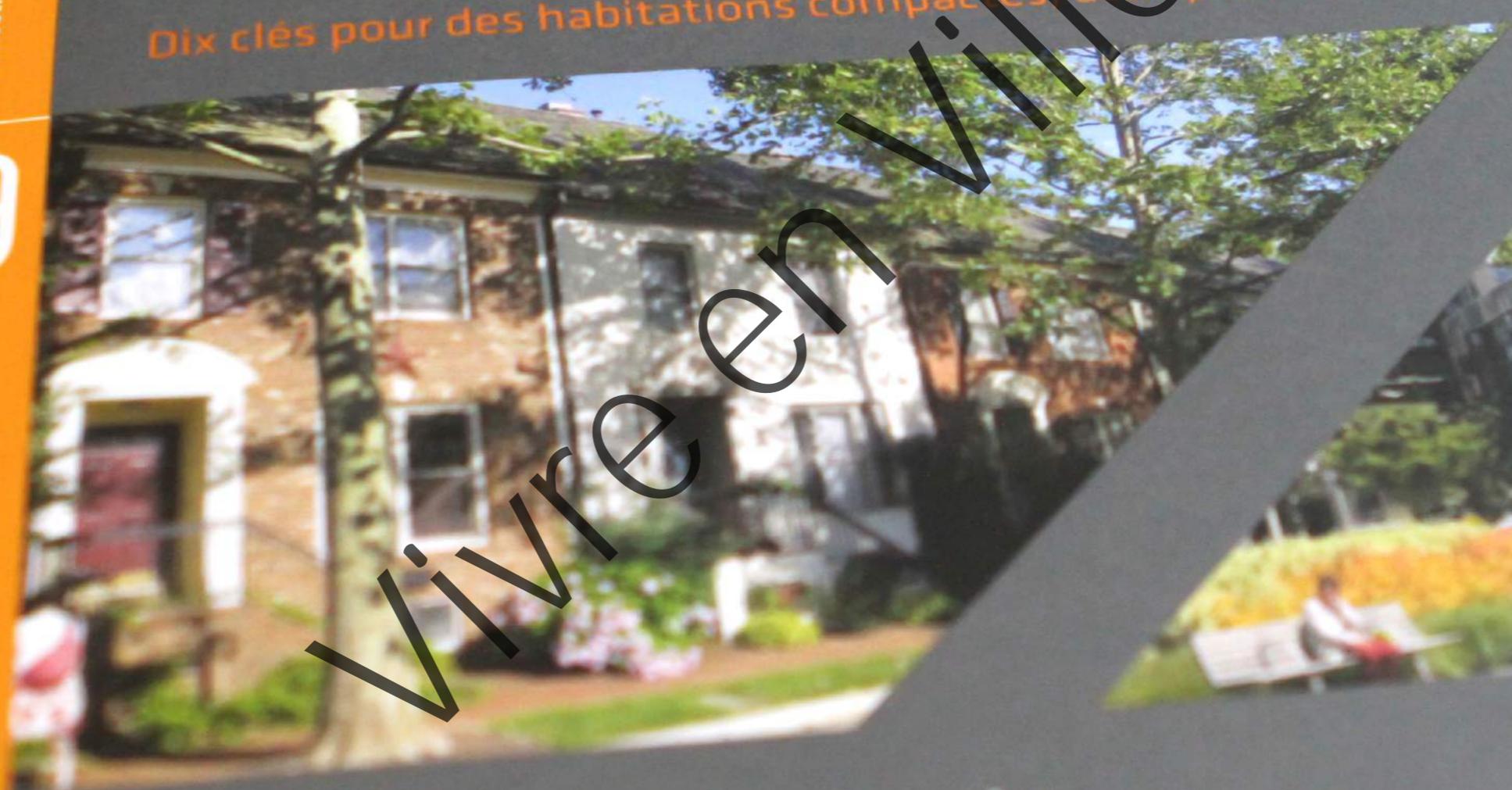
DENSE

R  
Dix

Collection Outiller le Québec

# RÉUSSIR L'HABITAT DENSE

Dix clés pour des habitations compactes, attrayantes et performantes



Vivre en ville



VIVRE EN VILLE

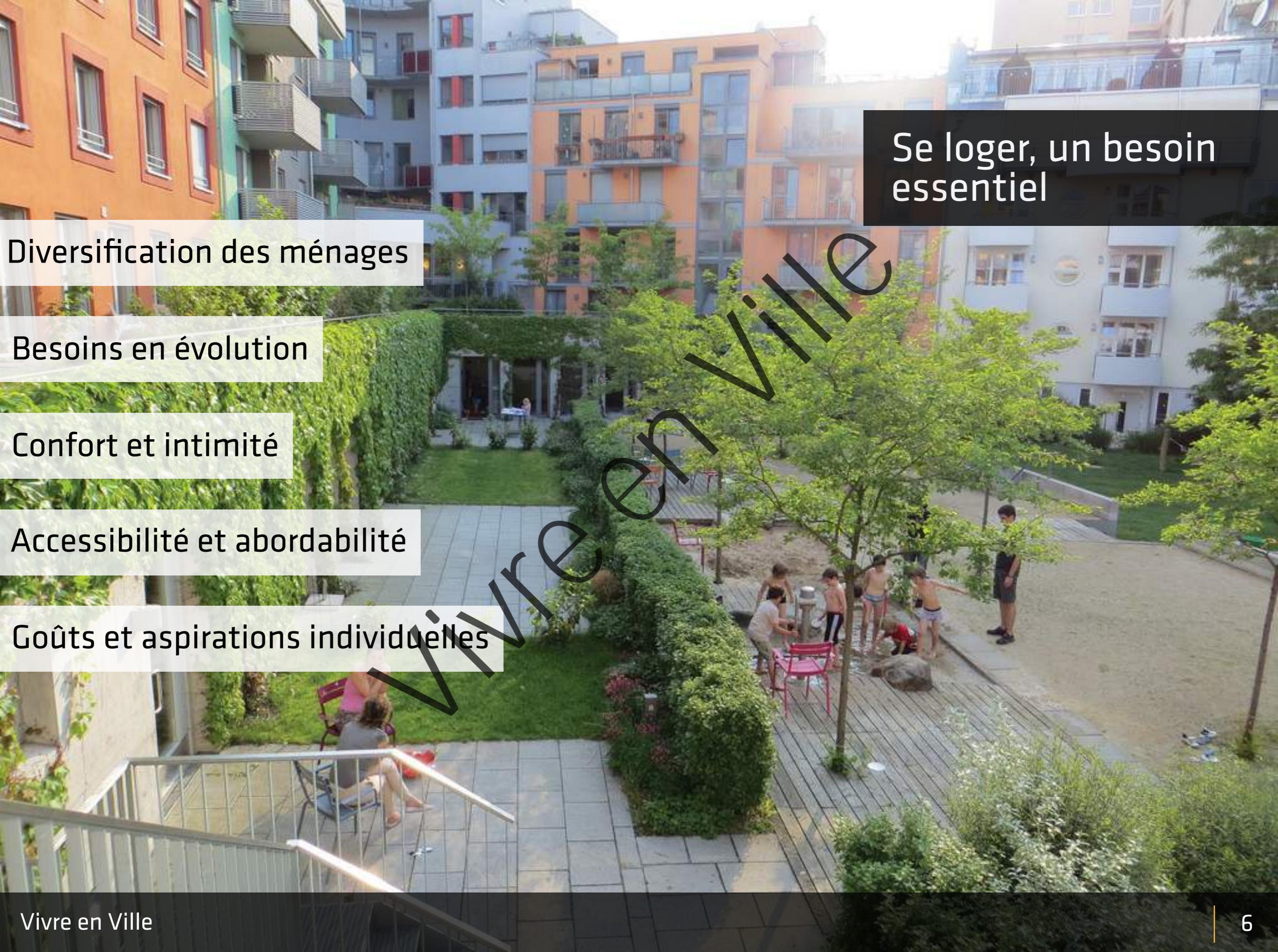
ECOBATIMENT

# RÉUSSIR L'HABITAT DENSE

pourquoi ?

Vivre en Ville





Se loger, un besoin  
essentiel

Diversification des ménages

Besoins en évolution

Confort et intimité

Accessibilité et abordabilité

Goûts et aspirations individuelles

Vivre en Ville

Terres agricoles

Émissions de GES

Croissance démographique

Finances publiques

Santé publique

Milieus naturels

Consommation énergétique

Des défis multiples

Vivre en Ville

# Dépasser le mythe de la « maison verte »

**Efficacité énergétique ✓**

# Dépasser le mythe de la « maison verte »

**Efficacité énergétique ✓**

~~Finances publiques~~ ~~Emissions de GES~~

~~Terres agricoles~~ ~~Accessibilité et abordabilité~~

~~Croissance démographique~~ ~~Santé publique~~

~~Diversification des ménages~~ ~~Milieus naturels~~

Vivre en Ville



Rappel : Le bâtiment consomme ...

**50%**  
des ressources  
naturelles

**12%**  
de l'eau potable

**33%**  
de l'énergie produite



et le bâtiment produit ...

**25%**

des déchets  
enfouis

**10%**  
des émissions de  
particules en suspension

**35%**

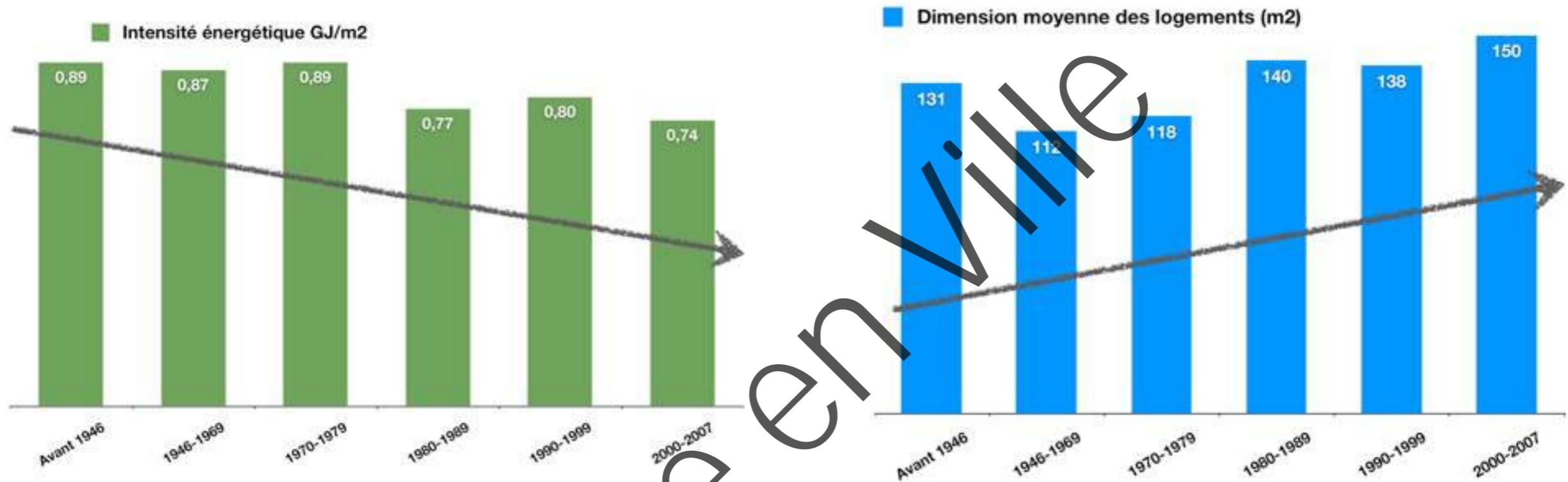
des GES



# Architecture bioclimatique et stratégies passives

## Intensité énergétique et période de construction

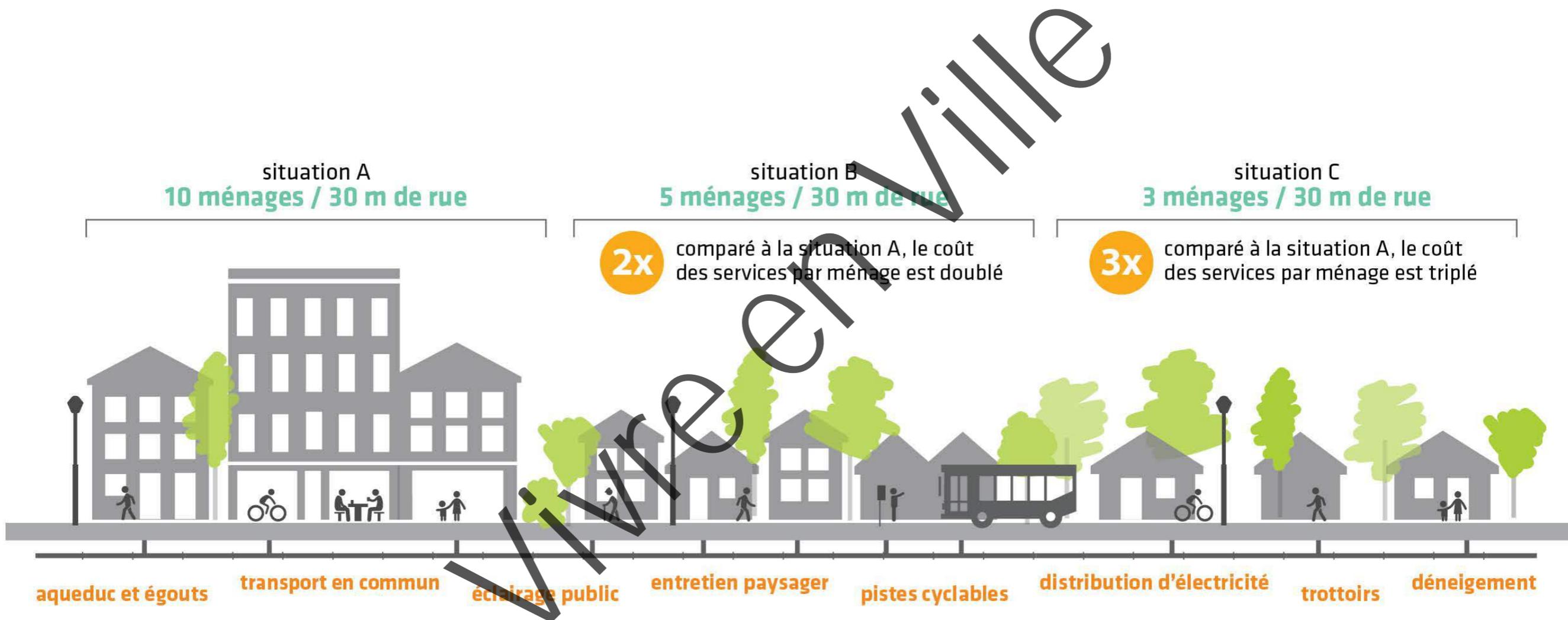
8



L'intensité énergétique des logements (GJ/m<sup>2</sup>) a diminué au fil des décennies grâce à l'amélioration des techniques d'isolation.

Cependant, ces gains sont annulés par l'accroissement de la superficie moyenne des logements.

# Des coûts importants pour la collectivité



# RÉUSSIR L'HABITAT DENSE

Les prérequis

Vivre en Ville



**Densifier n'est pas une finalité!  
C'est un instrument pour créer  
des milieux de vie durables et désirables**



**Surtout, ne pas confondre avec l'étalement dense...**



**L'urbanisation dense n'est pas de la densification**

# Densifier pour accueillir de nouveaux ménages certes, mais surtout pour améliorer l'existant!

- ▶ **Rentabiliser** les services municipaux et les infrastructures
- ▶ Atteindre des densités suffisantes pour **soutenir une offre commerciale et d'emplois variés**, un service de transport en commun efficace et rentable, pour optimiser l'utilisation des écoles et équipements publics
- ▶ bref, densifier pour devenir un milieu de vie complet!

MAIS

- ▶ Se donner les moyens d'**améliorer les espaces publics**, au bénéfice des résidents actuels et à venir
- ▶ Favoriser l'**acceptabilité sociale** de la densification, alors qu'elle devient une opportunité d'améliorer la qualité de vie de tous les résidents

# Les villes possèdent la clé de leur propre reconstruction

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Activités en perte de vitesse,  
rattrapées par l'urbanisation

# Les villes possèdent la clé de leur propre reconstruction

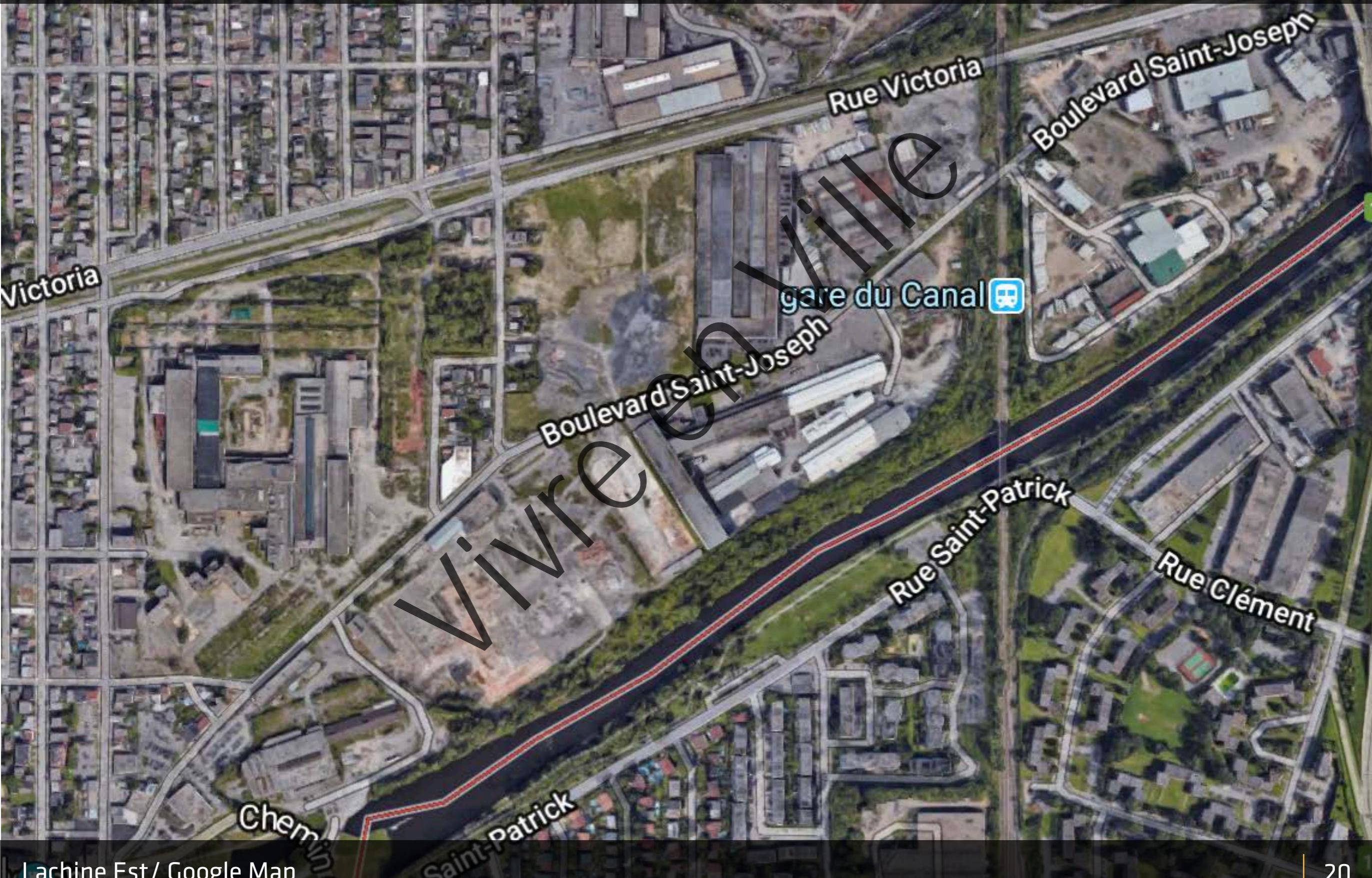
Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



Stationnements de surface

# Les villes possèdent la clé de leur propre reconstruction

Le territoire urbanisé n'est pas utilisé à son plein potentiel



# Des lieux stratégiques où intervenir :

Il faut se reconstruire là où les effets seront les plus bénéfiques



Miser sur les milieux qui possèdent des qualités pour supporter la reconstruction :

- commerces
- écoles
- arbres matures
- transport en commun*
- parcs
- trottoirs et sentiers

# DENSIFIER... POUR CRÉER DES HABITATS DURABLES



Vivre en Ville

Consommation énergétique

Finances publiques

Émissions de GES

Terres agricoles

Accessibilité et abordabilité

Croissance démographique

Santé publique

Diversification des ménages

Milieus naturels

# Qu'est-ce que ça implique?



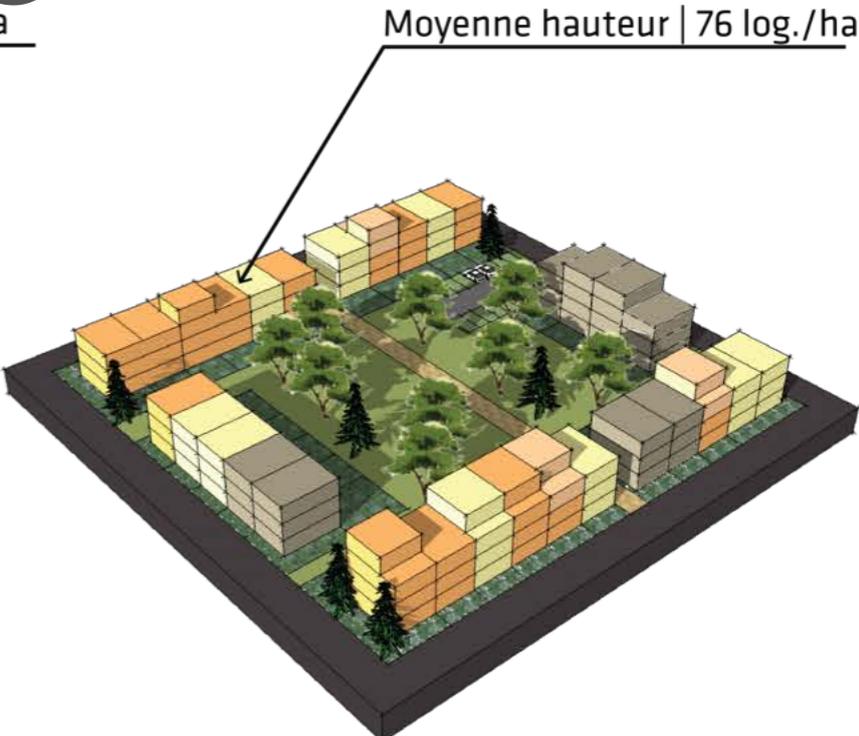
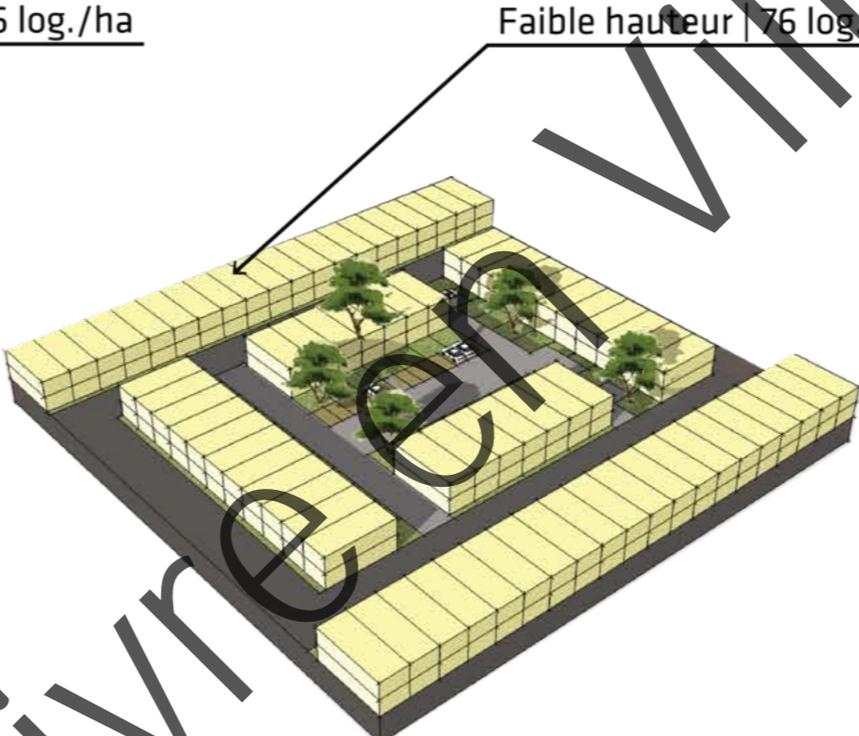
**milieu de vie  
durable**

**+**

habitation  
durable

# Densité VS compacité

Plusieurs formes possibles pour une même densité



- Maison individuelle
- Plex
- Walk up
- Tour d'habitation

# Des milieux de vie denses

Formés d'habitations agencées de façon compacte



On s'intéresse à la densité du MILIEU DE VIE et non à celle d'un seul projet d'habitation. En contexte de consolidation, ça évite de mettre la pression sur un seul projet, qui ne devrait pas densifier à lui seul un milieu de vie.

# Des milieux de vie denses

L'intérêt du «missing middle housing» : habitations mitoyennes et multiples



MissingMiddleHousing.com is powered by Opticos Design.  
Illustration © 2015 Opticos Design, Inc.



# Des milieux de vie denses

L'intérêt du «missing middle housing» : habitations mitoyennes et multiples



maisons en rangée



plex



multilogement



# La mixité, une question d'accessibilité

Les activités à proximité des habitations

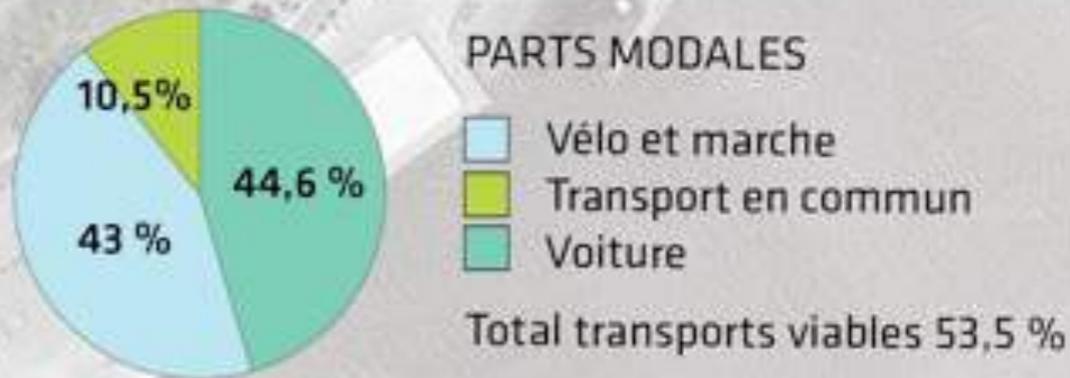
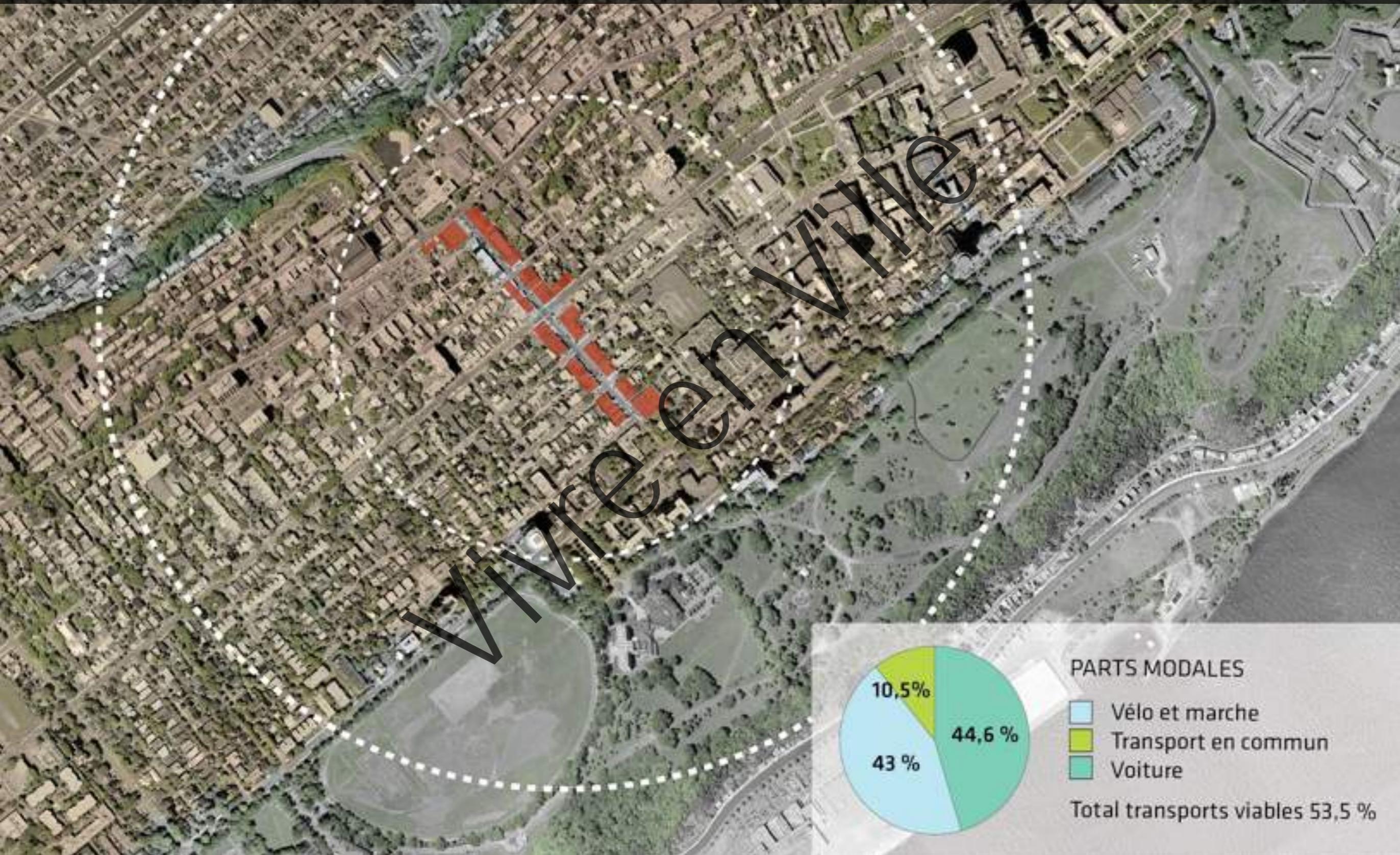


La densité... à condition qu'elle ait des avantages!

Destinations à proximité pour une accessibilité RAPIDE, par TOUS MODES de transports, ÉQUITABLE et meilleure pour la SANTÉ

# La mixité, une question d'accessibilité

Densifier pour créer la ville des courtes distances



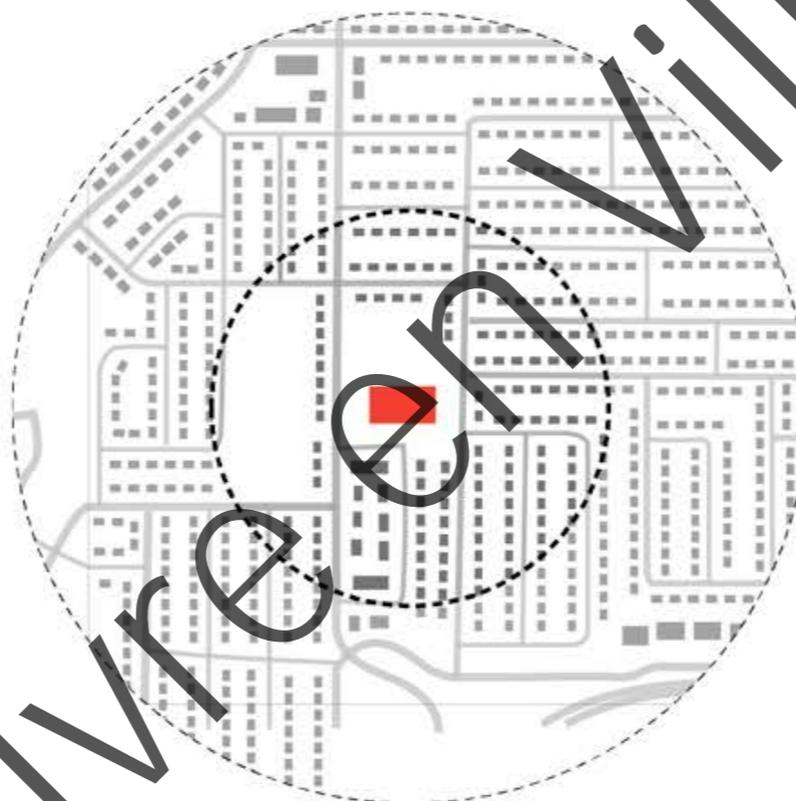
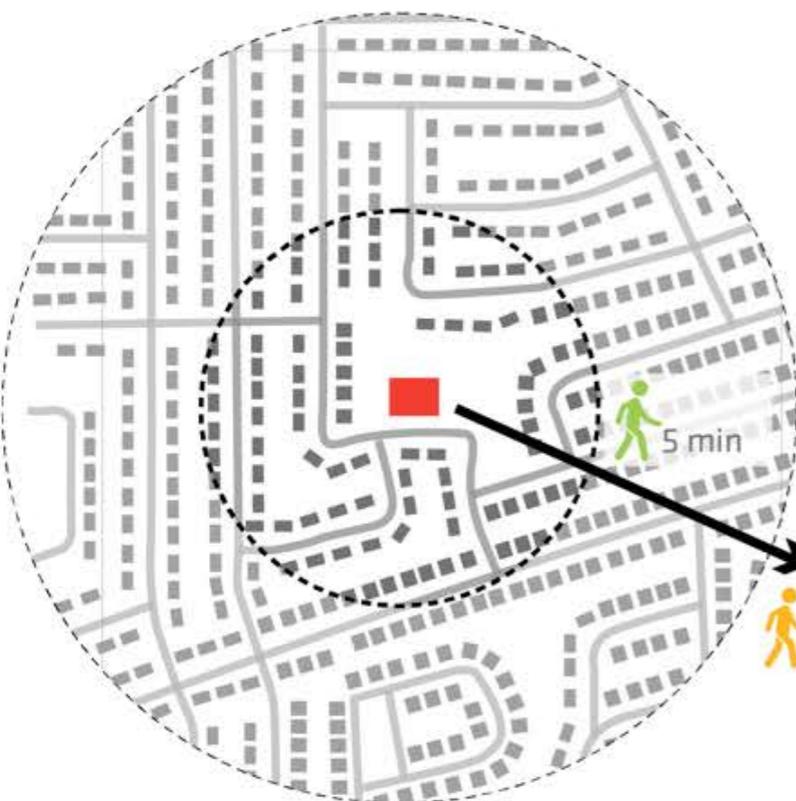
# La mixité, une question d'accessibilité

Mixité + densité = accessibilité pour un grand nombre de ménages

15 logements / ha

50 logements / ha

80 logements / ha



Vivre en Ville

 5 min **750 ménages**  
 10 min **3 000 ménages**

 5 min **2 500 ménages**  
 10 min **10 000 ménages**

 5 min **4 000 ménages**  
 10 min **16 000 ménages**

# L'accessibilité en dehors de son quartier?

L'importance de l'accès à un service de transport collectif fréquent et efficace





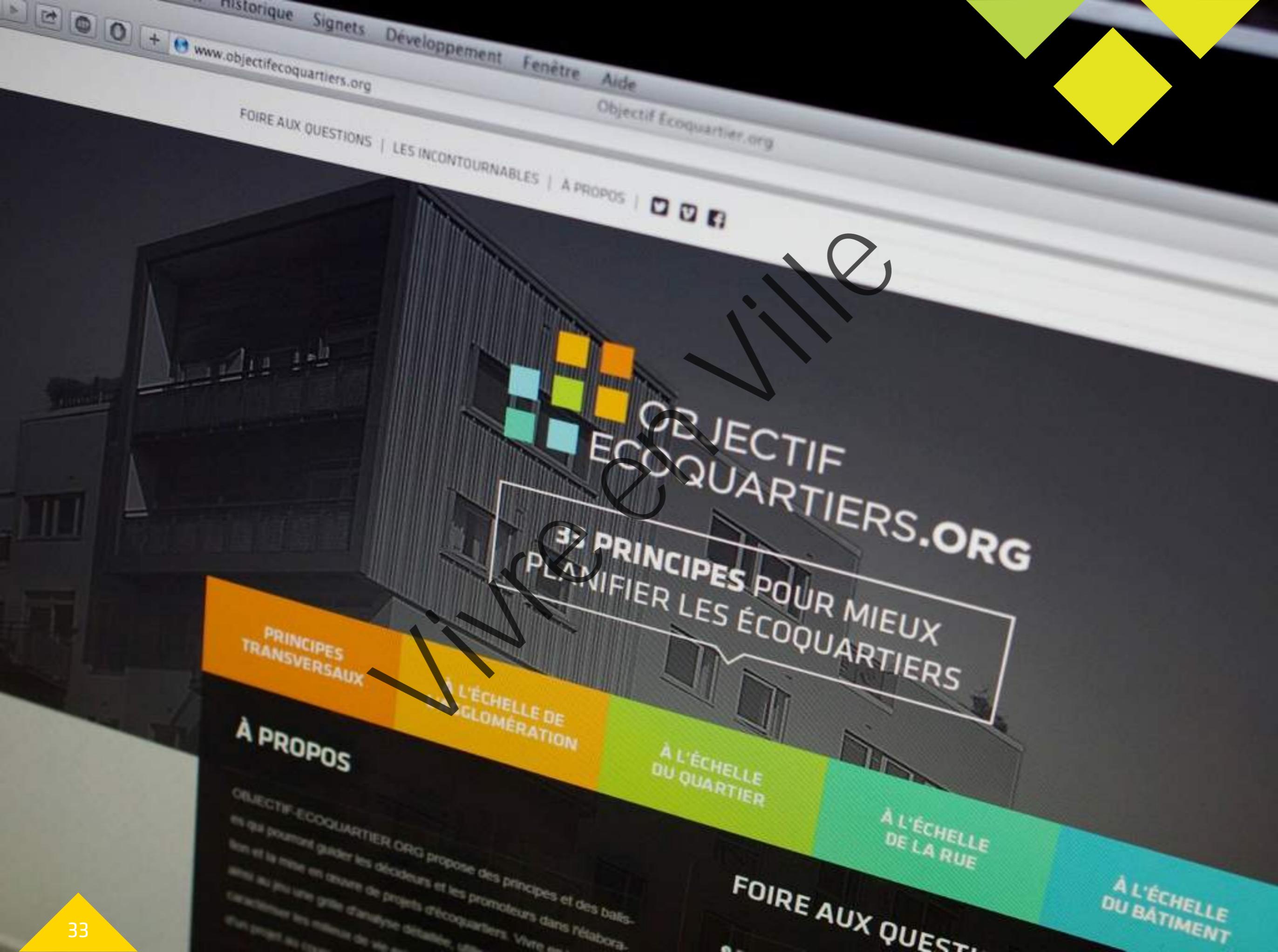
# OBJECTIF ÉCOQUARTIERS

Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs

VERSION 1.0



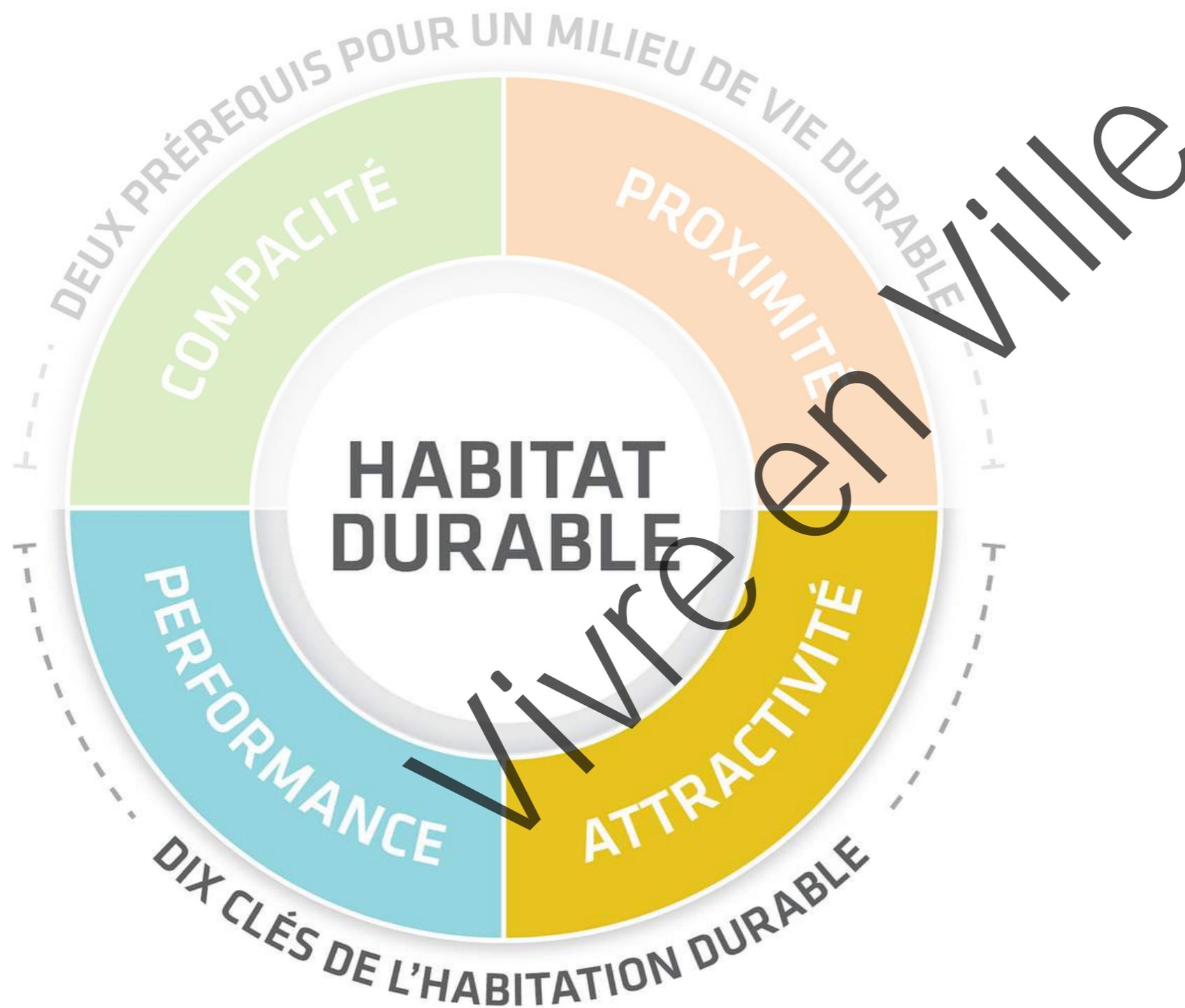
Vivre en ville



OBJECTIF  
ECOQUARTIERS.ORG  
37 PRINCIPES POUR MIEUX  
PLANIFIER LES ÉCOQUARTIERS

- PRINCIPES TRANSVERSAUX
  - À L'ÉCHELLE DE LA GLOMÉRATION
  - À L'ÉCHELLE DU QUARTIER
  - À L'ÉCHELLE DE LA RUE
  - À L'ÉCHELLE DU BÂTIMENT
- FOIRE AUX QUESTIONS

# Des habitations durables dans des milieux de vie durables



milieu de vie  
durable

+

**habitation  
durable**

# LES CLÉS DE LA DENSITÉ DÉSIRABLE

Des habitations attrayantes

Vivre en Ville



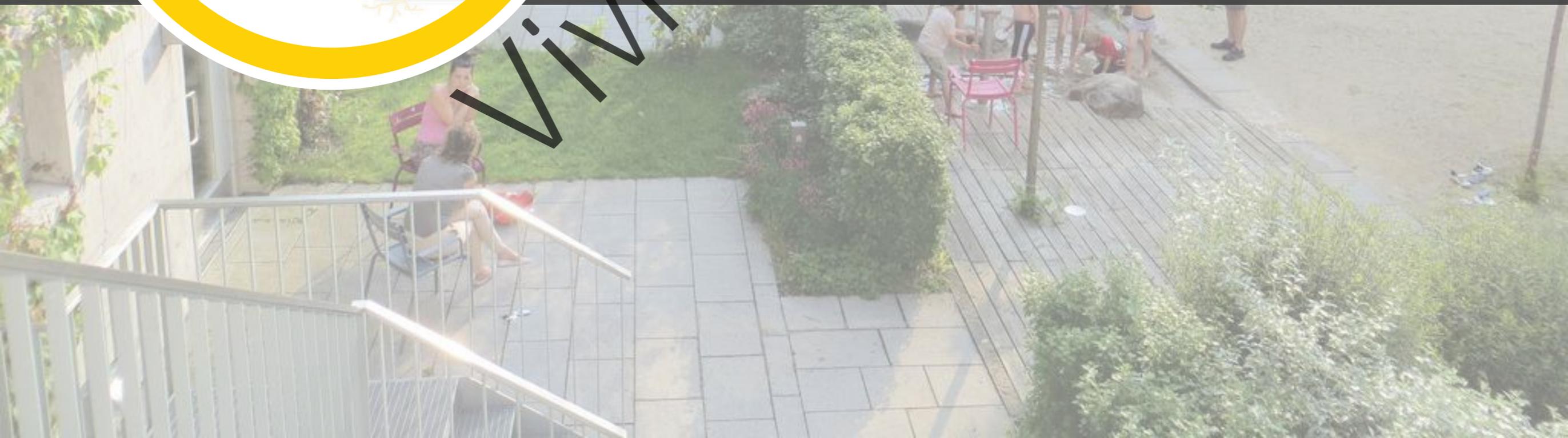


Faire de l'habitat dense une **alternative attrayante** à la maison individuelle.



# CONTRIBUER À LA QUALITÉ DU MILIEU DE VIE

Vivre en Ville





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Favoriser l'acceptabilité sociale de la densification,  
pour les résidents en place



# Contribuer à la qualité du milieu de vie

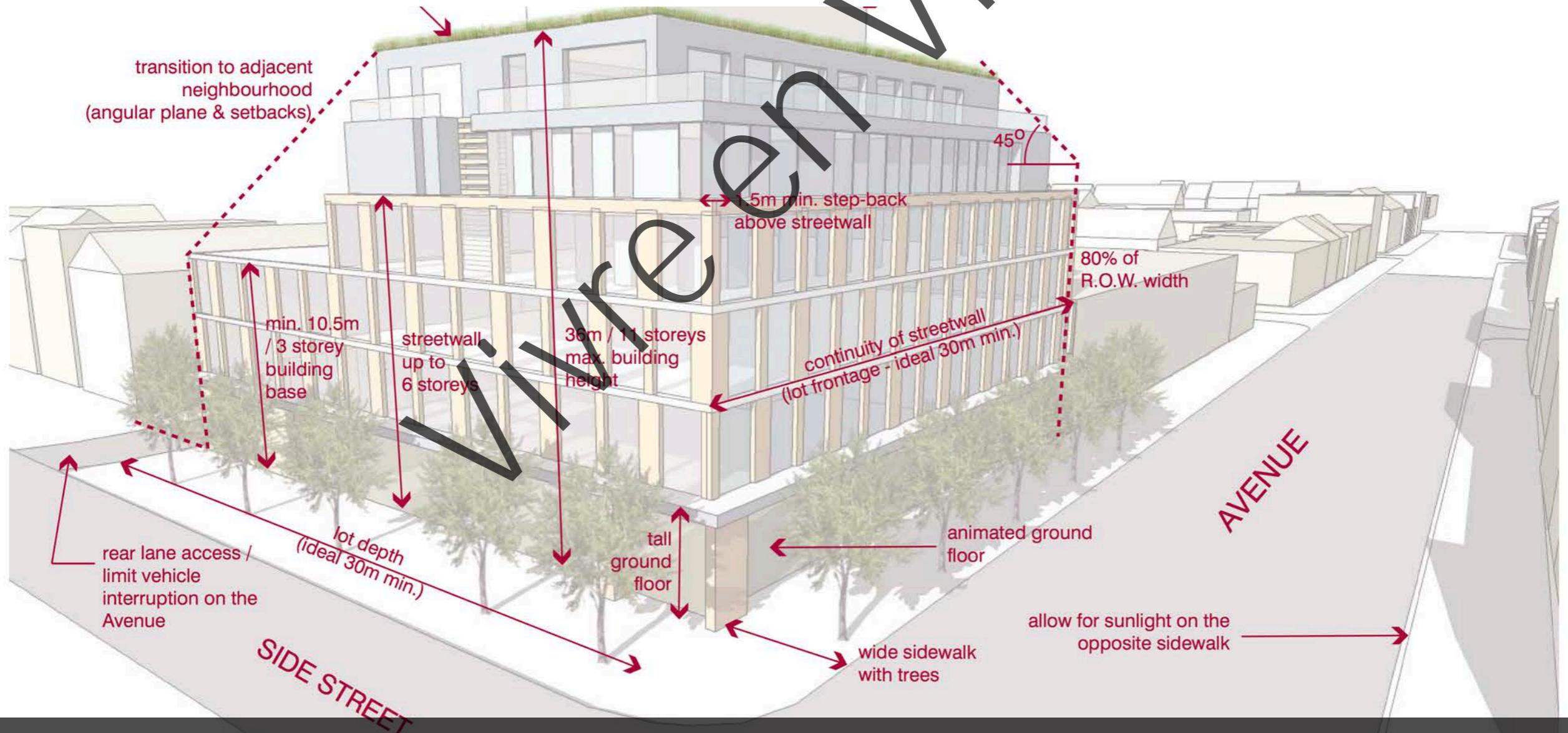
## Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

### Intégration dans un milieu habité

#### Planifier les transitions :

- ▶ Sur les grands terrains, à même le site!
- ▶ Sur les petits terrains, planifier la transition dans l'îlot





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

## Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Mixité des activités

Des interfaces à planifier





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Mixité des activités

Des interfaces à planifier





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Maintenir et créer des liens

Tisser le projet dans son milieu

Afin de:

- ▶ Générer la proximité et l'accessibilité
- ▶ Amener des résidents près des activités existantes ou prévues
- ▶ Faciliter l'accès aux espaces publics ou partagés





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Maintenir et créer des liens

Tisser le projet dans son milieu





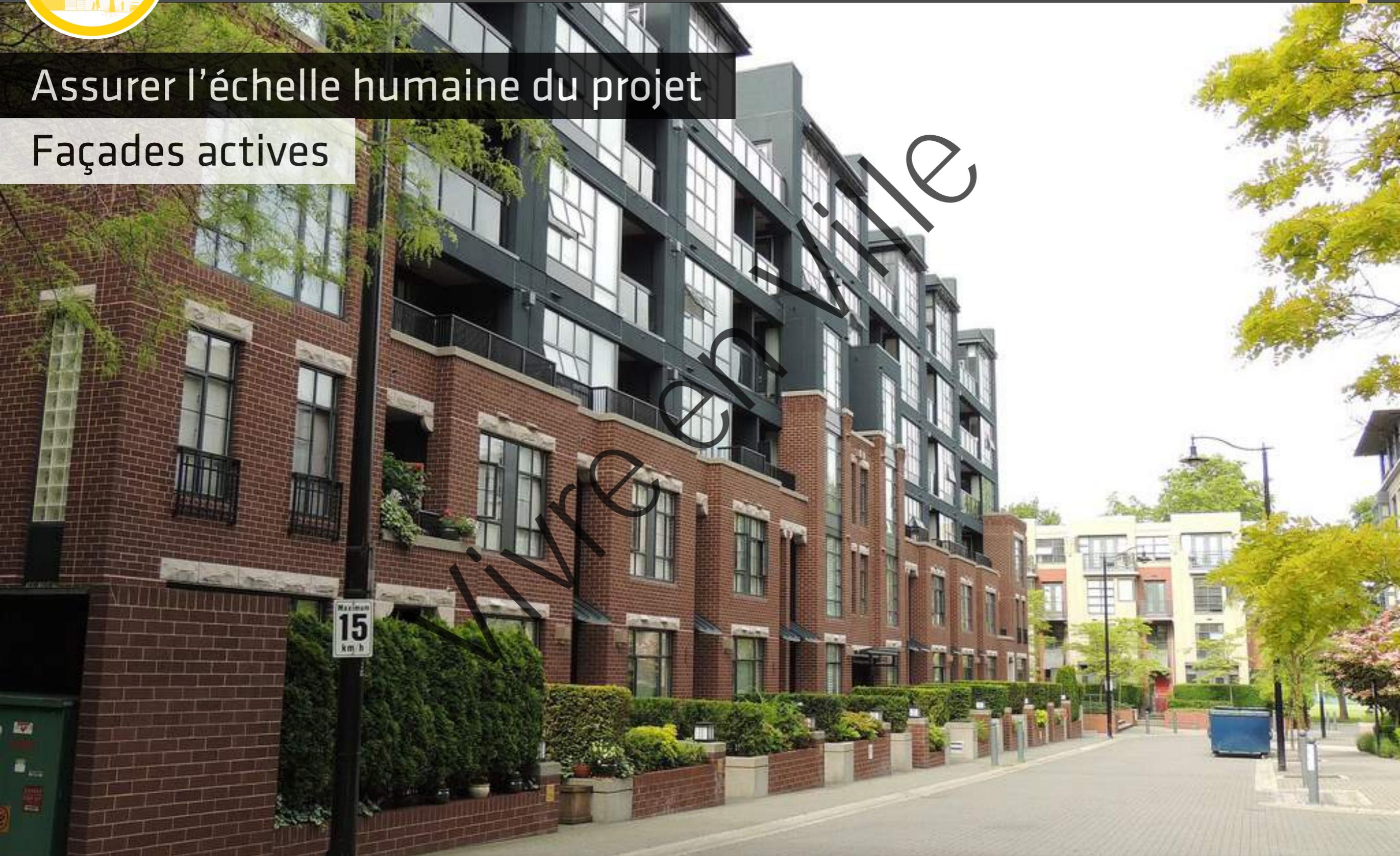
# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Assurer l'échelle humaine du projet

Façades actives





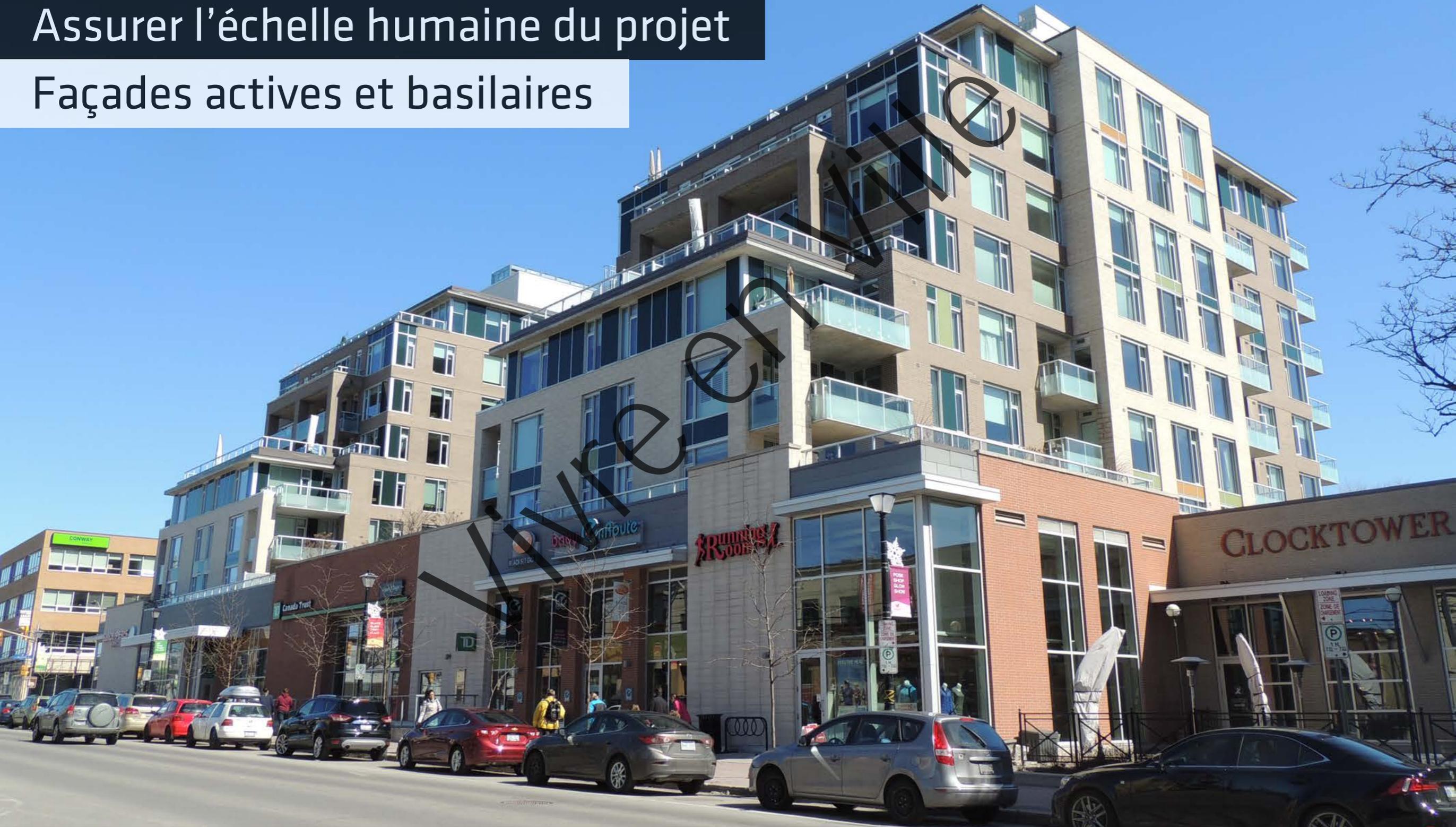
# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Assurer l'échelle humaine du projet

Façades actives et basiliaires





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Assurer l'échelle humaine du projet

Qualité de construction et des aménagements extérieurs





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Assurer l'échelle humaine du projet

Qualité de construction et des aménagements extérieurs





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Assurer l'échelle humaine du projet

Qualité de construction et des aménagements extérieurs





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Miser sur la densification verte

Conservation des arbres existants





# Contribuer à la qualité du milieu de vie

Une implantation adéquate en fonction du contexte

1

Miser sur la densification verte

Ajout de nouvelles plantations

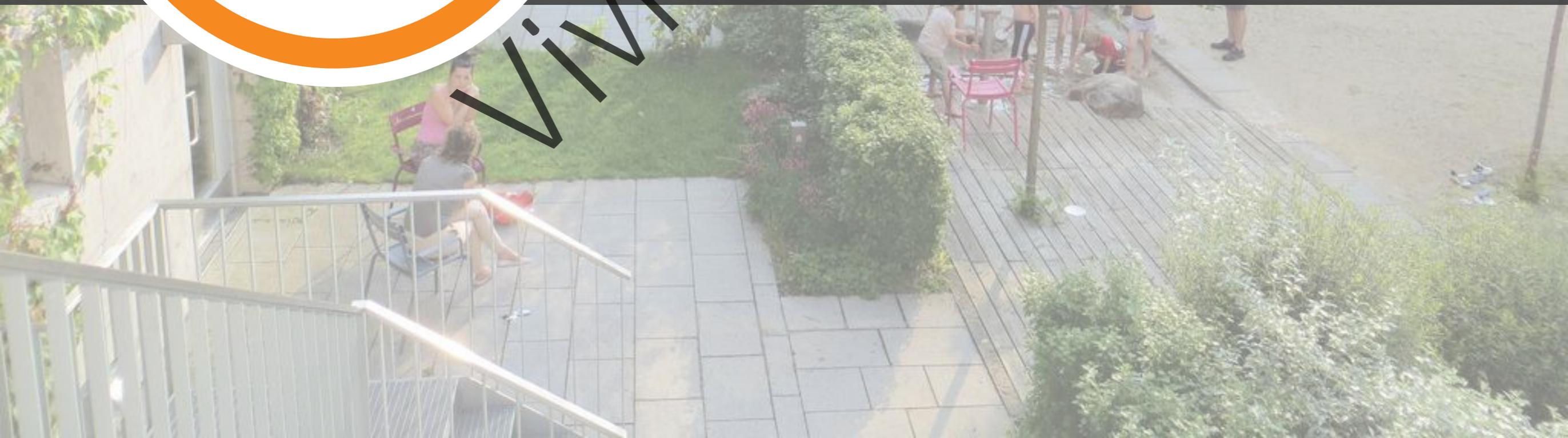


Vivre en ville



Vivre en Ville

**FAVORISER LA  
MOBILITÉ DURABLE**





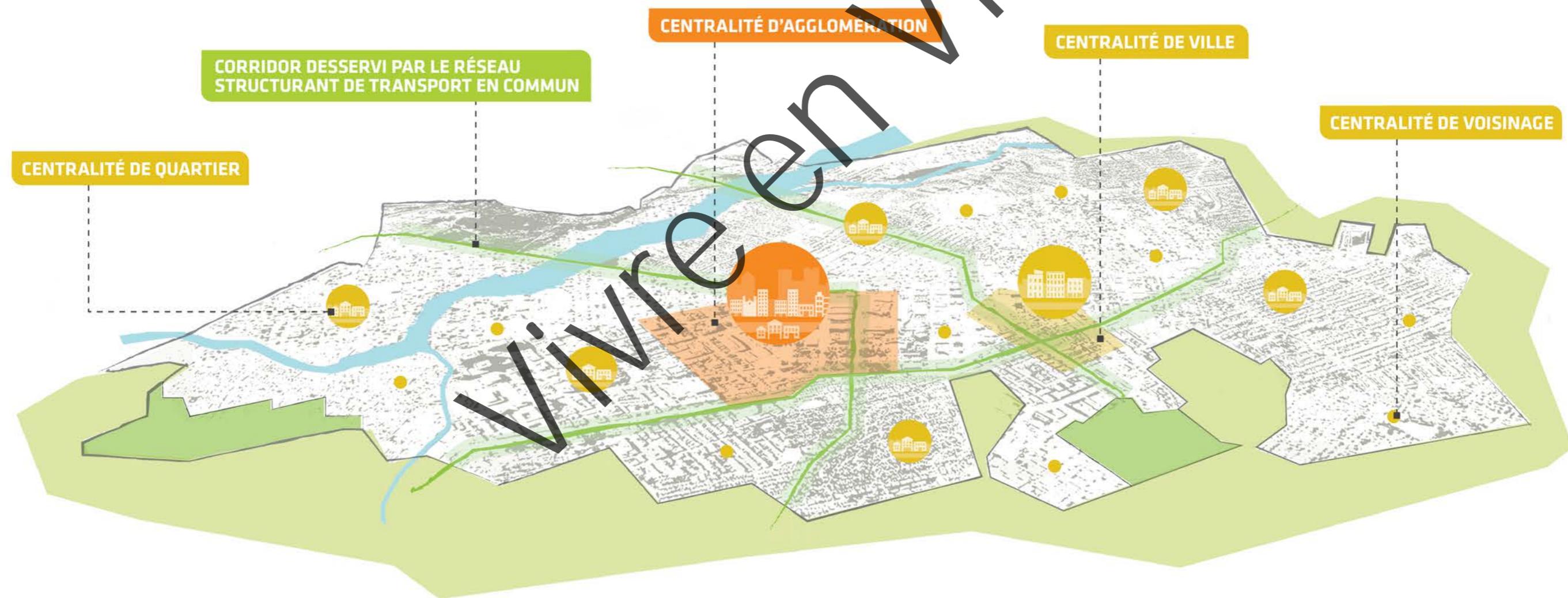
# Favoriser la mobilité durable

Planifier la ville des courtes distances

2

Densifier au bon endroit

Transport en commun structurant: densité brute de 40 log/ha





# Favoriser la mobilité durable

Planifier la ville des courtes distances

2

Aménager des milieux favorables à la marche et au vélo

Réseau perméable et convivial





# Favoriser la mobilité durable

Planifier la ville des courtes distances

2

Aménager des milieux favorables à la marche et au vélo

Réseau perméable et convivial





# Favoriser la mobilité durable

Des aménagements incitatifs

2

Prévoir les installations pour vélos

Faciliter l'utilisation





# Favoriser la mobilité durable

Des aménagements incitatifs

2

Prévoir les installations pour vélos

Faciliter l'utilisation





# Favoriser la mobilité durable

Des aménagements incitatifs

2

Implanter un service d'autopartage

Une option supplémentaire à l'auto-solo





# RECONSIDÉRER LA PLACE DU STATIONNEMENT

Vivre en Ville



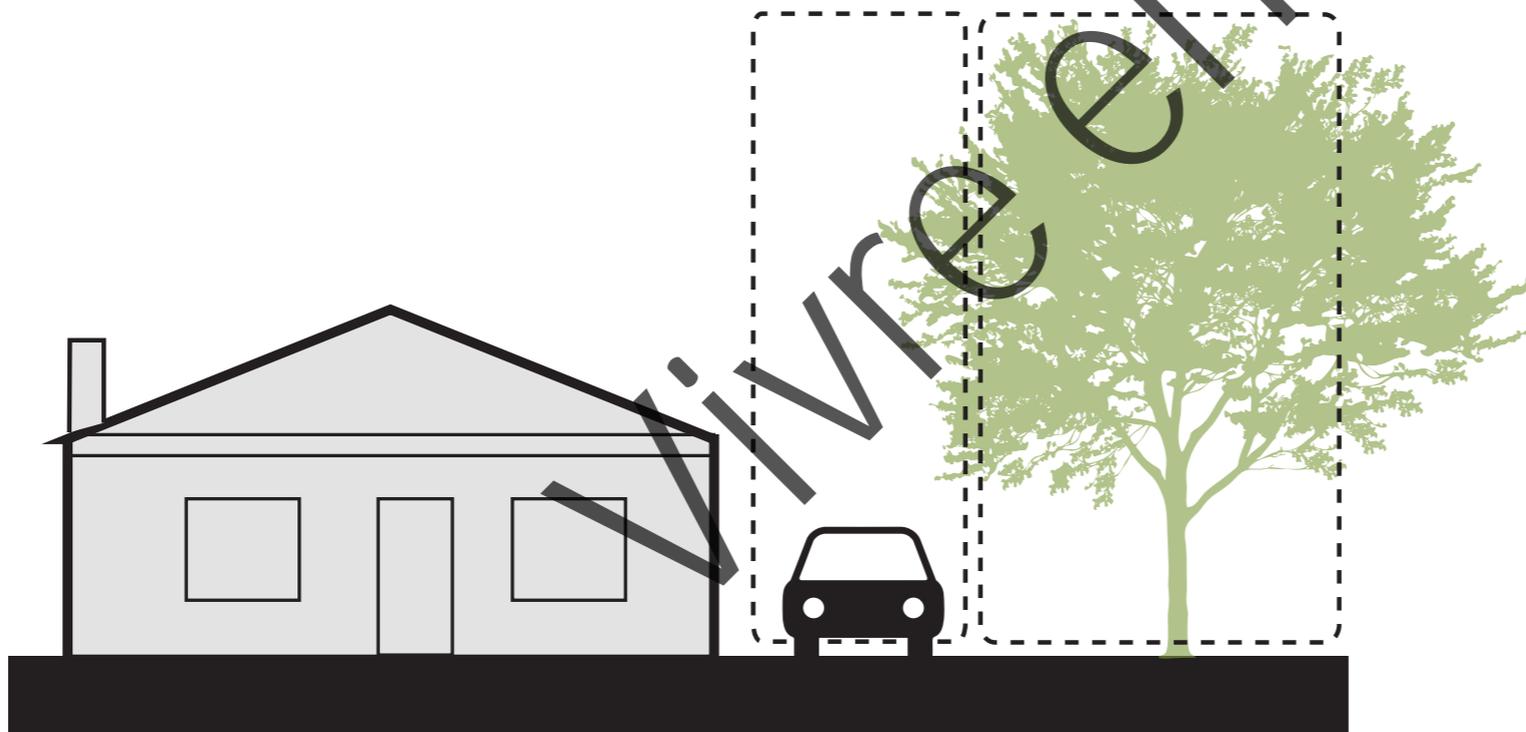


# Reconsidérer la place du stationnement

Diminuer l'espace consacré au stationnement

3

Quand il y'a moins d'espace : il faut faire des choix!

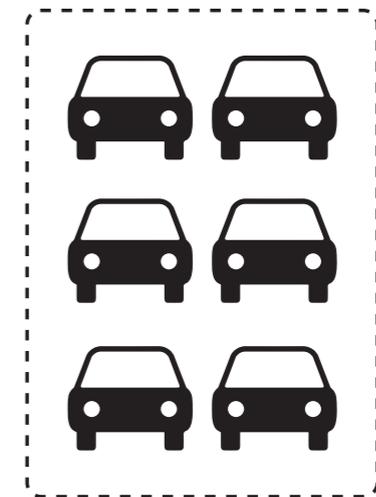




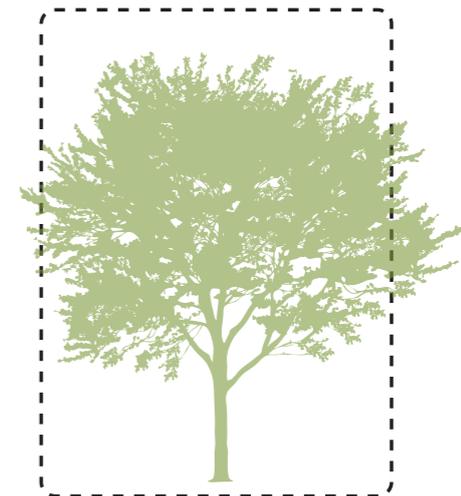
# Reconsidérer la place du stationnement

Diminuer l'espace consacré au stationnement

Quand il y'a moins d'espace : il faut faire des choix!



**ou**





# Reconsidérer la place du stationnement

Diminuer l'espace consacré au stationnement

3

Densifier au bon endroit, pour ne pas dépendre de 2 automobiles par ménage

Vivre en Ville

... et pour se donner la chance d'offrir des cours intéressantes!



# Reconsidérer la place du stationnement

Diminuer l'espace consacré au stationnement

3

## PRIORITÉ: Diminuer les besoins

- ▶ Bonne localisation
- ▶ Diminution des normes minimales  
(car on suppose bonne localisation!)





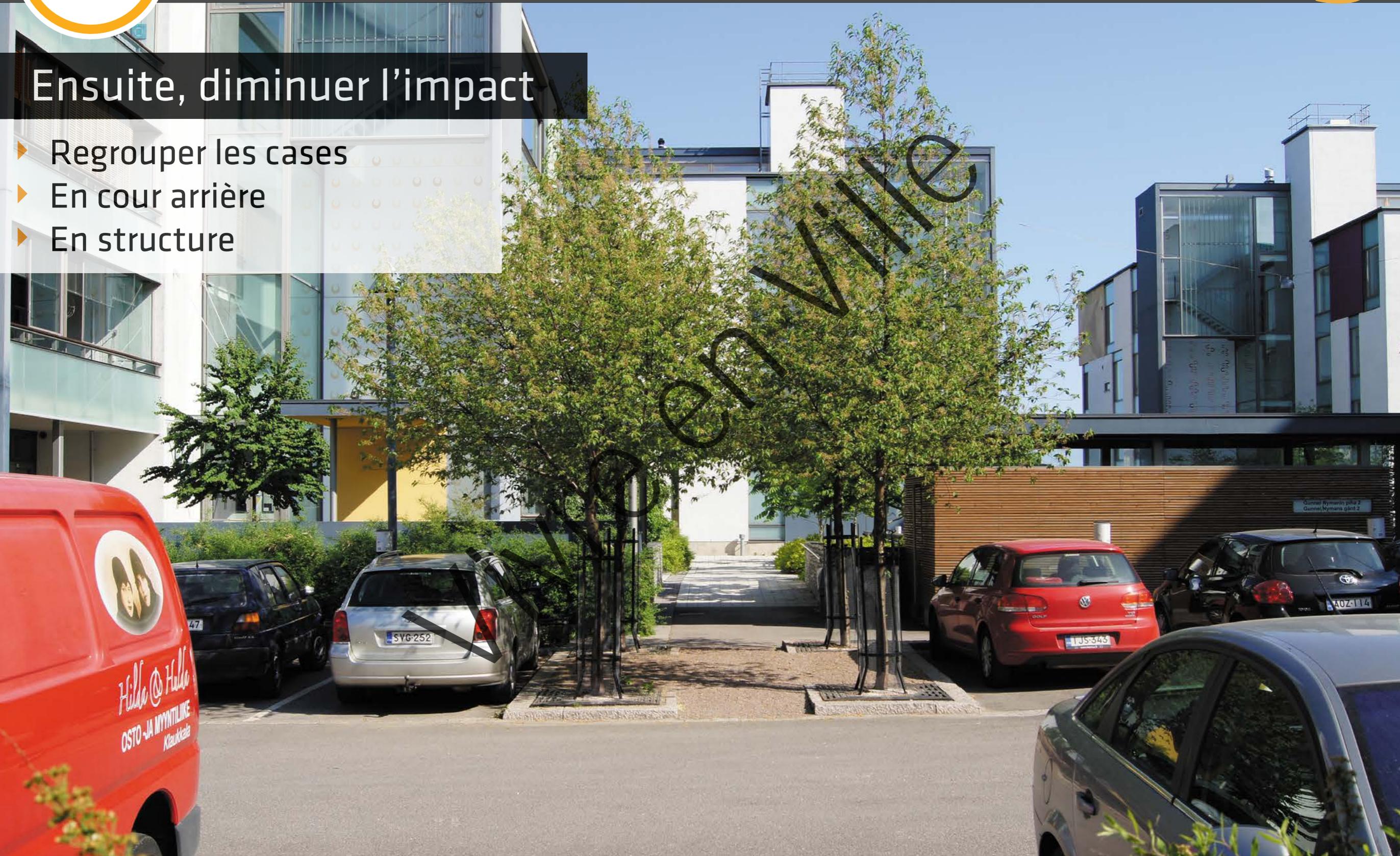
# Reconsidérer la place du stationnement

Diminuer l'impact du stationnement

3

Ensuite, diminuer l'impact

- ▶ Regrouper les cases
- ▶ En cour arrière
- ▶ En structure





# Reconsidérer la place du stationnement

## Diminuer l'impact du stationnement

3





# Reconsidérer la place du stationnement

Diminuer l'espace consacré au stationnement

3

- ▶ Stationnement souterrain
- ▶ Entrées mutualisées





# Reconsidérer la place du stationnement

Diminuer l'espace consacré au stationnement

3

- ▶ Stationnement souterrain
- ▶ Entrées mutualisées

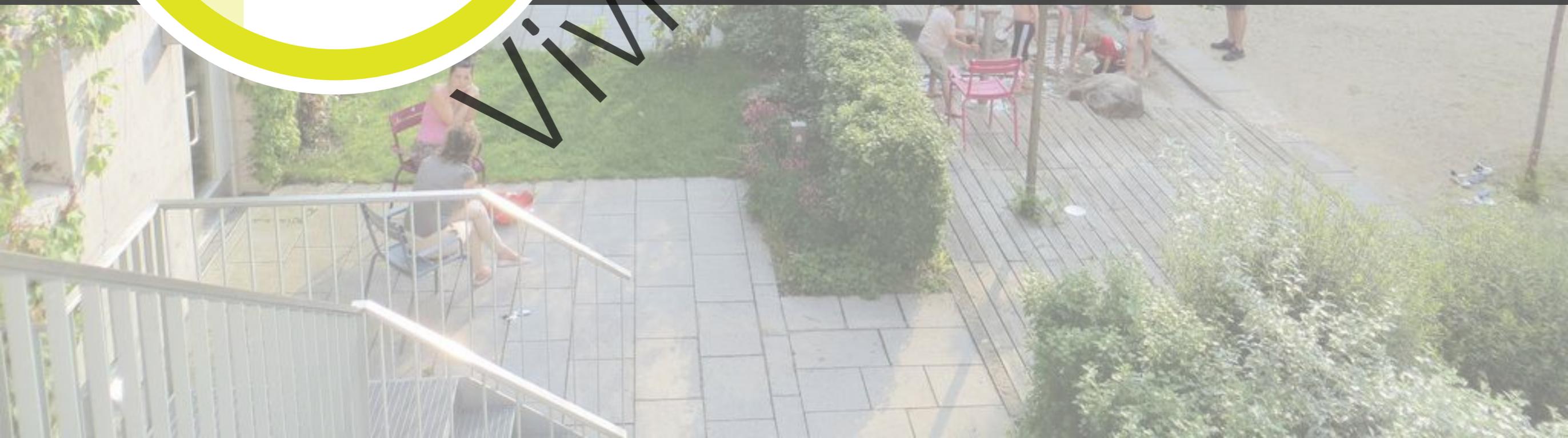


1 entrée pour 6 logements



*Vivre en Ville*

**DONNER ACCÈS À  
L'EXTÉRIEUR**





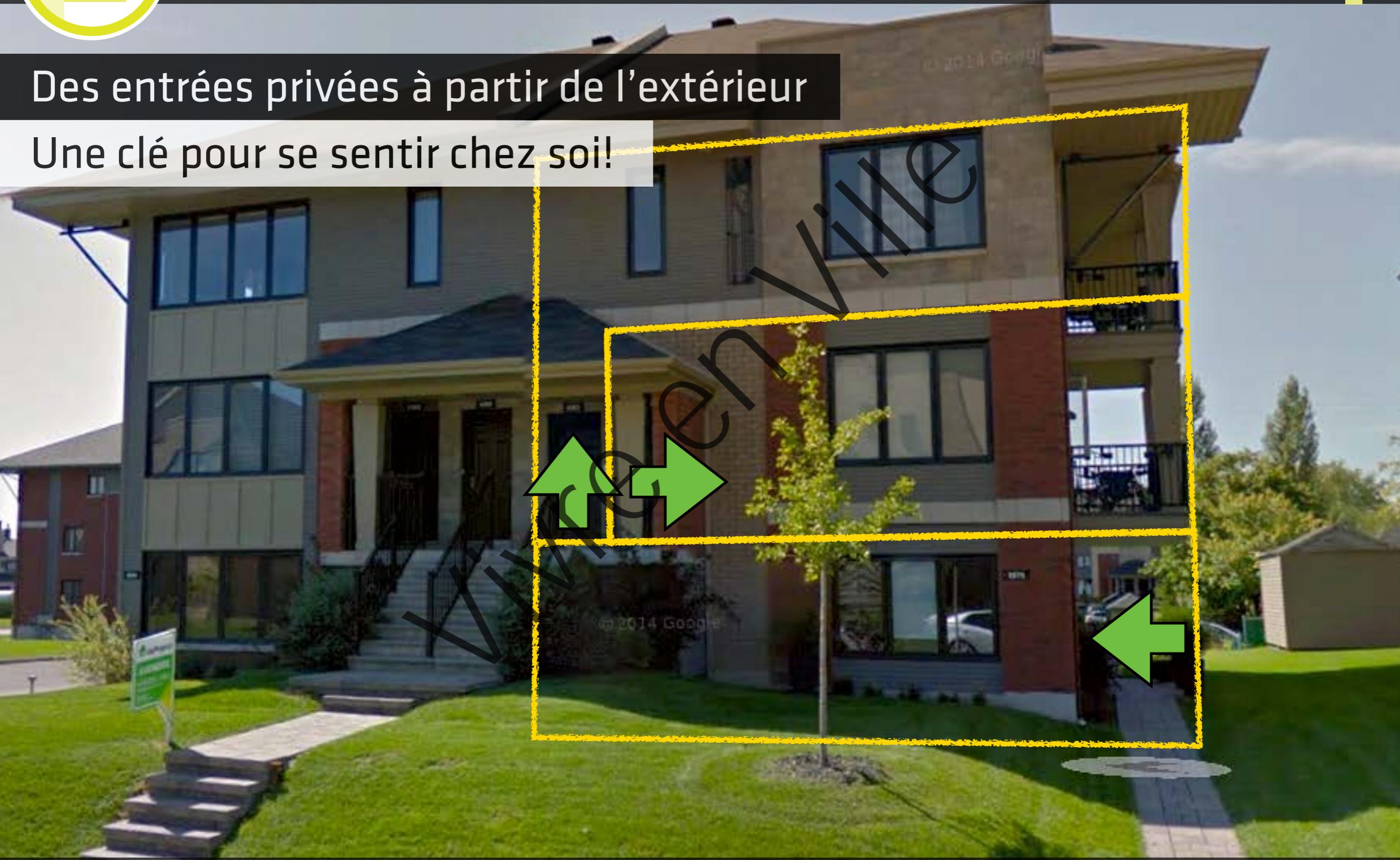
# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

Des entrées privées à partir de l'extérieur

Une clé pour se sentir chez soi!





# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

Des entrées privées à partir de l'extérieur

Une clé pour se sentir chez soi!





# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

Des entrées privées à partir de l'extérieur

Une clé pour se sentir chez soi!





# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

Des espaces appropriables pour tous les types de logement





# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

Des espaces appropriables pour tous les types de logement





# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

Des espaces appropriables pour tous les types de logement





# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

## Des cours partagées

Quand il y a moins d'espace, on le partage, plutôt que s'en priver





# Donner accès à l'extérieur

Offrir des espaces extérieurs de qualité

4

Des cours partagées

Vivre en Ville

Le terrain est précieux : Il faut l'utiliser intelligemment

- ▶ Aménager pour que ce soit appropriable
- ▶ Délimiter les espaces privés
- ▶ Éviter les grands espaces gazonnés sans utilité



*Vivre en Ville*

**FOURNIR DES  
AMÉNAGEMENTS ET DES  
ÉQUIPEMENTS PARTAGÉS**



# Aménagements et équipements partagés

Une opportunité de mettre des ressources en commun

5

Des espaces partagés qui répondent aux besoins des résidents





# Aménagements et équipements partagés

Une opportunité de mettre des ressources en commun

5

Des espaces partagés qui répondent aux besoins des résidents





# Aménagements et équipements partagés

Une opportunité de mettre des ressources en commun

5

Plus que la piscine...





# Aménagements et équipements partagés

Une opportunité de mettre des ressources en commun

5

Des équipements supérieurs  
grâce au partage des coûts entre  
plusieurs ménages



Vivre en ville



# Aménagements et équipements partagés

Une opportunité de mettre des ressources en commun

5

Des équipements supérieurs  
grâce au partage des coûts entre  
plusieurs ménages



# LES CLÉS DE LA DENSITÉ DÉSIRABLE

Des bâtiments confortables et performants

Vivre en ville



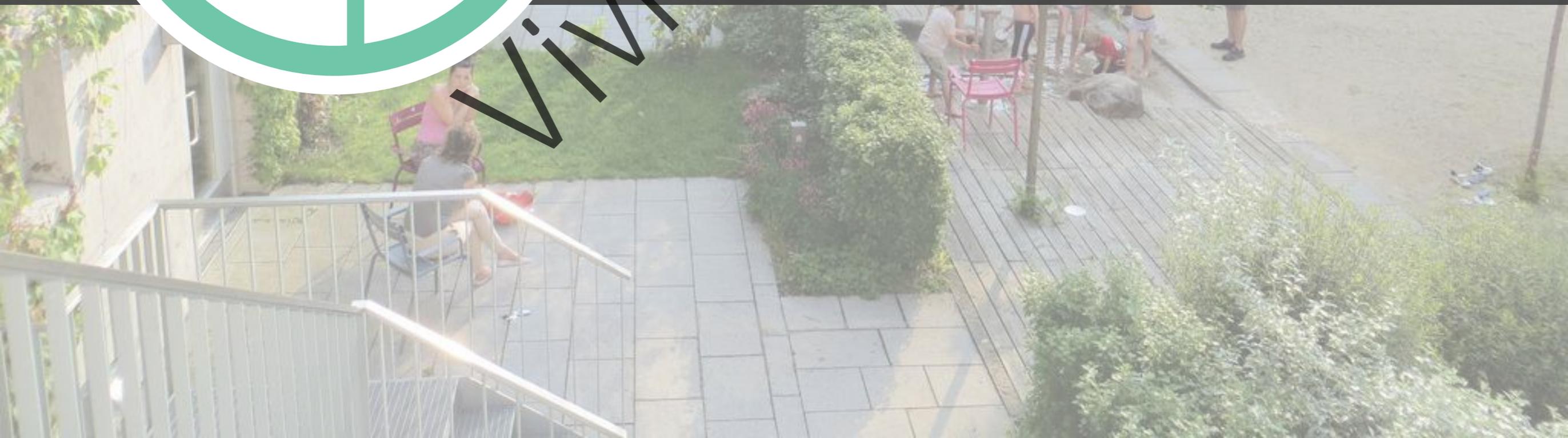


Construire des habitations **performantes** qui contribuent au **confort** des occupants



# MÉNAGER LA QUIÉTUDE ET L'INTIMITÉ DES OCCUPANTS

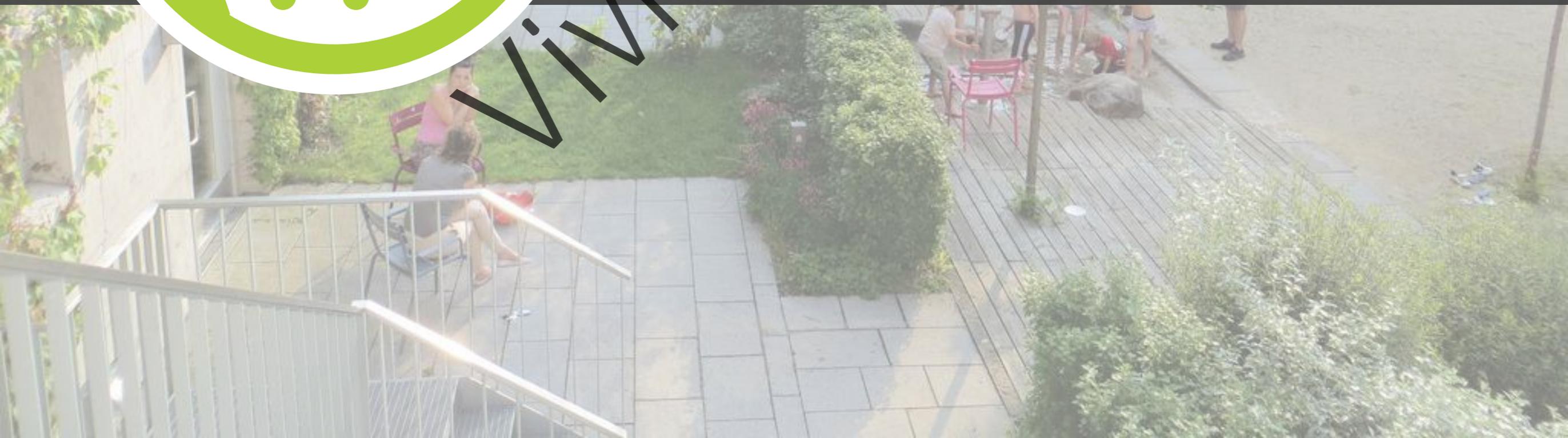
*Vivre en Ville*





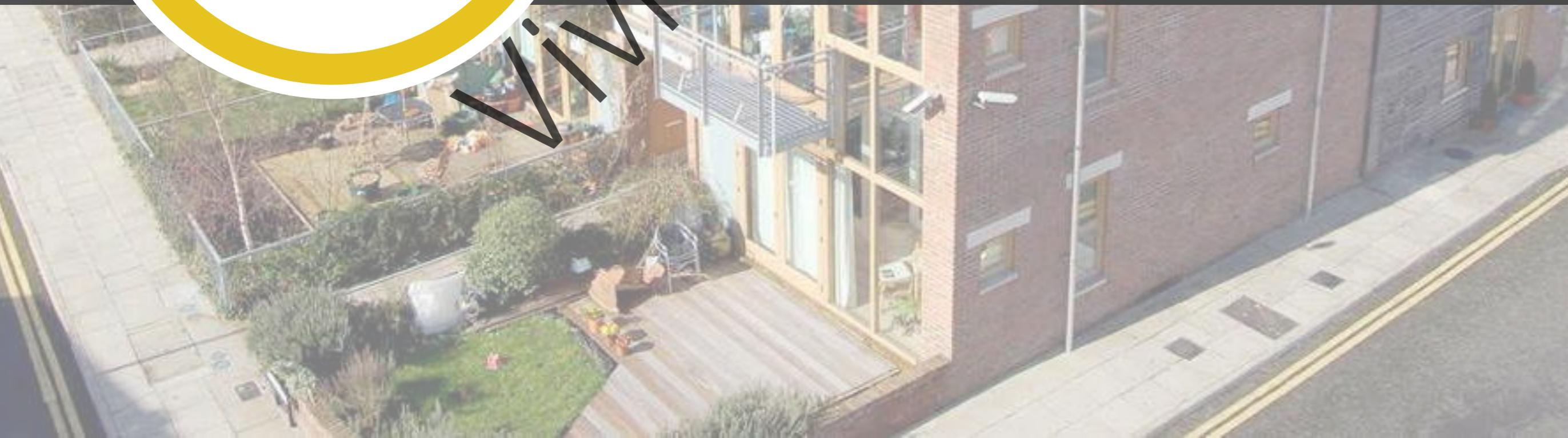
Vivre en Ville

**VISER L'ACCESSIBILITÉ  
UNIVERSELLE**





**PRIORISER L'ARCHITECTURE  
BIOCLIMATIQUE ET LES  
STRATÉGIES PASSIVES**

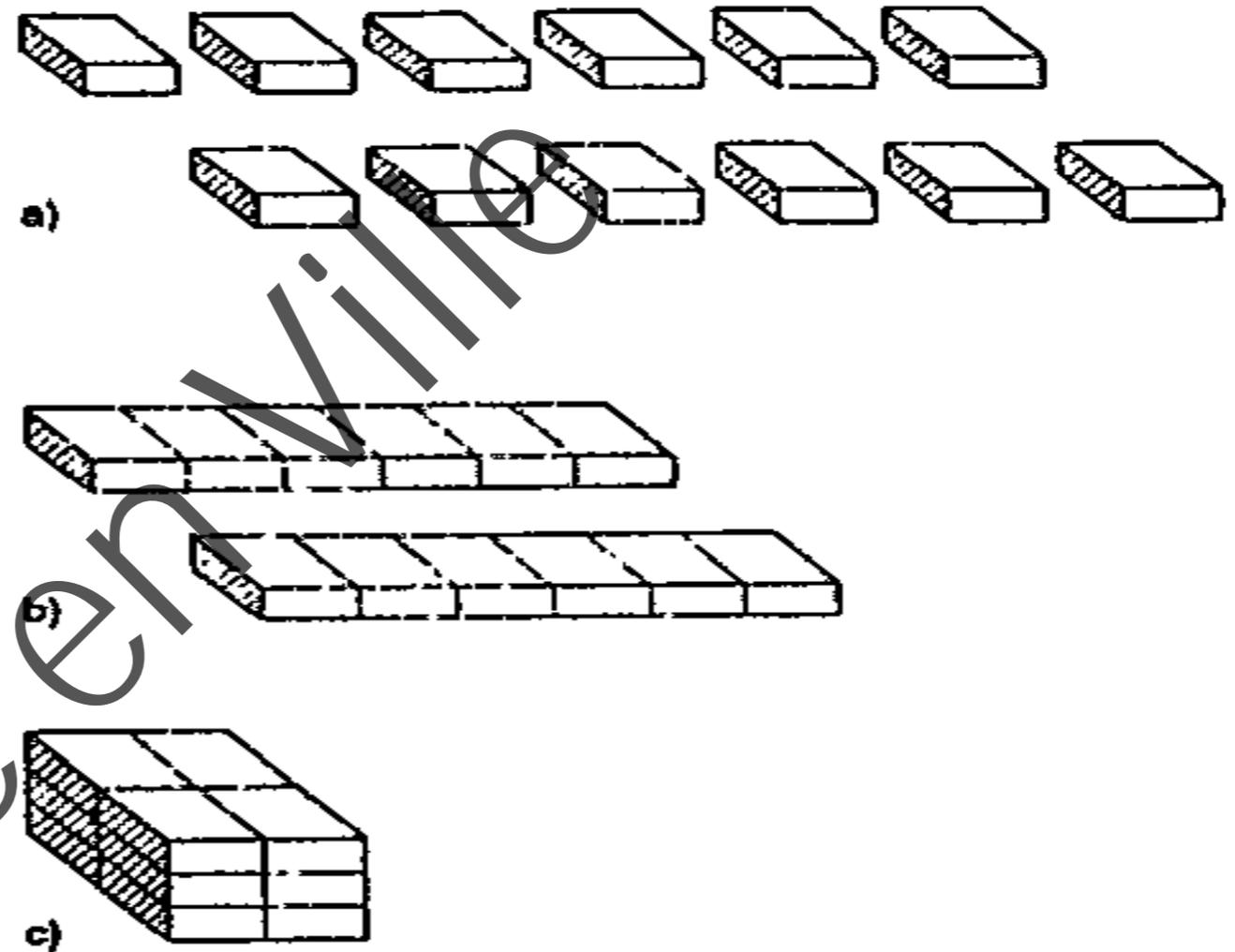
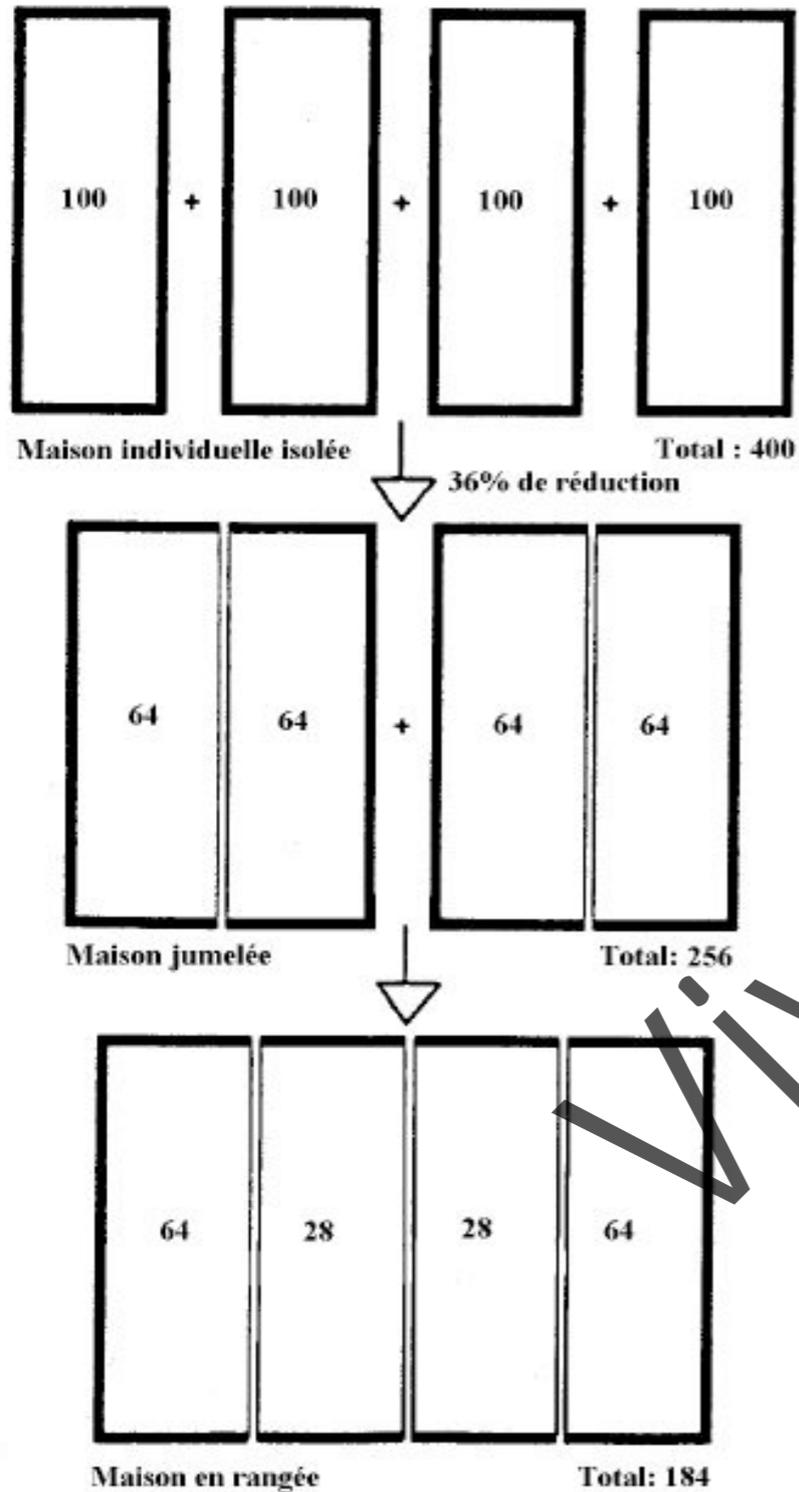


Vivre en Ville



# Architecture bioclimatique et stratégies passives

## Volume des bâtiments



La compacité améliore l'efficacité énergétique

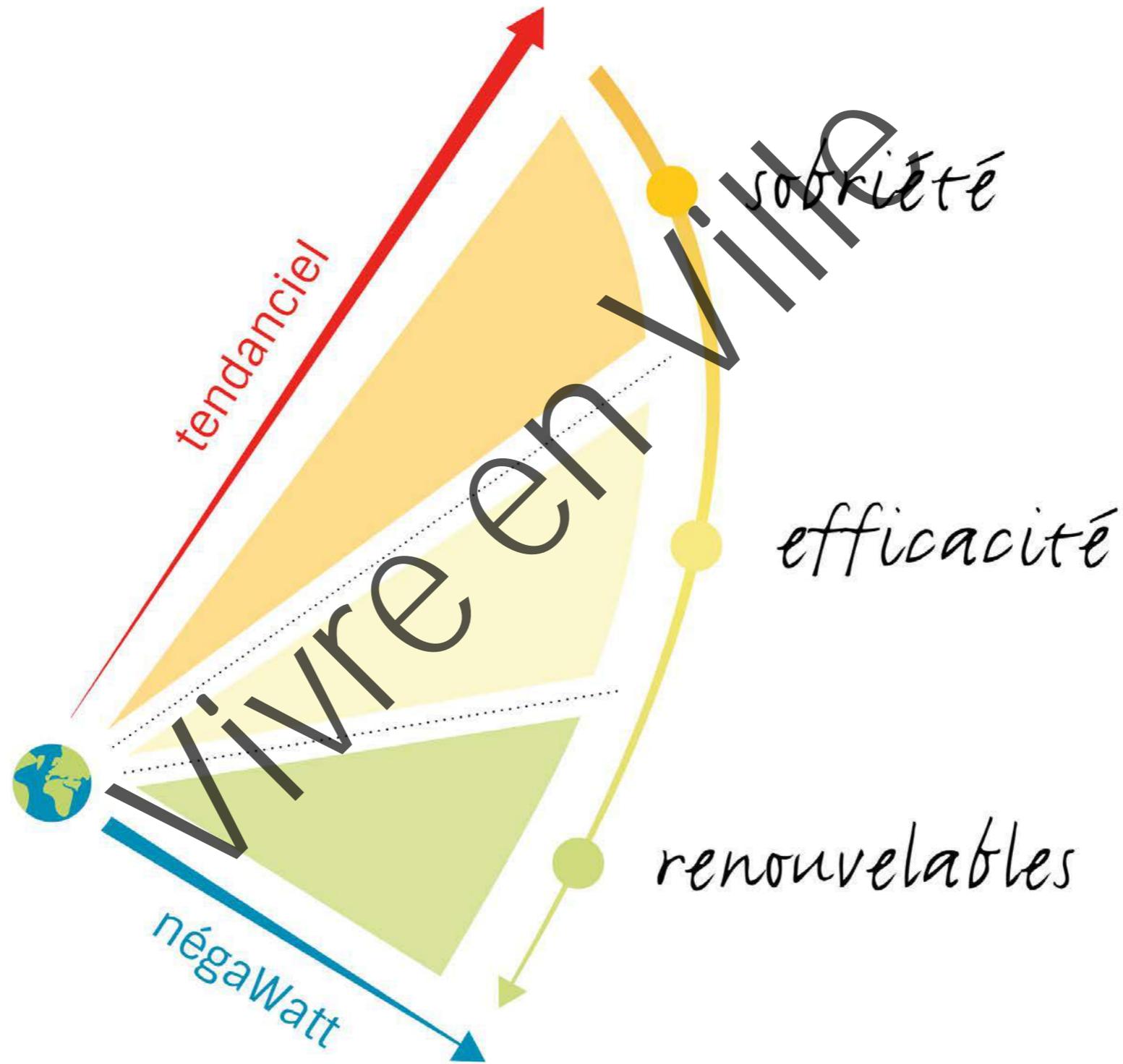
Réduction du périmètre exposé aux intempéries



# Architecture bioclimatique et stratégies passives

## Une performance par étape

8





# Architecture bioclimatique et stratégies passives

Une performance par étape

8

La sobriété, une notion clé!

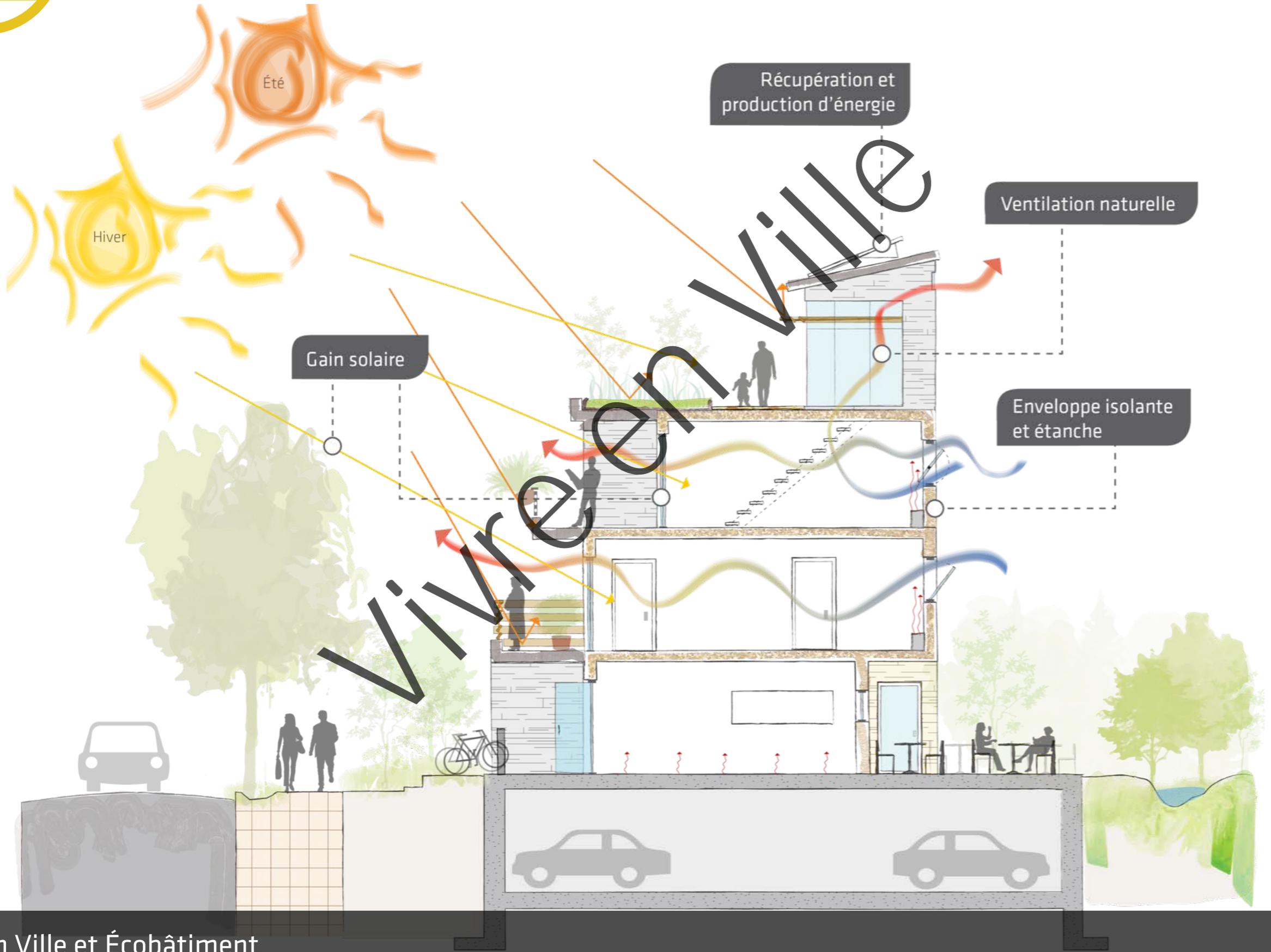




# Architecture bioclimatique et stratégies passives

## Stratégies passives

8





# Architecture bioclimatique et stratégies passives

## Stratégies passives

8

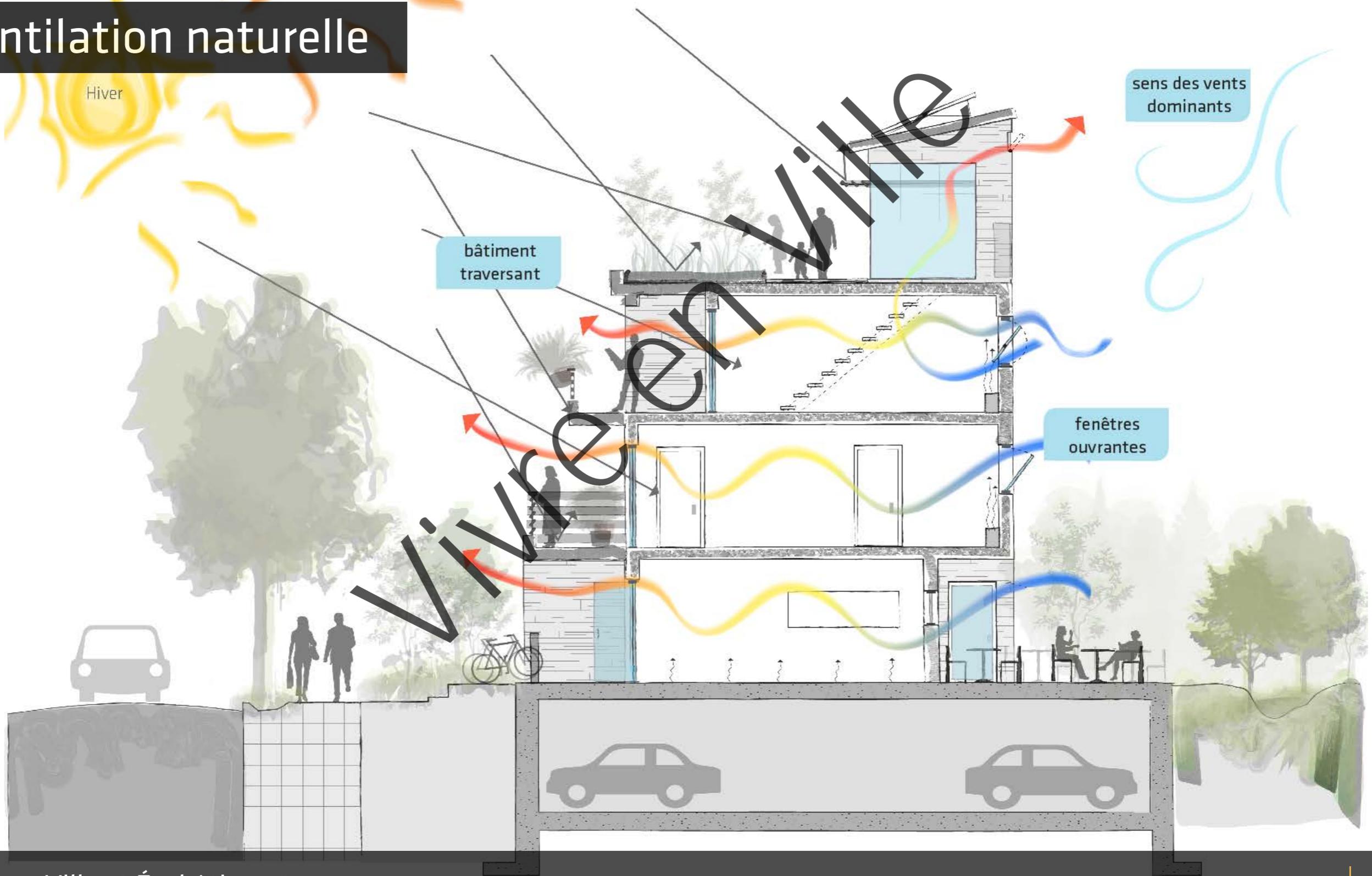
Gain solaire





### Ventilation naturelle

Hiver





Récupérer l'eau de pluie



Vivre en Ville



### Climatisation naturelle

Un seul arbre peut produire le même effet de rafraîchissement que 10 pièces climatisées 24 heures par jour

(John Tillman Lyle, Regenerative Design for sustainable Development (NY:

J.Wiley & Sons. 1994).102)



**SÉLECTIONNER ET COMBINER LES  
SYSTÈMES MÉCANIQUES EN VUE  
D'OPTIMISER LES RESSOURCES**

**Vivre en Ville**

# RÉUSSIR L'HABITAT DENSE

Mise en oeuvre

Vivre en ville

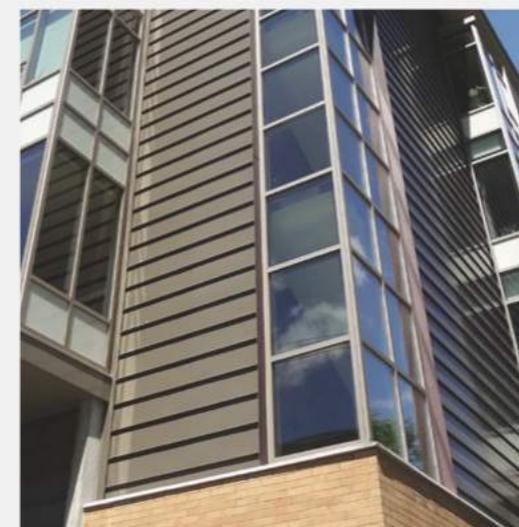


# Oui dans ma cour!



**OUI**  
DANS MA  
**COUR**

S'allier pour  
**DES MILIEUX DE VIE**  
de qualité





# Vers une densité désirable

Les clés des habitations compactes, attrayantes et performantes

# Merci !

[vivreenville.org](http://vivreenville.org)  
[ecobatiment.org](http://ecobatiment.org)

Vivre en Ville

**Christian Savard** - Directeur général, Vivre en Ville

Forum citoyen- Développement de Lachine-Est

Mai 2018 - Lachine



VIVRE EN VILLE

ÉCOBATIMENT