

## CHAPITRE 2

# LES AUTRES SECTEURS D'INTERVENTION



Habitation sur le ch. de Chambly | Ville de Longueuil



Logement pour aînés sur le ch. de Chambly | Ville de Longueuil



Patrimoine sur le ch. de Chambly | Ville de Longueuil



Secteur ancien hors site patrimonial | Ville de Longueuil



Zone agricole | Ville de Longueuil



389. Une approche de planification particulière est privilégiée pour les secteurs nécessitant un encadrement des projets de développement, de redéveloppement ou de rénovation. Cette approche favorise notamment une intégration des projets dans leur milieu récepteur et un développement optimal et cohérent du territoire. Ces secteurs peuvent être assujettis à un PIIA ou à tout autre instrument réglementaire permettant d'assurer la qualité et la durabilité des projets et une optimisation de l'occupation du sol. Certaines portions de ces secteurs pourraient également faire l'objet d'un PPU.

## SECTION 1 LES ARTÈRES COMMERCIALES

390. Longueuil compte de nombreuses artères commerciales. Notamment basé sur la création de milieux de vie complets, le Plan d'urbanisme propose une stratégie de mise en valeur pour les principales artères commerciales de proximité de son territoire. Le boul. Churchill, la Grande Allée/boul. Édouard et la rue Saint-Louis font l'objet de PPU distincts aux chapitres 16, 17 et 18. Pour les tronçons du chemin de Chambly qui ne sont pas intégrés au PPU des quartiers de la Gare (chapitre 15) ou à la planification intégrée du boul. Roland-Therrien (chapitre 8), il faudra tenir compte de la vision et des grandes lignes directrices décrites ci-après dans la définition du cadre réglementaire applicable (zonage, PIIA, etc.) ou dans tout outil de planification plus précis (stratégie, PPU, etc.). De telles lignes directrices pourront être applicables sur d'autres artères commerciales du territoire.

### SOUS-SECTION I LE CHEMIN DE CHAMBLY

391. Le chemin de Chambly est l'une des plus anciennes voies de communication du territoire et constitue, après le boul. Taschereau, la plus importante artère commerciale de Longueuil. Tout au long de son parcours, il offre plusieurs vocations et ambiances : commerces traditionnels ou centres commerciaux, institutions, résidences ou en transition, dynamique ou dévitalisée, à l'échelle du piéton ou orientée vers l'automobile, patrimoniale ou contemporaine. Compte tenu de son importance, certains tronçons de cette artère sont encadrés par une planification particulière afin, notamment, de confirmer leur rôle dans la vie quotidienne des Longueuillois et de dicter les grandes lignes directrices de son développement et de ses transformations potentielles pour assurer son dynamisme et son attractivité.

**Carte 43 : Les secteurs d'intervention du chemin de Chambly**



392. La majorité des tronçons du chemin de Chambly font partie de secteurs assujettis à des planifications intégrées détaillées au chapitre 8. La présente planification ne vise donc que les portions du chemin de Chambly illustrées à la carte 43.
393. **Le territoire visé**
394. Les portions du chemin de Chambly visées par une planification particulière correspondent aux terrains situés entre le boul. Des Ormeaux E. et la piste cyclable à l'ouest de la rue Cuvillier (sous-secteur 1) et entre la rue Martin et l'A30 (sous-secteur 2).

395. **Les principales caractéristiques**

396. Les principales caractéristiques du sous-secteur 1 sont :

- a) Présence de bâtiments commerciaux dévitalisés ou présentant un taux d'inoccupation élevé;
- b) Consolidation de la fonction résidentielle observée dans les projets récents;
- c) Noyau commercial de proximité (épicerie, pharmacie, banque, etc.) à l'intersection du boul. Roberval.

397. Les principales caractéristiques du sous-secteur 2 sont :

- a) Paysage à dominance résidentielle fortement déstructuré;
- b) Offre commerciale éparse et présentant souvent des signes de dévitalisation;
- c) Noyau commercial plus dynamique à l'intersection du boul. Jacques-Marcil dans le prolongement du Carrefour Saint-Hubert (boul. Cousineau);
- d) Présence de bâtiments patrimoniaux et d'un potentiel archéologique à documenter.

398. **La vision d'aménagement**

399. [La vision d'aménagement retenue vise la création d'un milieu de vie articulé autour d'une artère revitalisée et à l'échelle du piéton proposant une offre d'activités commerciales de proximité stratégiquement localisée.](#)

400. **Les grandes lignes directrices**

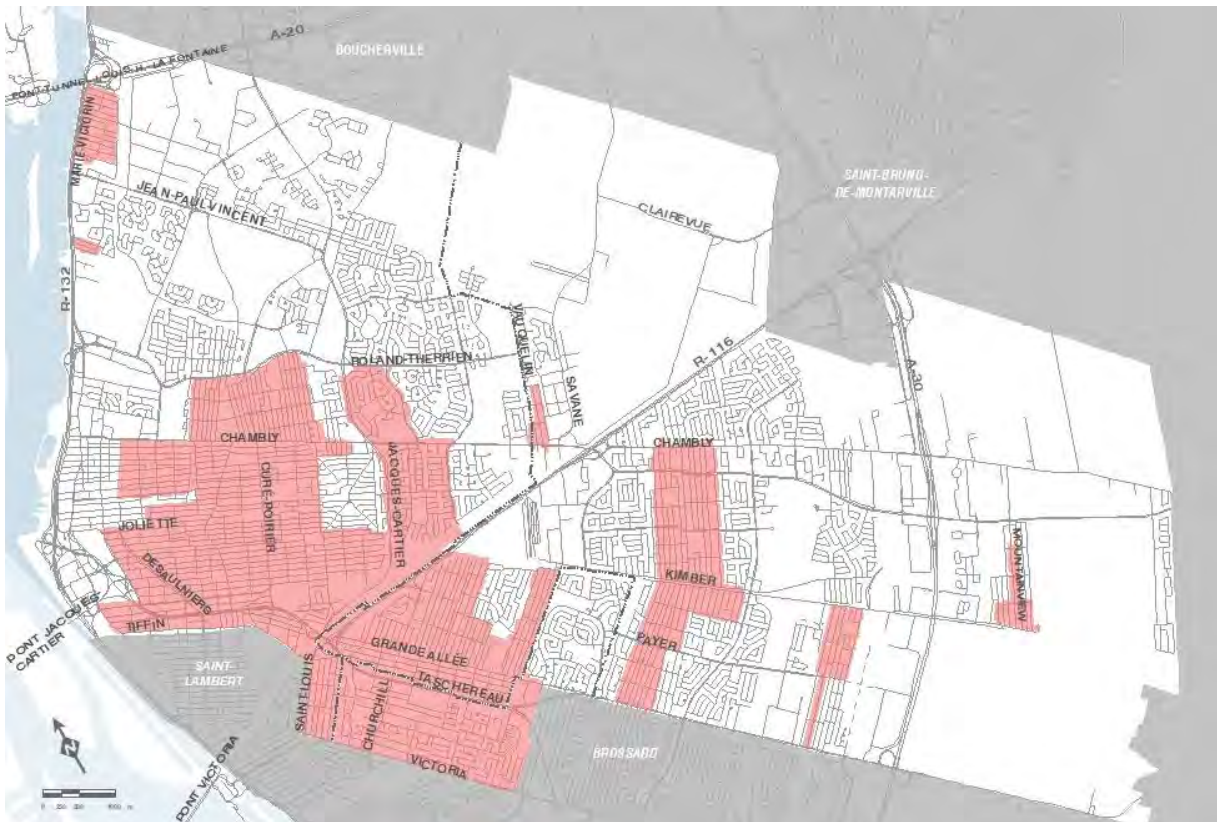
401. Les grandes lignes directrices applicables sont :

- a) Optimiser les noyaux commerciaux de proximité situés à l'intersection du boul. Roberval E. (jusqu'à la rue Radisson, en incluant les lots contigus à l'intersection), dans le tronçon Gaétan-Boucher/Monaco et à l'intersection de la rue Cornwall à des fins principalement commerciales en :
  - i. Permettant une diversité d'usages commerciaux et de services de proximité;
  - ii. Encourageant les bâtiments mixtes et limitant les bâtiments purement résidentiels;
  - iii. Aménageant une placette publique;
  - iv. Privilégiant une implantation des bâtiments plus près de l'emprise publique;
  - v. Assurant une desserte adéquate en transport actif;
  - vi. Assurant, pour le noyau implanté à l'intersection du boul. Gaétan-Boucher, sa complémentarité et sa connectivité avec le Carrefour Saint-Hubert;
- b) Encourager le redéveloppement des autres sites commerciaux et des terrains vacants ou dévitalisés à des fins résidentielles, en assurant un dégagement adéquat entre les bâtiments et l'emprise;
- c) Assurer l'intégration des constructions à leur milieu d'insertion, notamment en ce qui a trait à l'alignement et à la volumétrie;
- d) Assurer la protection et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux et de la ressource archéologique locale (étude de potentiel en cours dans le sous-secteur 2);
- e) Verdir les domaines publics et privés, en priorisant la plantation d'arbres le long du chemin de Chambly.

## SECTION 2 LES SECTEURS ANCIENS

402. Certains secteurs du territoire présentent une trame ou un environnement plus dévitalisé. Les facteurs en cause sont divers : âge et nature du cadre bâti, profil social et démographique des résidents (faibles revenus, vieillissement de la population, etc.), exode des activités ou de la population vers d'autres secteurs plus récents, etc.
403. Ces quartiers présentent pourtant, dans la majorité des cas, des avantages indéniables : centralité, infrastructure communautaire bien établie (écoles, bibliothèques, équipements sportifs, parcs, maisons de quartier, etc.), excellente offre en transport collectif, abordabilité des logements, etc. Certains terrains offrent même d'importants potentiels de consolidation ou de redéveloppement. L'amélioration progressive du tissu urbain de ces secteurs (rénovation des bâtiments, ajout de nouveaux logements, plantations, amélioration des parcs et équipements collectifs, etc.) est d'ailleurs observée depuis quelques années.
404. Cet état de fait confirme la pertinence des actions mises en œuvre par la Ville de Longueuil depuis plus de 25 ans dans ces secteurs afin de les valoriser. Pensons à l'application des programmes provinciaux d'adaptation de logements, aux programmes mis de l'avant pour la revitalisation de ces quartiers, la participation aux programmes et démarches de rénovation ou de revitalisation ou à l'amélioration des emprises publiques (plantations, aménagement de trottoirs, pistes cyclables, etc.) et des parcs et espaces verts.
405. Il faut cependant faire preuve de vigilance afin d'éviter un embourgeoisement non contrôlé de ces secteurs ou l'implantation de nouveaux bâtiments mal intégrés à leur milieu d'insertion (volumétrie, alignement, etc.) qui pourrait occasionner une détérioration de ces milieux de vie ou l'exil de leur population. Pour répondre à ces enjeux, le Plan d'urbanisme propose une série de lignes directrices permettant d'assurer l'optimisation et l'attractivité de ces quartiers tout en maintenant en place la population présente.
406. **Le territoire visé**
407. Les secteurs anciens sont illustrés à la carte 44.

**Carte 44 : Les secteurs anciens de Longueuil**



408. **Les principales caractéristiques**

409. Les principales caractéristiques des secteurs anciens sont :

- a) Présence de bâtiments nécessitant des réparations majeures;
- b) Présence de terrains occupés par des bâtiments vétustes ou de faible valeur ou offrant un fort potentiel de redéveloppement;
- c) Présence de terrains vacants disponibles au développement;
- d) Secteurs établis et bien desservis en infrastructures, écoles et autres institutions, commerces de proximité, parcs et espaces verts, etc.;
- e) Appartenance des résidents à leur quartier;
- f) Grandes emprises de rues offrant un fort potentiel de réaménagement, en faveur notamment des déplacements actifs et de mesures de verdissement (plantations);
- g) Densification (volumétrie) mal intégrée au milieu récepteur observée à certains endroits;
- h) Processus d'embourgeoisement observé à certains endroits.

410. **Les grandes lignes directrices**

411. Les grandes lignes directrices applicables sont :

- a) Assurer à chaque résident un logement répondant aux normes actuelles en matière de sécurité, de salubrité et de confort;
- b) Encourager l'amélioration et le renouvellement du parc immobilier grâce à l'effet d'entraînement des programmes d'aides financières offerts par la Ville ou le gouvernement et à une intensification des mesures de contrôle du cadre bâti, notamment des inspections sur les bâtiments multifamiliaux;
- c) Faciliter l'arrivée de nouvelles familles dans ces secteurs par la construction de logements qui leur sont réservés ou par l'introduction d'incitatifs;
- d) Promouvoir ces secteurs en tant que choix judicieux de résidence;
- e) Susciter l'intérêt et l'implication des résidents dans la revitalisation de leur quartier;
- f) Soutenir les initiatives concertées de développement communautaire;
- g) Stimuler la revitalisation de ces secteurs par des interventions visant l'amélioration de la qualité de vie des résidents (réfection des rues intégrant trottoirs et pistes cyclables, verdissement de l'emprise publique, aménagement ou amélioration des parcs et espaces publics répondant aux besoins des résidents, etc.);
- h) Soutenir la revitalisation des activités commerciales de proximité, notamment sur les axes commerciaux, comme le boul. Curé-Poirier ou la Grande Allée;
- i) Caractériser ces secteurs, notamment afin :
  - i. De repérer le patrimoine modeste à protéger et à mettre en valeur;
  - ii. De circonscrire davantage les zones permettant à la fois des habitations multifamiliales et de moins forte densité afin de mieux encadrer le redéveloppement;
- j) Mettre en place des mesures limitant le processus d'embourgeoisement (contrôle de la transformation des logements en copropriété, offre adéquate en logements communautaires, etc.);
- k) Assurer l'intégration des constructions à leur milieu d'insertion, notamment en ce qui a trait à l'alignement, à la typologie, à la volumétrie ou à la population en place.