

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 : chemin de Chambly (Vieux-Longueuil)

REVITALISATION et TRANSFORMATION

CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES

Offre commerciale : Ce cœur de quartier est l'un des plus grands et des plus importants du Vieux-Longueuil avec environ 300 établissements d'affaires. Une majorité des établissements sont des commerces de détail (26%). Suivent de près les entreprises de services (21%), les commerces de restauration (14%), les services de soins personnels (13%) et les commerces de proximité (11%). On retrouve également certains services de soins de santé (7%) et un nombre minime de services professionnels (4%).

Taux de vacance : Près de 10% des immeubles présentent un taux de vacance supérieur à 20% de leur superficie de plancher.

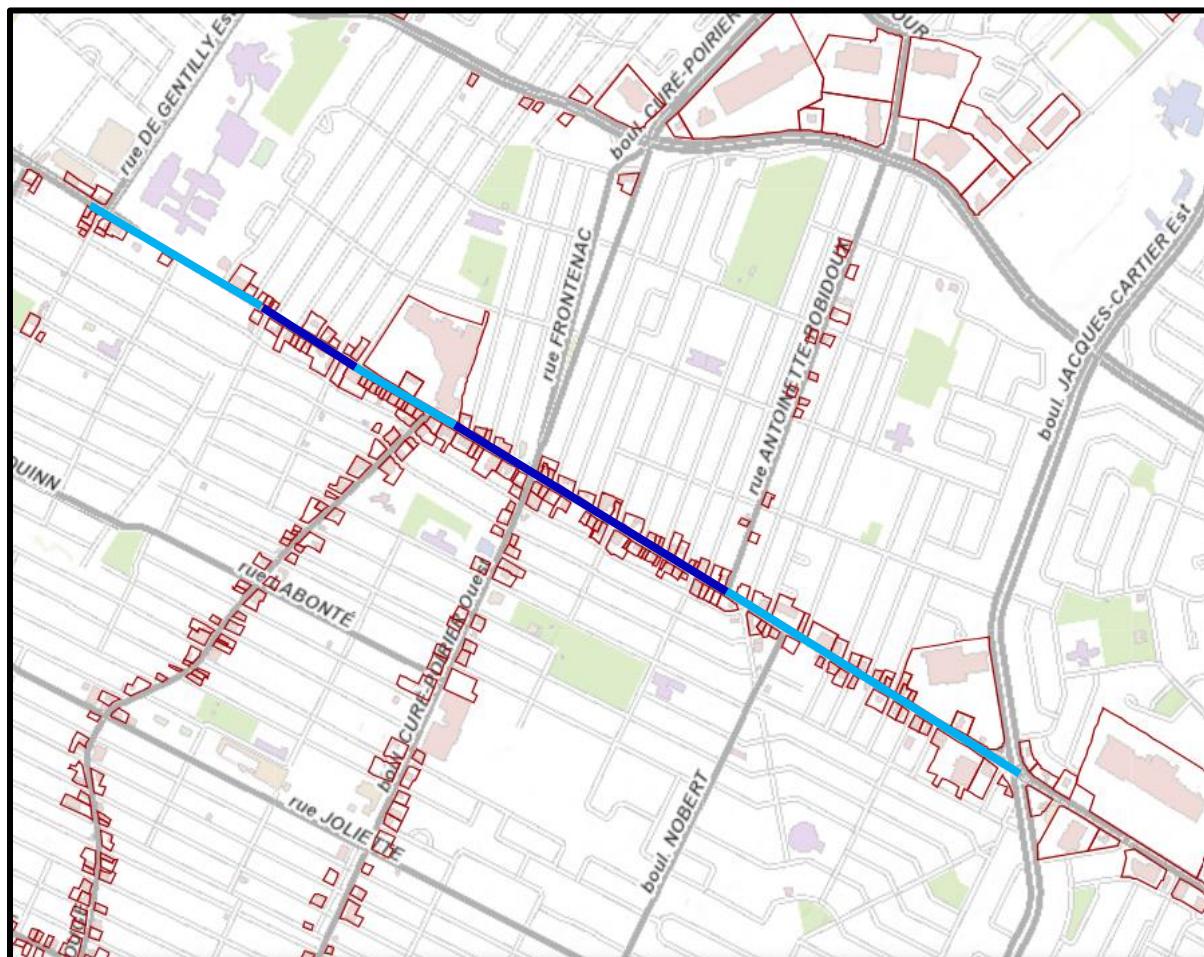
État des bâtiments : Près de 60% des immeubles commerciaux ont besoin de travaux d'entretien mineurs et/ou des travaux importants, ce qui fait état d'un manque d'entretien sur cette artère.

Domaine public : La chaussée et les trottoirs sont passables ou nécessitent des travaux pour maintenir un bon état. L'offre en mobilier urbain et en éclairage est déficiente sur l'artère.

Accessibilité universelle (AU) : La majorité des commerces n'est pas accessible universellement.

Stationnement : La majorité des commerces sur l'artère est dotée d'un stationnement privé, compensant l'absence de stationnement sur rue. Cependant, l'accès y est difficile, car les stationnements sont généralement situés entre les bâtiments et/ou à l'arrière de ceux-ci. La multiplication des entrées charretières et les voies d'accès privées ont un impact considérable sur la sécurité des déplacements dans le secteur.

Mobilité durable (actif et collectif) : L'artère est desservie par plusieurs lignes d'autobus. Aucun lien cyclable ne permet de se déplacer sur ce tronçon.



STRATÉGIES D'INTERVENTIONS

- Encourager le maintien d'un noyau commercial de proximité sur le chemin de Chambly, plus particulièrement le long du tronçon entre les rues Briggs et Antoinette-Robidoux (anciennement King-George) ;
- Apporter des modifications réglementaires pour encourager la requalification des autres tronçons du chemin de Chambly vers des usages résidentiels ou mixtes, incluant des rez-de-chaussée commerciaux.

OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Aire d'influence : Ville

Vision au plan d'urbanisme :

- Consolider et maintenir les activités commerciales entre les rues Briggs et Antoinette-Robidoux, par la valorisation et la revitalisation de la trame commerciale traditionnelle permettant une expérience accueillante et à échelle humaine ;
- Requalifier à des fins mixtes et résidentielles des portions sous-utilisées ou dévitalisées de l'artère, notamment à l'est de la rue Antoinette-Robidoux et sur le site des grands ensembles commerciaux.

Densité résidentielle : Une densité nette de 75-125 log./ha serait exigée pour la transformation résidentielle.

Nombre d'étages autorisés : 3 à 10 étages

Logements potentiels : Environ 3100 unités réparties sur une quarantaine de sites potentiels.

Superficie commerciale potentielle : Environ 120 000 m² de superficie commerciale sur des terrains inoccupés, vacants ou sous-utilisés à redévelopper.

Principaux projets en cours ou à venir :

- 50 000\$ prévu au Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la réalisation d'une étude d'avant-projet pour la réfection et le réaménagement du chemin de Chambly, entre la rue Bord-de-l'Eau et le chemin du Coteau-Rouge.

Potentiel de redéveloppement :

- Résidentiel - Le Plan d'urbanisme autorise la transformation des bâtiments commerciaux en fonction résidentielle, sur 4 à 10 étages.
- Économique (commercial) – Onze terrains vacants ou sous-utilisés pourraient être redéveloppés pour bonifier l'offre commerciale à l'échelle de la ville.



Centre Jacques-Cartier
1401, chemin Chambly



2116, chemin Chambly