

Cité et redéveloppement

L'art de l'harmonie commerciale urbaine durable



DEMARGOM
Cibler l'essentiel

Le plan de développement commercial - ses composantes

Février 2020

Un engagement municipal

La mise en application d'un plan de développement commercial ne peut se faire sans une implication tacite de la Ville. En effet, le plan requiert une attention particulière de la Ville envers nombre de critères.

Cet engagement municipal signale aussi que la Ville désire orienter son développement et que l'essor économique n'est pas un phénomène qui arrive de l'extérieur, mais qui est plutôt planifié de l'intérieur. Pour appliquer un plan, il faut décomposer la Ville en zones ou en cellules. Au même titre qu'une entreprise analysera ses activités par succursales ou par unité d'affaires, la Ville doit analyser son territoire par zone. Chaque zone consiste en un espace cohérent où

résidences, commerces et services cohabitent.

L'essor de chaque zone diffèrera l'une de l'autre. En effet, la composition de la zone et ses actifs immobiliers va déterminer la vigueur et le potentiel de développement à venir.

Pas de plan sans diagnostic

Bien que le terme semble surutilisé, il demeure d'actualité. Le diagnostic urbain, zone par zone, produit un état de situation qui présente tant les opportunités que les menaces d'affaires. Par exemple, l'on pourrait observer une apparente parité de l'offre et de la demande, mais des carences commerciales importantes dans certaines zones. Pour réaliser le diagnostic, une variété de critères

doivent être analysés. Ces critères font l'objet de trois catégories.

La réglementation

Elle joue un rôle prépondérant dans l'harmonisation commerciale! Aujourd'hui, l'on constate que l'on ne peut plus couvrir le territoire d'une seule réglementation. Elle doit s'adapter à l'évolution de chaque zone et, de fait, tenir compte des particularités locales. À ce titre, les éléments suivants doivent être analysés :

- * La protection du cadre bâti. Le noyau villageois, certaines rues historiques, certains édifices peuvent faire l'objet d'une protection.

- * La précision des usages autorisés et des usages prohibés. Lorsque trop libérale, la réglementation devient une source de confusion commerciale.

- * Les coefficients d'emplacement au sol ou d'occupation au sol. Trop généreux, ils limitent la génération de revenus fonciers.

- * La détermination des cases de stationnement pour le commerce. Un calcul trop généreux en faveur du commerce limite également la génération de revenus fonciers.

- * Le PIIA, un outil d'appoint à la réglementation qui contribue à rehausser les valeurs foncières.

Ces éléments illustrent la nécessité pour la Municipalité de s'engager directement dans le développement économique. Ces actions s'inscrivent nettement dans une perspective stratégique et non en réaction à un projet d'investissement.

Le développement économique

En matière commerciale, les aspects économiques occupent une large place dans la stratégie de développement. Voici quelques paramètres à analyser.

- * Le recrutement des fuites commerciales qui fait suite à la réalisation du bilan commercial. Les besoins commerciaux sont habituellement répartis par zone d'accueil.



« Un environnement urbain admirable et ravissant n'est pas chose banale : certains diraient que c'est impossible. » L'image de la cité - Kevin Lynch (urbaniste, architecte américain 1918—1984)

* L'inventaire des locaux vacants sert à comprendre les disponibilités selon les superficies.

* L'inventaire des terrains commerciaux vacants. Ils constituent une réserve foncière, mais doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ne pas devenir un dépôt commercial anonyme.

* Une offre en services-conseils auprès des entreprises permet le développement des compétences chez les commerçants, menant à une meilleure performance d'affaires.

Bien sûr, il y a quelques autres activités à tenir en compte qui dépendent du contexte local.

Ces analyses permettent de tracer un portrait exhaustif des potentiels de développement ou de maintien de chaque zone municipale. Par exemple, l'on pourrait observer le besoin d'une maîtrise foncière sur plusieurs terrains en vue de faciliter la réalisation de projets futurs.

Le développement immobilier

Le développement économique est principalement une affaire immobilière. L'immobilier transcende toutes les fonctions urbaines. Puisqu'il est à la base du régime foncier, une attention particulière doit lui être accordée.

* Le potentiel soit de ravalement des façades, soit de rénovation des immeubles peut conduire à la mise en application d'un programme municipal de subvention. Il s'agit d'une initiative menant au relèvement des valeurs foncières.

* Les potentiels d'accroissement de densité immobilière. Les contraintes de développement immobilier au Québec justifient une démarche de densification du tissu immobilier.

* Les immeubles commerciaux pouvant faire l'objet d'une requalification immobilière. C'est également une réserve foncière potentielle qui peut contribuer au rajeunissement du parc immobilier commercial.

Toutes ces activités participent à préciser les occasions d'affaires d'un territoire. Il faut maintenant organiser les observations issues des analyses. Elles seront réparties en quatre volets spécifiques. Pour chaque zone, l'on pourra classer les observations de la manière suivante :

A. Les corrections

Il s'agit d'une mise à niveau de la zone. Il sera question de zonage, de relocalisation, de droits acquis, de précision sur les usages prohibés, de gestion de l'étalement commercial et autres.

B. Le maintien

Bien des zones urbaines sont dans un bon état de santé. Il s'agit simplement de maintenir cette santé dans le temps. Certaines précautions doivent être prises en termes d'usages

autorisés, de densité et d'image immobilière.

C. Le développement immobilier

Il est possible dans certaines zones, impossibles dans d'autres. Outre le développement résidentiel, le développement commercial doit intégrer des étages pour faciliter l'intégration des services qui, s'ils s'implantent en rez-de-chaussée, viennent souvent ralentir la dynamique commerciale. Plusieurs types de développement sont possibles : simple, mixte, intégré et autres.

D. Le redéveloppement immobilier

De plus en plus de projets s'articulent autour d'un redéveloppement immobilier. Ces projets intègrent souvent plusieurs fonctions urbaines.

Cette démarche contribue à faire de la Ville un lieu harmonieux et cohérent.

Un plan de développement commercial par zone urbaine

	Correction	Maintien	Développement	Redéveloppement
Réglementation				
Développement économique				
Développement immobilier				

Pierre Laflamme
Associé

DEMARC
Cibler l'essentiel

T 450.672.8989
Sans frais : 1.855.672.8989
C 450.672.1101
plaflamme@demarcom.ca
demarcom.ca