

STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CŒURS DE QUARTIER

FICHES SYNTHÈSES

Les approches d'interventions

- **Consolidation** : ces secteurs comportent des bâtiments généralement en bon état, des taux de vacance faibles, un bon potentiel commercial et un potentiel de redéveloppement (résidentiel ou mixte) faible ou nul à court et moyen terme. Pour ces secteurs, il est souhaitable de favoriser la consolidation des activités commerciales et peu d'interventions de la Ville sont requises.
- **Revitalisation** : ces secteurs comportent des bâtiments généralement en moins bon état, un taux de vacance parfois important (10-20%), une consolidation des activités commerciales plus difficile (mais envisageable) et un potentiel de redéveloppement à court terme faible ou nul. Pour ces secteurs, les interventions de la Ville visant à améliorer l'état des bâtiments et/ou du domaine public et une amélioration de la vitalité commerciale devraient être favorisées.
- **Transformation** : ces secteurs comportent des bâtiments généralement en moins bon état, un taux de vacance assez important (plus de 20%), la consolidation commerciale est difficile puisque la demande n'est pas au rendez-vous et le redéveloppement est envisageable dans certains cas lorsque la capacité des infrastructures est optimale. Pour ces secteurs, une combinaison d'interventions, incluant l'identification des tronçons plus propices au redéveloppement et ceux pour lesquels des interventions visant à améliorer l'état des bâtiments et/ou du domaine public et la vitalité commerciale devraient être favorisées.
- **Redéveloppement** : ces secteurs comportent des bâtiments en moins bon état nécessitant des travaux importants, le déclin de la fonction commerciale semble inévitable et la capacité des infrastructures est adéquate pour le redéveloppement. Pour ces secteurs, les interventions devraient prioriser le redéveloppement, à des fin résidentielles ou mixtes, des immeubles commerciaux existants présentant le plus faible potentiel de consolidation des activités commerciales.

Pistes d'interventions globales (pour tous les cœurs de quartiers)

- Pour les secteurs de revitalisation et de transformation, analyser les projets au cas par cas en fonction de la capacité des infrastructures tout en incitant les promoteurs à développer des projets mixtes avec rez-de-chaussée commercial ;
- Pour les secteurs de redéveloppement, apporter des modifications réglementaires pour encourager la requalification du secteur vers des usages résidentiels ;
- Encourager la requalification des grands espaces commerciaux pour y intégrer davantage de mixité ;
- Mettre en place des stratégies réglementaires permettant d'attirer des commerces de proximité contribuant à réduire le nombre de locaux vacants et améliorant le mix commercial dans nos cœurs de quartiers ;
- Évaluer la possibilité d'offrir des incitatifs financiers pour encourager la rénovation des bâtiments commerciaux, l'optimisation de l'occupation du sol de ces immeubles et l'attraction de commerces de proximité de même que pour favoriser l'accessibilité universelle, le verdissement, etc. ;
- Encourager les projets d'usages transitoires contribuant à réduire l'impact des locaux vacants (ex. : ateliers d'artistes, usages communautaires, ...) ;
- Mettre sur pied des programmes de soutien aux activités commerciales (formations aux commerçants, campagne d'achat local, programme d'accompagnement lors de travaux municipaux, ...) ;
- Évaluer l'opportunité d'élaborer des Plans directeurs d'aménagement du domaine public, en concertation avec les parties prenantes du milieu, afin de planifier, lors de travaux majeurs de réfections, l'opportunité de bonifier les aménagements sur le domaine public incluant l'intégration de pistes cyclables, l'élargissement de trottoirs, l'installation de mobilier urbain, le verdissement et la plantation d'arbres, des mesures d'apaisement de la circulation, etc.

Cœur de quartier : Boulevard Churchill (Greenfield Park)

REVITALISATION, TRANSFORMATION et CONSOLIDATION

CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES

Offre commerciale : Ce cœur de quartier de l'arrondissement Greenfield Park compte environ 83 établissements d'affaires. Une majorité des établissements sont des services de soins de santé (30%) considérant la proximité avec le pôle de l'hôpital Charles Lemoyne. Suivent de près les entreprises de services (23%) et les commerces de restauration (12%). On retrouve également certains services de soins personnels (8%), quelques commerces de détail (8%), des commerces de proximité (7%) et un nombre minime de services professionnels (2%).

Taux de vacance : Près de 15% des immeubles présentent un taux de vacance supérieur à 20% de leur superficie de plancher.

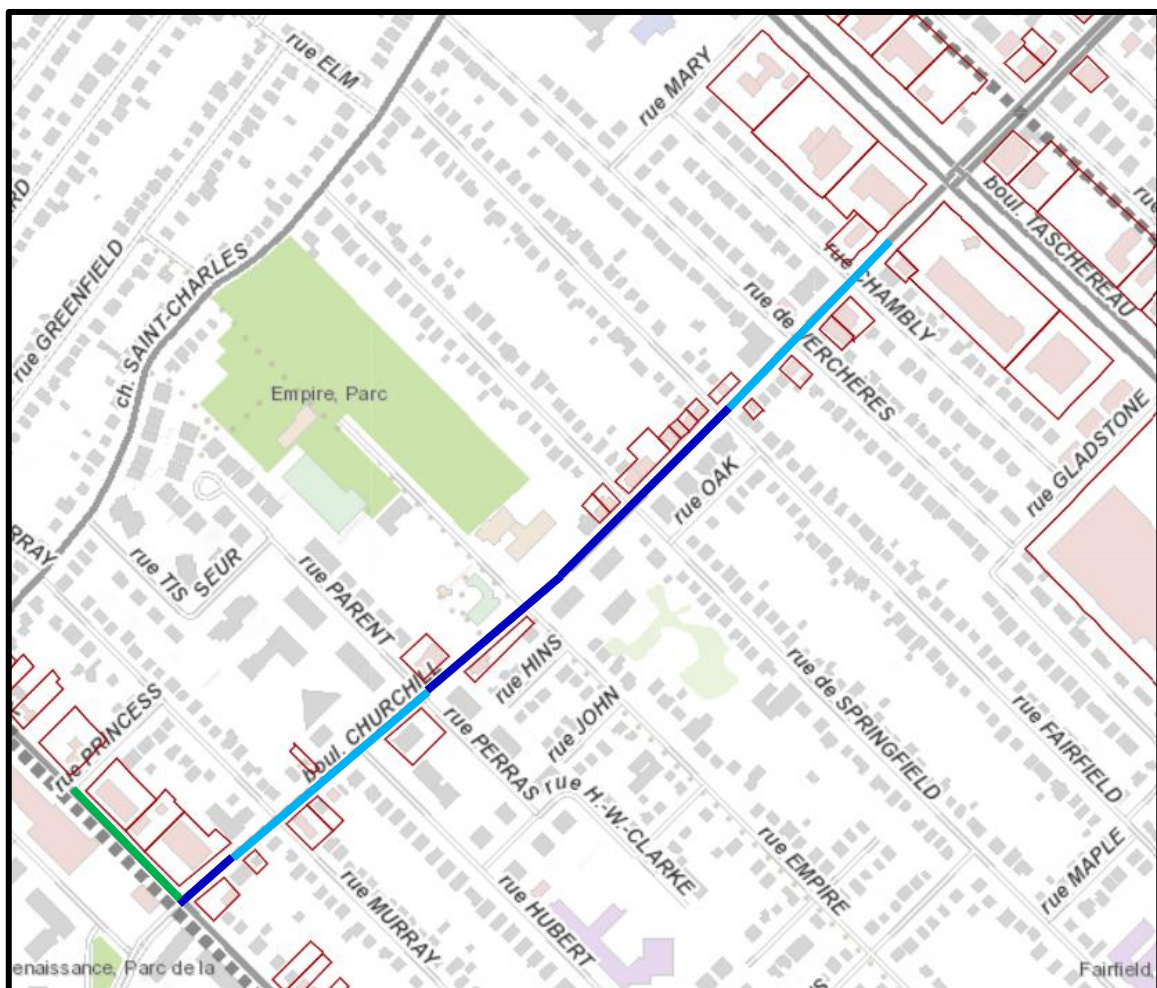
État des bâtiments : Plus de 20% des immeubles commerciaux ont besoin de travaux d'entretien mineurs et/ou des travaux importants.

Domaine public : Excellente qualité des aménagements du domaine public à la suite d'un réaménagement de la rue en 2013-2014.

Accessibilité universelle (AU) : La vaste majorité des immeubles n'est pas dotée d'un accès universel.

Stationnement : La présence d'un grand nombre de stationnements sur rue (un côté) compense l'absence de stationnements hors rue pour les commerces environnants.

Mobilité durable (actif et collectif) : Artère desservie par quelques lignes d'autobus et une piste cyclable unidirectionnelle de chaque côté de la rue.



STRATÉGIES D'INTERVENTIONS

- Encourager le maintien d'un noyau commercial de proximité entre les rues Perras et Fairfield ;
- Apporter des modifications règlementaires et autres stratégies pour encourager la requalification du secteur vers des usages résidentiels ou mixtes au nord de la rue Fairfield ;
- Apporter des modifications règlementaires et autres stratégies pour encourager le maintien d'un noyau commercial de proximité sur l'avenue Victoria, à l'ouest de la rue Churchill.

OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Aire d'influence : Quartier (proximité)

Vision au plan d'urbanisme :

- Consolider et maintenir les activités commerciales le long du boul. Churchill, notamment par :
 - Le maintien d'une offre commerciale de proximité, seule ou en mixité, près du pôle institutionnel et près de la rue Victoria ;
 - La concentration d'une offre commerciale de proximité entre les rues Fairfield et Empire et la mise sur pied d'une promenade commerciale intégrée au noyau communautaire ;
- Optimiser l'activité résidentielle et éviter la dispersion de l'activité commerciale sur les autres tronçons du boulevard Churchill en encourageant la transformation, vers l'activité résidentielle, des immeubles à vocation économique et communautaire implantés ailleurs sur le boulevard ;
- Assurer une offre commerciale et de services diversifiée, spécifique et complémentaire à celle du boul. Taschereau et de l'avenue Victoria ;
- Assurer la vitalité du domaine public en priorisant les activités commerciales animant les rez-de-chaussée (restaurants, terrasses, boutiques, etc.) et en y programmant des activités d'animation.

Densité résidentielle : Une densité nette de 75 log./ha serait exigée pour la transformation résidentielle.

Nombre d'étages autorisés : 2-4 étages

Logements potentiels : Environ 42 unités réparties sur six sites potentiels.

Superficie commerciale potentielle : Environ 1500 m² de superficie commerciale à redévelopper sur des terrains inoccupés, vacants ou sous-utilisés.

Principaux projets en cours ou à venir :

- 21 M\$ prévu au Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la rénovation majeure et l'agrandissement du bureau d'arrondissement de Greenfield Park (156, boul. Churchill) ;
- 0,25 M\$ prévu au Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la réalisation d'études préparatoires pour la réfection de l'avenue Victoria entre les rues Saint-Louis et Regina (coordonner avec l'étude de drainage du secteur Greenfield Park).

Potentiel de redéveloppement :

- Résidentiel - Le Plan d'urbanisme autorise la transformation des bâtiments commerciaux en fonction résidentielle, sur 4 étages (10 étages près de l'intersection avec Taschereau).
- Économique (commercial) - Deux terrains vacants et/ou sous-utilisés pourraient être redéveloppés pour bonifier l'offre commerciale de proximité.

