



#### Aménagement de la rue principale à Sainte-Agathe-des-Monts

Pour la revitalisation de sa principale artère commerciale du centre-ville, la municipalité de Sainte-Agathe-des-Monts a mis sur des interventions pour sécuriser la circulation piétonne, accompagnées de mesures d'amélioration physique des commerces et de la rue, et de création d'espaces et de places publiques. Ces améliorations ont rendu les accès au centre-ville plus faciles pour les piétons et entraîné un achalandage accru du secteur commercial.

## L'urbanisme commercial : un outil de développement durable

Les défis du développement économique et commercial, et son impact sur les divers volets de la qualité de vie se manifestent dans chaque milieu, qu'il s'agisse d'étalement commercial et urbain, de dévitalisation des cœurs de municipalité au profit des pôles périphériques, de déstructuration du commerce de proximité au profit du commerce de masse, etc. Face aux différentes mutations qu'a connues la pratique de l'urbanisme commercial, et devant les nouvelles approches favorisant le développement durable et la croissance intelligente, les municipalités font face à de nouveaux défis dans l'élaboration de leur vision globale de développement.



Sainte-Agathe-des-Monts

Si l'incidence néfaste que peuvent avoir les développements excentrés sur les transports et le trafic routier, sur la structure socio-économique des centres-villes et sur l'environnement est aujourd'hui reconnue, quelles sont les pistes d'action à entrevoir afin d'agir intelligemment ?

Comment répondre au défi du développement durable et s'assurer d'un urbaniste qui favorise et encourage une activité commerciale équilibrée? Les bonnes pratiques suivantes représentent des sources d'inspiration afin de poser des gestes concrets et efficaces.



# L'urbanisme commercial : un outil de développement durable



**Des produits et services « Signés Portneuf »**  
Les chambres de commerce et d'industrie de la région de Portneuf ont mis en place un outil de distinction et de promotion pour les entreprises faisant partie de la région et participant activement à l'économie locale qui vise à consolider et à multiplier les emplois reliés à la transformation des produits dans la région. Sur une base volontaire, les entreprises intéressées peuvent ainsi rejoindre le regroupement des entreprises « Signées Portneuf ».

**Pour approfondir l'analyse des enjeux commerciaux actuels des centres-villes et des artères commerciales, le ministère du Développement économique de l'Innovation et de l'Exportation (MDEIE) a lancé une étude sur le développement durable et l'urbanisme commercial qu'il a confiée à la Fondation Rues principales. À travers plusieurs études de cas, des orientations et des lignes directrices favorisant l'application d'un urbanisme commercial ont été dégagées pour le bénéfice des municipalités.**

## QU'EST-CE QUE L'URBANISME COMMERCIAL?

L'urbanisme commercial peut être défini comme l'ensemble des méthodes mises en œuvre pour adapter la structure commerciale à la structure urbaine en veillant à dynamiser l'activité commerciale locale, à assurer la vitalité des centres-villes et cœurs de villages et à maintenir un maillage de proximité. Il doit encourager une concentration des activités qui favorise une rationalisation des infrastructures publiques existantes et limite l'étalement urbain.

## LES DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS DE L'URBANISME COMMERCIAL

Pour faire de l'urbanisme commercial qui s'inscrit dans une optique de développement durable, il faut considérer les multiples facettes qui le composent.

### 1 Rechercher l'équilibre et la concentration des fonctions commerciales

Un des enjeux majeurs du développement commercial actuel réside dans la capacité des cœurs de municipalités à retenir et à accueillir une activité commerciale dynamique. Sous l'effet de la nouveauté, les grandes structures commerciales qui s'implantent en périphérie ou le long des axes routiers d'envergure représentent une forte concurrence pour les commerces localisés au centre des municipalités. Face à la perte de vitalité des secteurs centraux, plusieurs municipalités, de tailles diverses, ont entrepris des actions pour veiller à un rééquilibrage des fonctions commerciales sur leur territoire et ainsi limiter les impacts négatifs des grands développements commerciaux.

Parmi les actions entreprises, les pratiques suivantes constituent des exemples éloquentes et souvent peu coûteux :

- Tenir à jour l'inventaire commercial et identifier régulièrement les locaux commerciaux vacants afin de bien définir l'offre commerciale réelle du territoire, d'identifier les commerces manquants et de combler les espaces disponibles qui peuvent, en demeurant inoccupés, dégager une image négative du secteur.
- Mesurer régulièrement l'adéquation entre l'offre locale de produits et de services et la demande des résidents pour évaluer les éventuelles fuites commerciales et identifier les pôles commerciaux qui attirent une clientèle extérieure.
- Identifier les opportunités d'affaires et les faire connaître pour inviter de nouveaux commerces à s'installer dans le territoire visé.
- Faciliter les liens entre les propriétaires immobiliers et les entrepreneurs potentiels dans le but de favoriser l'implantation de nouvelles entreprises dans les secteurs que l'on souhaite privilégier.
- Mettre en place un zonage vertical sur les artères commerciales qui autorise l'implantation de commerces au rez-de-chaussée et de logements à l'étage pour favoriser une mixité de fonctions qui assure la vitalité des secteurs centraux.
- Mobiliser les médias locaux pour bien diffuser l'information lors de l'ouverture d'un nouveau commerce afin d'offrir l'image d'un milieu attrayant pour les investisseurs et de présenter aux consommateurs les nouveaux produits et services.
- Faciliter l'intégration des nouveaux commerces au milieu des affaires en créant des occasions de rencontres entre les nouveaux commerçants et ceux déjà établis.

### 2 Soutenir l'activité économique locale

Les campagnes d'achat local sont monnaie courante, et avec raison ! Une des clés de la vitalité économique de chaque milieu réside dans le soutien à l'économie locale qui renforce l'activité économique globale et contribue à la création d'emplois locaux. De plus, cette bonne idée représente un avantage pour l'environnement en limitant, notamment, les distances de transport d'approvisionnement. Et une entreprise qui fonctionne bien réinvestira, ce qui aura pour effet de renforcer l'économie locale !

Voici de bonnes pratiques :

- Faire la promotion des particularités et des savoir-faire locaux pour valoriser l'identité locale et la qualité des produits et services offerts.
- Encourager le maillage des acteurs locaux du développement économique pour encourager les réflexions et les actions communes, toujours plus porteuses de résultats que les actions individuelles.
- Assurer une relation étroite de la municipalité avec les organismes œuvrant dans le développement commercial et économique afin que soient connues les actions de soutien aux initiatives locales réalisables par la municipalité.
- Favoriser la formation des commerçants pour les aider à améliorer leur offre, leurs services et mieux les tenir informés des nouvelles tendances du marché.
- Réaliser un répertoire des entreprises locales pour promouvoir l'offre locale de produits et de services tant auprès des résidents que des gens d'affaires et des consommateurs.

### 3 Encourager une activité économique socialement responsable

Les notions de développement durable et de croissance intelligente réfèrent à une activité économique dynamique et à un climat social respectueux pour le bénéfice de tous. Par le rôle majeur que joue l'économie sur l'insertion sociale, sa capacité à répondre aux grands enjeux de société et à créer des liens sociaux plus serrés, l'activité commerciale a une contribution à apporter à la dynamique du développement durable. Ces suggestions sauront vous éclairer sur les actions à poser :

- Identifier les problématiques sociales locales et établir un échange constant entre les acteurs intéressés par l'économie socialement responsable pour favoriser l'échange d'idées et la mise en place de solutions plus adaptées.
- Faire la promotion des entreprises engagées socialement ainsi que des bénéficiaires qu'apporte l'économie sociale à l'intégration des personnes en difficulté pour encourager les démarches favorisant le renforcement du tissu social.
- Encourager l'installation de commerces assurant des conditions sociales respectables pour les travailleurs.
- Favoriser une mixité de gammes commerciales et de services qui permettent de répondre aux besoins de toutes les couches de la population.



#### Forfait de bienvenue à St-Pascal

Saint-Pascal a misé sur les avantages que présentent sa petite taille et son caractère villageois pour se distinguer des centres urbains. Afin de favoriser l'ouverture de nouveaux commerces dans le cœur du village, l'organisme de revitalisation Partenaires Saint-Pascal, la Ville, les gens d'affaires et les propriétaires immobiliers se sont regroupés pour offrir tout un lot d'incitatifs : loyer gratuit, publicité, expertise de professionnels, etc. Cette mesure a contribué à renforcer la diversité commerciale et l'offre locale de produits et de services.



#### Un bureau de poste transformé en salle de spectacle dans le quartier Saint-Romuald, à Lévis

Le Vieux bureau de poste a repris vie à la suite d'une initiative du comité de revitalisation Rues principales Saint-Romuald et de la Ville, en 1997, d'en faire une salle d'exposition dans un premier temps et, graduellement, une salle de spectacle. La mise en place d'une programmation diversifiée tout au long de l'année fait de ce lieu un incontournable de la vie culturelle locale.

## 4 Inciter les entreprises à participer aux efforts environnementaux

L'activité commerciale a aussi sa part de responsabilité dans la dégradation de l'environnement, qu'on pense au transport nécessaire à l'approvisionnement, l'urbanisation de zones agricoles entraînée par les développements commerciaux actuels, ou encore l'utilisation massive d'emballages, etc. Certaines actions pourraient être menées pour répondre à cette exigence de favoriser un développement durable en préservant la qualité de l'environnement, par exemple :

- Offrir les services nécessaires pour soutenir et encourager une implication plus importante des entreprises dans la protection de l'environnement, comme la collecte de matières recyclables, une aide financière et/ou technique pour le développement de programmes ou de pratiques plus responsables, etc.
- Faire la promotion des démarches respectueuses de l'environnement auprès des commerçants et d'actions concrètes qu'ils peuvent poser.
- Établir un répertoire des entreprises ayant adopté des démarches écologiques pour faciliter le maillage entre les entreprises intéressées par ce type de démarche.
- Dresser un portrait des entreprises régionales susceptibles d'approvisionner les commerces locaux pour limiter les distances de transport et ainsi réduire l'impact sur l'environnement.
- Maximiser les liens physiques et fonctionnels entre les rues et les commerces pour diminuer la nécessité de recourir à la voiture pour les déplacements.

## 5 Intégrer des établissements commerciaux attrayants pour le consommateur

La préservation de la trame urbaine, la qualité architecturale des bâtiments et la qualité des paysages sont des composantes importantes de l'image d'une ville, d'une rue et des commerces. La fréquentation de ces espaces par les consommateurs est intimement liée à l'ambiance et à l'image qu'ils dégagent. Notamment, la mise en valeur des particularités architecturales locales est un moyen de marquer une différence de qualité entre les artères commerciales des centres-villes et les grands centres commerciaux.

Plusieurs actions peuvent être entreprises pour qualifier l'image des artères commerciales et les rendre plus attrayantes et plus invitantes :

- Mettre en place des incitatifs financiers pour l'installation d'enseignes de qualité afin d'encourager le remplacement d'enseignes inappropriées par des enseignes mieux adaptées à l'échelle des bâtiments et au cachet d'ensemble recherché.
- Instaurer des programmes de rénovation de façades commerciales en offrant des incitatifs financiers tout en imposant certaines normes de qualité et en offrant des conseils techniques de rénovation.
- Donner de la formation aux commerçants sur l'aménagement des vitrines de manière à encourager la créativité et la réalisation de belles vitrines.

#### À Donnacona, l'économie sociale investit au centre-ville

D'importants investissements dans la rénovation des bâtiments combinés aux efforts de promotion, d'animation du centre-ville et de recrutement commercial ont abouti à l'installation de nouveaux commerces au centre de la municipalité. Face à ce nouvel élan de vitalité, deux entreprises d'économie sociale, *L'Autre Cartier* et la *Boîte à Chocolat*, soutenues par le CLSC, ont fait le choix de s'implanter au centre-ville.

Outre l'aide financière apportée pour les travaux de rénovation, la municipalité assure son soutien à cette entreprise d'économie sociale par sa participation au conseil d'administration de *L'Autre Cartier*.



## 6 Promouvoir l'aménagement d'espaces publics favorables à la santé physique et économique

C'est maintenant reconnu, nos modes de vie actuels privilégiant l'utilisation massive de l'automobile ont des impacts néfastes sur notre santé. Dans cette optique, on devrait privilégier des aménagements qui incitent les citoyens à utiliser des modes de déplacement tels que la marche à pied ou le vélo, et qui limitent l'utilisation de l'automobile. Au-delà de l'avantage pour la santé, de telles approches rendent les artères commerciales et les centres-villes plus vivants et attirants en plus de contribuer à la protection de l'environnement.

- Rendre les espaces commerciaux accessibles aux piétons et aux cyclistes en créant des trottoirs et des pistes cyclables qui tissent des liens fonctionnels et sécuritaires entre les rues et les commerces.
- Aménager des espaces de stationnement pour les bicyclettes sur les artères commerciales et au centre-ville.
- Favoriser la création de places ou d'espaces publics sécuritaires dans les centres-villes et sur les rues commerciales pour rendre le milieu plus invitant.
- Aménager les rues commerciales pour faciliter l'accès aux personnes à mobilité réduite telles que les personnes âgées, les handicapés, les personnes avec des poussettes, etc.

## 7 Favoriser l'accessibilité aux rues commerciales

Qui n'a pas été confronté à la difficulté de dénicher une place de stationnement sur une artère commerciale très achalandée ? Un des caractères essentiels de la vitalité d'un secteur commercial tient à son accessibilité aisée et à une connexion efficace avec l'ensemble du tissu urbain. Dans une approche globale, la planification et la gestion des accès aux artères commerciales doivent être envisagées comme des composantes importantes d'un développement durable. Les pistes d'actions suivantes sont favorables à une meilleure accessibilité aux rues commerciales :

- Se doter d'une politique de signalisation pour veiller à une bonne identification du centre-ville, des artères commerciales et des îlots de stationnement.
- Évaluer l'utilisation réelle des cases de stationnement existantes avant d'envisager une augmentation de la capacité de stationnement. Dans une majorité de cas, une meilleure gestion de ces cases de stationnement rend inutile la création de nouveaux espaces.



### Une piste cyclable au centre-ville

Un environnement favorable à la circulation à vélo l'est aussi pour les piétons et est un élément majeur de vitalité urbaine et de dynamisme commercial. Favoriser des moyens alternatifs à l'automobile pour accéder aux artères commerciales a pour effet de diminuer les engorgements et de limiter les impacts négatifs de la voiture sur l'environnement.

### Le centre-ville s'annonce dans les grandes surfaces à Arlon, en Belgique

L'arrivée du groupe IKEA à Arlon (Belgique), décidé à s'implanter à l'extérieur du centre-ville, a été rendue possible à la suite d'une négociation entre la Ville et le géant suédois prévoyant la promotion du centre-ville sur le site même du IKEA. La remise de billets de stationnement gratuit pour le centre-ville aux clients du IKEA et la création d'un espace de promotion des commerces, de la culture, de la gastronomie et des attraits touristiques d'Arlon, installé dans le magasin, participent également à ces efforts de mise en valeur de l'activité commerciale et économique locale.

- Faire connaître aux usagers du centre-ville les différents lieux où ils peuvent stationner à l'aide de cartes et d'une signalisation adaptées.
- Faciliter l'accès aux artères commerciales par des moyens alternatifs à l'automobile tels que la marche, le vélo, les transports en commun, pour diminuer les engorgements et limiter les impacts négatifs des transports sur l'environnement.

## 8 Susciter l'interrelation entre une activité socioculturelle dynamique et une activité commerciale florissante

La fréquentation de lieux ou d'événements culturels contribue autant à la vitalité des centres-villes qu'au dynamisme économique et commercial du milieu.

Plusieurs initiatives permettront à votre municipalité d'allier culture et commerce au bénéfice de la clientèle.

- Privilégier la présence des institutions publiques au centre-ville pour renforcer la qualité de vie qu'il offre, augmenter sa fréquentation, en présenter une image attrayante et offrir leur accessibilité à tous.
- Encourager la présence et une localisation stratégique de lieux socioculturels au centre-ville. Par exemple, favoriser l'installation d'une salle de théâtre près de restaurants, ou l'installation d'une école de musique proche d'un magasin de musique, etc. L'inverse est tout aussi important !
- Favoriser la tenue d'événements et d'activités tout au long de l'année sur les artères commerciales et dans les quartiers centraux et en faire une bonne promotion pour accroître l'achalandage et offrir aux citoyens des occasions de rencontres, de détente et de sociabilisation.
- Inciter les gens d'affaires à s'impliquer dans des événements culturels et sociaux pour valoriser l'image de leur commerce et tisser des liens avec le milieu culturel.
- Soutenir financièrement et/ou techniquement la tenue d'événements culturels et d'animation qui se déroulent sur les artères commerciales et dans les quartiers centraux.

## 9 Mettre en place une législation qui soutient les objectifs de développement commercial durable

Au-delà de toutes ces démarches, présentées plus haut, qui représentent autant de pistes que peuvent emprunter les municipalités pour favoriser et soutenir l'activité commerciale et économique de leur territoire, plusieurs outils réglementaires sont également à leur disposition. Ils peuvent ainsi être utilisés pour fixer les grandes orientations de développement commercial et économique souhaitées pour le milieu, dans le respect des principes du développement durable et de la croissance intelligente.

Les principes fondamentaux relatifs à l'utilisation de ces outils réglementaires sont les suivants :

- Intégrer les différents enjeux environnementaux locaux dans la planification stratégique du développement

Les municipalités doivent prendre connaissance des orientations et des obligations relatives à l'urbanisme commercial et à l'urbanisme de manière générale, énumérées dans le Schéma d'aménagement et de développement de la MRC et elles doivent s'y conformer.

Les municipalités ont intérêt à mettre en place un comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour veiller à impliquer les acteurs locaux dans les choix de développement urbanistique qui seront faits.

- Adopter un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) sur les artères commerciales

Le PIIA vise à conserver l'intégrité du paysage urbain du cœur de la municipalité et des rues commerciales en abordant plusieurs aspects : les caractéristiques architecturales, les aménagements paysagers, les percées visuelles d'intérêt, l'affichage commercial, l'aménagement des stationnements et des terrasses, etc. L'instauration d'un PIIA nécessite la mise en place d'un CCU.

- Le plan et le règlement de zonage représentent des outils primordiaux dans la planification et la gestion territoriale.

Ils doivent servir à assurer une certaine mixité des fonctions, à limiter l'étalement urbain, à assurer une utilisation rationnelle de l'espace, à veiller à une bonne accessibilité des secteurs commerciaux et du centre-ville, et à concentrer et renforcer l'activité commerciale sur les artères principales et les centres-villes.

- Adapter la réglementation aux usages commerciaux que l'on privilégie pour favoriser l'implantation des types de commerces et de services que l'on recherche ou limiter celle de commerces et de services surreprésentés sur le territoire.

Les municipalités peuvent utiliser des règles de contingentement des usages similaires ou identiques. Ces outils permettent de limiter la présence de certaines activités commerciales pour favoriser la mixité commerciale.

Les municipalités ont aussi un pouvoir de réglementation sur la circulation et sur les voies de circulation. Elles peuvent, en ce sens, limiter l'accès de certaines rues à un type particulier de véhicules ou d'usagers, instaurer des zones de vitesse réduite, veiller à un bon partage de la voie publique entre les différents usagers, etc.

En conclusion, toutes ces bonnes pratiques ainsi que les différents outils réglementaires et les aménagements que peut réaliser la municipalité représentent des moyens réalistes pour favoriser l'accès des rues commerciales, mais également créer des secteurs commerciaux agréables et sécuritaires pour tous, tout en contribuant à la qualité de vie des citoyens.



**Le sac écologique de Rivière-Rouge**  
Dans l'esprit de créer une ville plus verte et sensible à son environnement naturel, le Comité Rues principales a proposé le projet d'un sac écologique entièrement fabriqué au Québec.

Le financement du projet a été entièrement couvert par la Ville de Rivière-Rouge, qui a alors démontré sa volonté d'appuyer un projet « vert ».