

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 : Vieux Saint-Hubert (Saint-Hubert)

REVITALISATION et TRANSFORMATION

CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES

Offre commerciale : Ce cœur de quartier du vieux Saint-Hubert compte environ 125 établissements d'affaires. Une majorité des établissements sont des entreprises de services (23%). Suivent de près les services de soins personnels (16%), les commerces de détail (14%) et les commerces de restauration (13%). On retrouve également certains commerces de proximité (10%), des services de soins de santé (10%) et quelques services professionnels (7%).

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

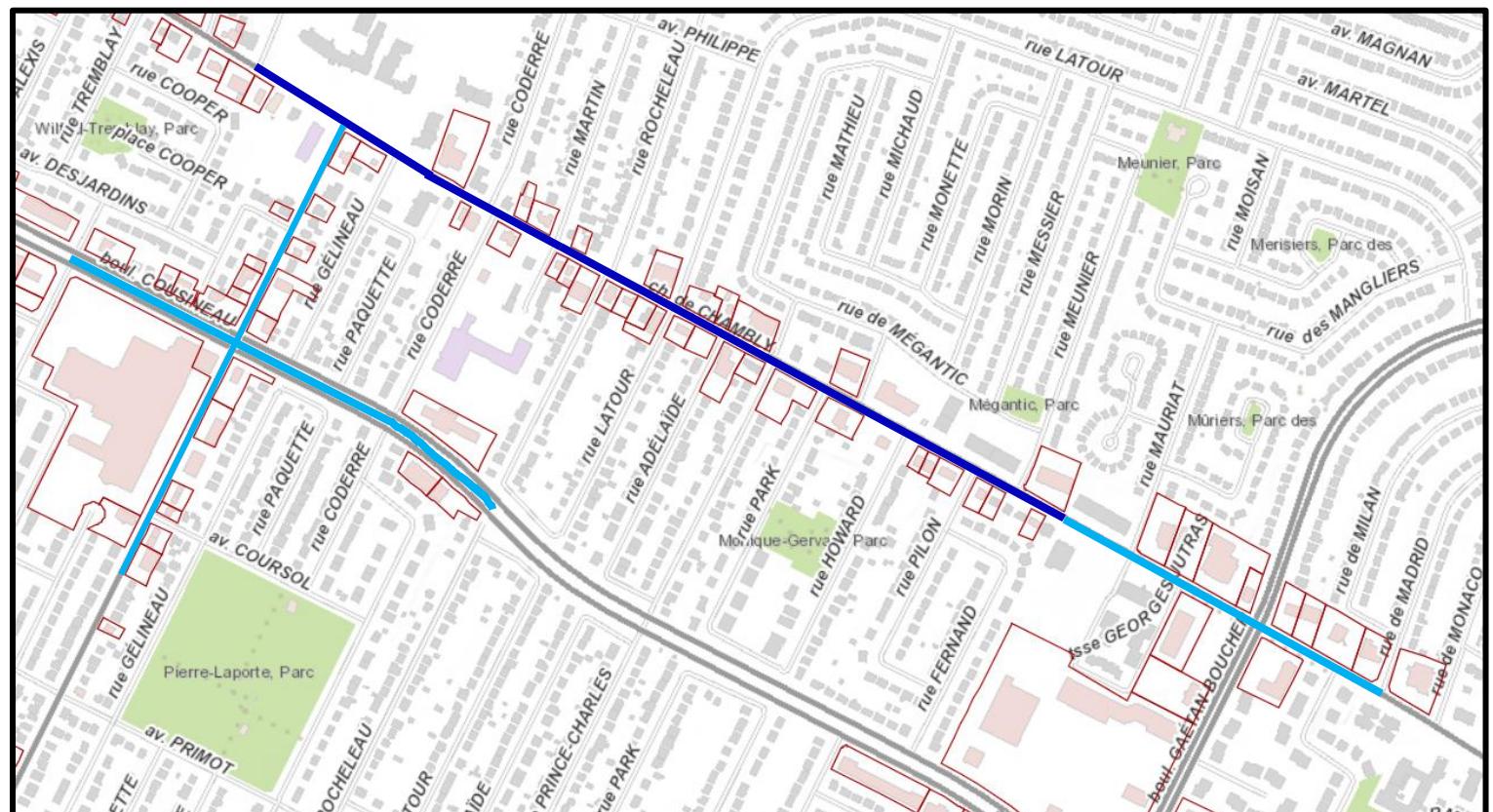
État des bâtiments : Près de 30% des immeubles commerciaux ont besoin de travaux d'entretien mineurs et/ou des travaux importants.

Domaine public : La chaussée et les trottoirs sont passables ou nécessitent des travaux pour maintenir un bon état. L'offre de mobilier urbain, de végétation et d'éclairage extérieur pourrait être bonifiée.

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

Stationnement : La majorité des commerces dans le secteur est dotée d'un stationnement privé, compensant l'absence de stationnement sur rue le long des artères.

Mobilité durable (actif et collectif) : Artère desservie par plusieurs lignes d'autobus et une piste cyclable unidirectionnelle (non protégée) de chaque côté de la rue jusqu'au parc Rosanne-Laflamme.



STRATÉGIES D'INTERVENTIONS

- Encourager le maintien d'un noyau commercial de proximité le long du noyau villageois de Saint-Hubert (entre la montée Saint-Hubert et la rue Meunier) ;
 - Évaluer diverses stratégies pour accélérer la requalification du Complexe Cousineau vers des usages résidentiels ou mixtes et appliquer des mesures coercitives pour nous assurer du respect de notre règlementation sur les nuisances et l'entretien du bâtiment.

OPPORTUNITÉS DE DÉVELOPPEMENT

Aire d'influence : Quartier (proximité)

Vision au plan d'urbanisme :

- Consolider l'offre commerciale de proximité du noyau villageois de Saint-Hubert ;
- Encourager le redéveloppement à des fins résidentielles des bâtiments commerciaux implantés le long de la montée Saint-Hubert ;
- Maintenir et consolider une vocation commerciale et de services ou mixte pour les terrains implantés le long du boul. Cousineau tout en encourageant une densification à des fins résidentielles de l'ensemble de l'axe ;
- Redévelopper, à des fins résidentielles ou mixtes, le site actuellement occupé par le Complexe Cousineau.

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

Nombre d'étages autorisés : 2-4 étages (max. 8 étages pour le Complexe Cousineau et à l'intersection Chambly/Gaétan-Boucher).

Logements potentiels : Environ 1575 unités réparties sur une trentaine de sites potentiels.

Superficie commerciale potentielle : Environ 51 000 m² de superficie commerciale sur des terrains inoccupés, vacants ou sous-utilisés à redévelopper.

Capacité résiduelle des infrastructures : Capacité des infrastructures limitée dans le bassin versant du collecteur Baillargeon.

Principaux projets en cours ou à venir :

- Projet de construction d'une habitation multifamiliale de 7 étages et 136 logements au 5995, chemin de Chambly (en cours).

Potentiel de redéveloppement :

- Résidentiel - Le Plan d'urbanisme autorise la transformation des bâtiments commerciaux en fonction résidentielle, sur 4 à 8 étages.
- Économique (commercial) - Huit terrains vacants ou sous-utilisés pourraient être redéveloppés pour bonifier l'offre commerciale de proximité.

