

L'aménagement d'un quartier¹ a une influence importante sur les modes de vie de la population. Il suffit de penser à l'aménagement des quartiers typiques des dernières décennies qui sépare généralement les secteurs résidentiels des secteurs commerciaux et institutionnels. Cet étalement accentue les distances à parcourir et mène au développement de réseaux routiers conçus pour favoriser les déplacements en véhicule au détriment de la sécurité des usagers actifs. De plus, l'éloignement des services diminue leur accessibilité pour les résidents n'ayant pas de véhicule. Un aménagement urbain misant sur la densité et la compacité du cadre bâti, la mixité des fonctions ainsi que la connexité des rues favorise l'accessibilité des services et la qualité de vie de la population.

QUARTIER MIXTE, DENSE, COMPACT ET CONNECTÉ

POURQUOI AMÉNAGER DES QUARTIERS MIXTES, DENSES, COMPACTS ET CONNECTÉS ?

La densité résidentielle, la compacité du cadre bâti d'un quartier, sa mixité fonctionnelle ainsi que la connexité de ses rues rapprochent les résidents des commerces et autres destinations utilitaires. Il s'agit de notions indissociables les unes des autres si l'on veut réellement tirer profit de leurs avantages.

- Plus la densité est grande, plus il y a de résidents dans un secteur donné et plus l'achalandage est grand. Cet achalandage justifie l'implantation d'une desserte de transport en commun, de commerces et de services. Il favorise aussi la surveillance informelle des lieux publics, ce qui contribue à améliorer le sentiment de sécurité de la population ;
- Plus la compacité est grande, moins il y a de terrains vacants entre les bâtiments et plus il y a de commerces, de services et de logements ;
- Plus la mixité d'usages (résidentiel, commercial, institutionnel, etc.) est favorisée dans un périmètre accessible à pied, plus les déplacements quotidiens sont facilités et plus grande est la vitalité d'un quartier ;
- Plus grande est la connexité du réseau routier, plus on retrouve de parcours de marche ou de vélo courts et directs pour se rendre à l'école, aux commerces et autres destinations utilitaires, ce qui favorise les déplacements actifs.

Ces caractéristiques permettent de déterminer le potentiel de déplacements actifs d'un quartier. Les résidents d'un quartier où ce potentiel est élevé marchent davantage à des fins récréatives ou utilitaires. D'ailleurs, les jeunes vivant dans un quartier caractérisé par une bonne mixité des usages sont près de quatre fois plus susceptibles de se déplacer à pied que ceux demeurant dans un quartier à faible mixité [1].

¹ Afin d'alléger le texte, le terme « quartier » est utilisé pour signaler toute zone habitée, une ville, un village, un noyau villageois ou un secteur par exemple.

L'aménagement de quartiers denses, compacts, mixtes et connectés a aussi une incidence positive sur l'environnement en réduisant l'étalement urbain et en freinant le développement urbain sur des terres agricoles ou des espaces naturels. La conservation de ces terrains est primordiale pour réduire les îlots de chaleur urbains, donner accès à des parcs et espaces verts de qualité et favoriser une agriculture de proximité.

 **POUR ALLER PLUS LOIN !**

Consultez l'ensemble des fiches de notre collection [ici](#)

FICHES INTERVENTIONS

- [Contre les îlots de chaleur urbains](#)
- [Aménagement de parcs récréatifs](#)



BÉNÉFICES POUR LA MUNICIPALITÉ ET LA COMMUNAUTÉ

Aménager des quartiers denses, compacts, mixtes et connectés :

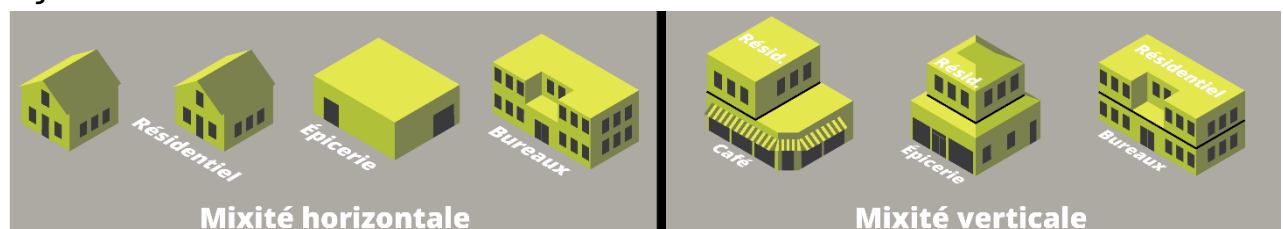
- Encourage la vitalité du quartier et l'attraction de nouveaux résidents ;
 - Augmente la création des commerces et de services de proximité ;
 - Permet une desserte en transport en commun (plus fréquente ou plus étendue) ;
 - Favorise les contacts de voisinage, ce qui accroît la confiance et la sécurité ;
- Encourage le développement économique (achat local, taxes foncières, etc.) ;
- Diminue les besoins en espaces de stationnement ;
- Favorise une planification durable du territoire et l'adaptation aux changements climatiques ;
- Facilite la conservation d'espaces verts et les terres agricoles.

INTERVENTIONS À PRIVILÉGIER

FAVORISER UNE MIXITÉ DES USAGES

Une proximité et une mixité entre les modes d'occupation du sol sont souhaitables tout en s'assurant que cette proximité ne crée pas de nuisances majeures pour la population (ex. : la construction de logements à proximité d'un bar). La mixité des usages peut se réaliser de façon horizontale ou, pour viser une plus grande densité et une plus grande proximité, de façon verticale (figure 1).

Figure 1. Différence entre mixité horizontale et mixité verticale

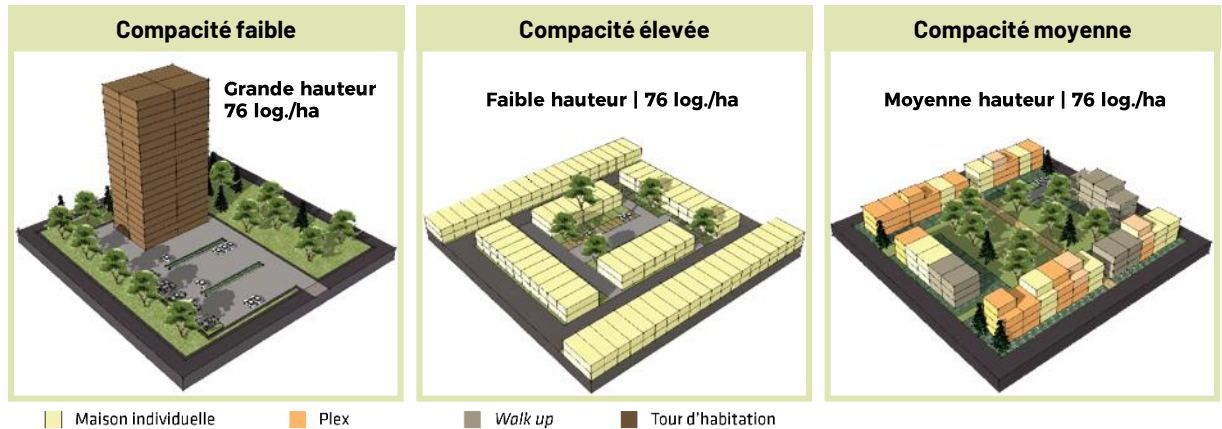


Source : DSPu Montréalégie.

MISER SUR UNE PLUS GRANDE DENSITÉ ET COMPACTÉ DU BÂTI

Pour une même densité, il est possible d'aménager des logements et des commerces de façon plus compacte afin de respecter une continuité dans les façades le long de la rue (figure 2). Une compacité plus élevée rapproche les immeubles de la rue et augmente leur accessibilité pour les piétons. En ce sens, les immeubles ayant moins d'étages ainsi qu'une plus grande emprise au sol sont préférables à de hautes structures entourées d'un terrain vacant ou de stationnements. Il faut toutefois prévoir la conservation suffisante d'espaces pour le verdissement, tel que présenté dans l'illustration de droite (compacité moyenne). Tout est une question d'équilibre.

Figure 2. Effet de la compacité sur la hauteur des immeubles et l'aménagement d'un quartier



Source : Vivre en Ville, page Web : bit.ly/2ly8yLq, adaptée par la DSPu de la Montérégie.

ASSURER UNE GRANDE CONNEXITÉ DES RUES, RÉSEAUX CYCLABLES ET PIÉTONNIERS

Dans l'aménagement d'un quartier, il est important de raccourcir les distances de marche et de vélo afin de faciliter les déplacements des résidents vers les principaux lieux utilitaires (écoles, commerces, pôles d'emploi, centre sportif, marché public, etc.).

Un réseau routier hautement connecté (figure 3) est à privilégier comparativement à un réseau routier en cul-de-sac (figure 4). Sinon, on peut intégrer au réseau en cul-de-sac des passages et sentiers pour piétons et cyclistes afin d'augmenter sa connexité (figure 5).

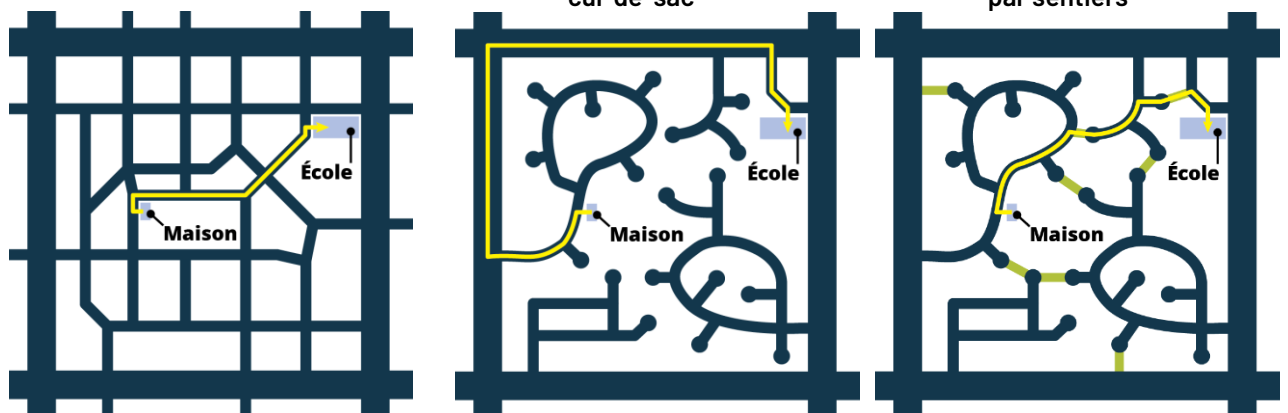
BON À SAVOIR

Enfin, pour réduire les distances à parcourir, il est aussi préférable de concevoir des pâtés de maisons (îlots bâtis) d'une longueur de moins de 200 m.

Figure 3. Réseau routier connecté

Figure 4. Réseau routier en cul-de-sac

Figure 5. Réseau routier connecté par sentiers



Légende

- Trajet à pied
- Réseau routier
- Sentiers piétonniers et cyclables

Source : DSPu Montérégie, adapté de US Department of Transportation, *A Resident's Guide for Creating Safer Communities for Walking and Biking*, 2015. Repéré à : bit.ly/38q9ITK

PLANIFIER UN AMÉNAGEMENT INTÉGRÉ ET DURABLE

- Adopter une vision et des orientations qui favorisent un aménagement du territoire durable et favorable à la santé ;
 - Définir un périmètre d'urbanisation ;
 - Établir le seuil de densité souhaitable à atteindre selon le contexte ;
 - Prévoir des espaces verts et concentrer les nouveaux développements près des services existants (ex. : épicerie) ;
- Ancrer ces orientations et actions dans les leviers municipaux (plan de développement durable, plan de mobilité, plan d'urbanisme, etc.) ainsi qu'aux pratiques de gestion territoriale et dans les règlements d'urbanisme (règlement de zonage, programme particulier d'urbanisme, plan d'urbanisme, plan d'aménagement d'ensemble, etc.) ;
- Privilégier des projets préconisant des approches urbanistiques telles que le Nouvel urbanisme², le *Form-Based Code*³, le *Smart Growth*⁴, le *POD*⁵, le *TOD*⁶, etc.

AUTRES INTERVENTIONS

En plus des interventions précédentes, il est important de considérer les éléments suivants de l'environnement bâti lors de la création d'un quartier plus durable et sain :

- Mesures d'apaisement de la circulation ;
- Infrastructures piétonnières ;
- Infrastructures cyclables.



POUR ALLER PLUS LOIN !

Consultez l'ensemble de notre collection [ici](#)

FICHES
INTERVENTIONS

- [Apaisement de la circulation](#)
- [Infrastructures sécuritaires pour piétons](#)
- [Infrastructures sécuritaires pour cyclistes](#)

EXEMPLES INSPIRANTS

- **Saint-Bruno-de-Montarville – Programmes particuliers d'urbanisme (PPU) :**
 - PPU Centre-ville** Doc. PDF : bit.ly/2QXxxLR
 - PPU Sabourin** Doc. PDF : bit.ly/2tCyxNv
 - PPU des Promenades** Doc. PDF : bit.ly/39PfK24
- **Quartier des Bois-Francis, arrondissement de Saint-Laurent** – Développement inspiré du Nouvel urbanisme et intégrant des principes du POD. Page Web : bit.ly/35A76ky
- **Candiac** – Guide d'aménagement pour des quartiers viables (type *Form-Based Code*)
Page Web : bit.ly/36wxtJn

² Le Nouvel urbanisme est un courant urbanistique qui reprend les principes traditionnels de l'urbanisme et de la morphologie urbaine, caractéristiques des villes conçues avant l'avènement de la voiture. Un aménagement de quartiers mixtes, où les services sont accessibles à pied, et qui sont orientés vers les piétons et l'espace public.

³ Le *Form-Based Code* est une technique réglementaire novatrice issue des États-Unis qui met l'accent sur la forme urbaine, l'architecture et les espaces publics plutôt que sur les usages.

⁴ Le *Smart Growth* (développement intelligent) est une approche de développement urbain visant à protéger les espaces naturels et qui concentre la croissance dans des centres urbains compacts et accessibles pour éviter l'étalement.

⁵ *Pedestrian-Oriented Development (POD)*: développement axé sur le piéton. Permettant que tous les déplacements soient effectués à pied.

⁶ *Transit-Oriented Development (TOD)*: développement orienté autour d'un service de transport collectif structurant.

ACCROÎTRE LES BÉNÉFICES POUR LES POPULATIONS VULNÉRABLES



La densification et la compacité d'un quartier favorisent une variété de l'offre au niveau des types de logements, permettant d'accueillir des ménages de revenus divers, incluant à faibles revenus, et de favoriser la mixité sociale.



POUR ALLER PLUS LOIN !



FICHE THÉMATIQUE

▪ [Vivre dans un logement de qualité](#)

RESSOURCES



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les Centres intégrés de santé et de services sociaux (CISSS) peuvent vous accompagner pour rendre vos communautés plus saines et faire des choix qui auront un impact positif sur la qualité de vie de vos citoyens.



[Contactez-nous!](#)



Outils



L'aménagement et l'écomobilité : Guide de bonnes pratiques sur la planification territoriale et le développement durable

MAMROT, 2011

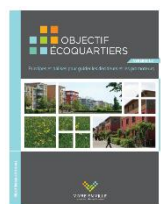
Document PDF: bit.ly/3Sp34pv



L'urbanisme durable: Enjeux, pratiques et outils d'intervention

MAMROT, 2012

Document PDF: bit.ly/2s39UJn



Objectif Écoquartier: Principes et balises pour guider les décideurs et les promoteurs

Vivre en Ville, 2014

Document PDF: bit.ly/37Nyddb



Le form-based code: vers une évolution des règlements d'urbanisme au Québec

L'Atelier Urbain, 2017

Document PDF: bit.ly/303Hyvc



Active Design Guidelines - Promoting physical activity and health in design

Ville de New-York, 2010

Document PDF (en anglais): bit.ly/2ZXh8ei



Densification verte: des fiches de bonnes pratiques pour des milieux de vie en santé

Vivre en Ville, 2019

Page Web: bit.ly/2Fzf9mZ



Soutien financier

FONDS MUNICIPAL VERT

Fonds municipal vert

Fédération canadienne des municipalités

Page Web : bit.ly/2Qviwls



Organismes



Centre d'écologie urbaine de Montréal

Organisme sans but lucratif dont la mission est de proposer des pratiques et des politiques pour créer des villes écologiques, démocratiques et en santé.

Site Web : ecologieurbaine.net



Vivre en Ville

Organisation d'intérêt public, œuvrant en aménagement et urbanisme et offrant des services d'accompagnement.

Site Web : vivreenville.org

Citation suggérée :

Direction de santé publique de la Montérégie. (2020). *Fiche thématique - Quartier mixte, dense, compact et connecté*. Répertoire de fiches pour des communautés saines et durables, Longueuil : Centre intégré de santé et de services sociaux de la Montérégie-Centre. 6 p.

Références :

1. Frank, L. D. (2007). Urban Form Relationships With Walk Trip Frequency and Distance Among Youth. *American Journal of Health Promotion*, March/April 2007 (Vol. 21, No. 4 Supplement).