

**LA MIXITÉ  
FONCTIONNELLE SUR LA  
PLAZA SAINT-HUBERT:  
OPPORTUNITÉS ET  
CONFLITS**

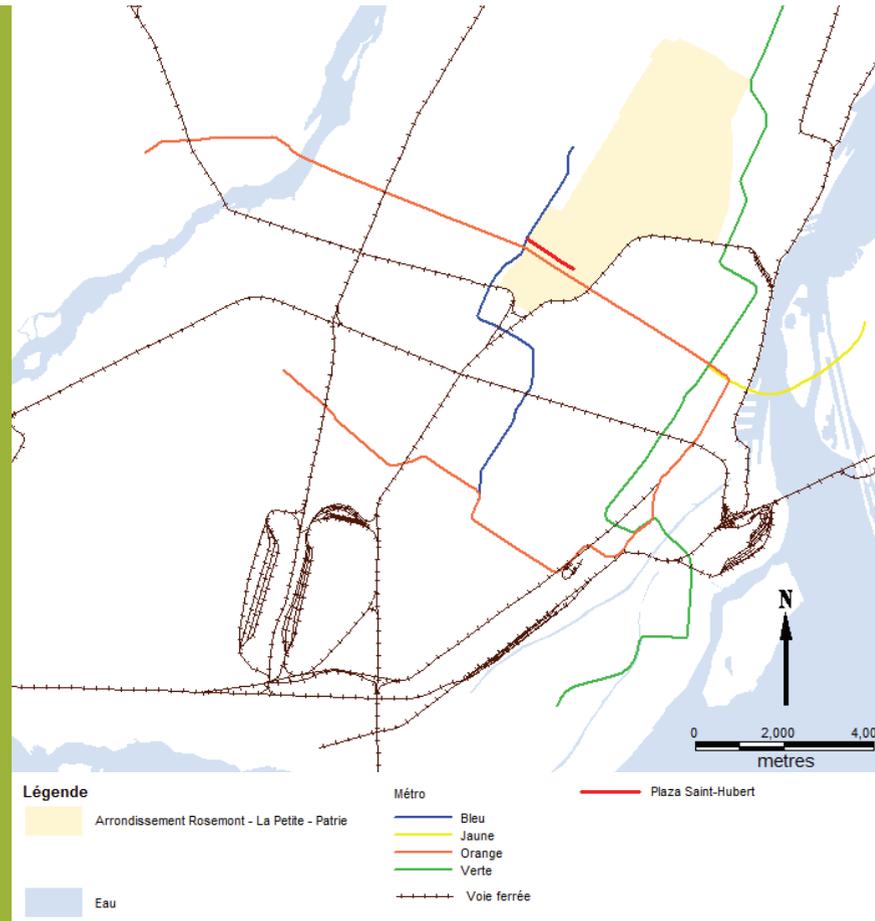
**Caryl Huynh**  
*supervisée par Juan Torres*

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE SUR LA PLAZA SAINT-HUBERT: OPPORTUNITÉS ET CONFLITS

### Localisation

La Plaza Saint-Hubert est une importante artère commerciale dans l'arrondissement de Rosemont - La Petite - Patrie.

On observe une grande variété de commerces tels que des librairies, des magasins de vêtements, de chaussures et de jeux, des cafés, des restaurants, des bars, etc. Cette diversité parmi ces 400 boutiques permet d'attirer une clientèle très variée, autant au niveau local que supralocal. La Plaza se situe à un endroit stratégique, à proximité de plusieurs infrastructures de transport, ce qui permet d'augmenter son niveau d'accessibilité par une diversité des modes de transport. Cette accessibilité permet d'aller chercher un plus grand achalandage, mais aussi une plus grande diversité dans la clientèle.



Localisation de la Plaza Saint-Hubert

### Opportunité

La ville de Montréal prévoit des travaux de réfection majeurs sur la rue St-Hubert, étant donné l'état des infrastructures. Ces travaux de réfection sont alors une excellente opportunité pour mettre en valeur la richesse de la Plaza Saint-Hubert. En collaboration avec la SDC, il sera possible à travers les travaux de réfection de mettre en valeur les commerces, pour qu'ils tirent des bénéfices (plutôt que subir les inconvénients) des travaux.

### Objectif

Mon objectif général dans ce travail est d'abord de comprendre de quelle manière s'exprime la mixité sur la Plaza Saint-Hubert à travers plusieurs échelles spatiales (micro, mezzo, macro). Cette analyse de la Plaza me permettra de saisir les opportunités et les conflits que cette mixité engendre sur diverses activités, à différentes échelles. Il sera alors possible de dégager des pistes d'intervention pour atténuer les problèmes, mais aussi pour profiter des opportunités de cette mixité.

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE SUR LA PLAZA SAINT-HUBERT: OPPORTUNITÉS ET CONFLITS

### Échelle micro: La Plaza Saint-Hubert

À l'échelle micro, on observe deux formes de mixité différente: le bâtiment mixte et la rue mixte.

L'usage prescrit sur la Plaza indique que seules les activités commerciales et résidentielles sont autorisées, à l'exception d'une zone située entre les rues Bélanger et Jean-Talon où les équipements collectifs et institutionnels sont permis (Usages prescrits, Règlement d'urbanisme, 2010). De plus, les bâtiments doivent être implantés de façon à être contigus; ils doivent avoir un minimum de deux étages jusqu'à un maximum de trois étages. Sur l'ensemble de la rue St- Hubert, on remarque tout de même une mixité des fonctions, avec la prédominance de l'activité commerciale. De ce fait, on observe sur la Plaza que les rez-de-chaussée sont

dédiés aux fonctions commerciales et les étages supérieurs sont en général occupés par des espaces d'entrepôts, des bureaux et quelques logements.

On observe une grande diversité parmi les 400 boutiques présentes sur la Plaza. Après les heures d'ouverture de ces commerces, seuls les bars et les restaurants restent ouverts la nuit. Ces derniers sont donc une opportunité pour préserver un dynamisme dans le secteur. Afin de limiter les nuisances que peuvent engendrer ces activités, et en particulier les bars, des règles de contingentement sont mises en place. En effet, pour limiter le bruit et l'achalandage que causent certains types de commerces tels les bars et les restaurants, une distance minimale de 100 mètres entre chacun des bars doit être respectée et ces derniers ne doivent pas avoir une superficie qui dépasse 100m<sup>2</sup> (Rosemont-La Petite-Patrie, 2010).



La mixité fonctionnelle sur la Plaza Saint Hubert

## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE SUR LA PLAZA SAINT-HUBERT: OPPORTUNITÉS ET CONFLITS

### Échelle mezzo: La Plaza Saint-Hubert dans son quartier

À une plus grande échelle, la Plaza Saint-Hubert se situe au cœur d'un quartier résidentiel. Encore une fois, on note la prédominance des activités mixtes sur la rue St- Hubert.

Cette rue s'insère dans un secteur majoritairement résidentiel. Le règlement de zonage permet toutefois les activités commerciales et résidentielles sur les rues perpendiculaires comme Beaubien, Saint-Zotique, Bélanger et Jean-Talon. Sur ces rues, ce sont majoritairement des services de proximité que l'on trouve. L'usage des équipements collectifs ou institutionnels est également autorisé dans le secteur et ces derniers occupent majoritairement de plus grandes parcelles,

comparativement aux activités commerciales et résidentielles.

La mixité que l'on trouve sur les rues transversales permet de compléter les activités présentes sur la rue St-Hubert. En effet, sur les rues Bellechasse, Beaubien, Bélanger, Saint-Zotique et Jean-Talon on observe la présence de services de proximité tels des dépanneurs, des pharmacies, etc. Ces commerces viennent compléter les boutiques plus spécialisées que l'on trouve sur la Plaza Saint-Hubert. De plus, une étude sur les habitudes de consommation des résidents du quartier permet d'identifier que la Plaza Saint-Hubert est la principale rue commerciale utilisée par les résidents lorsqu'ils doivent faire des achats courants (CDEC Rosemont-Petite-Patrie, 2007). Ces derniers utilisent principalement la Plaza étant donné sa proximité, mais aussi pour sa diversité.



La mixité fonctionnelle sur la Plaza Saint Hubert et dans son quartier

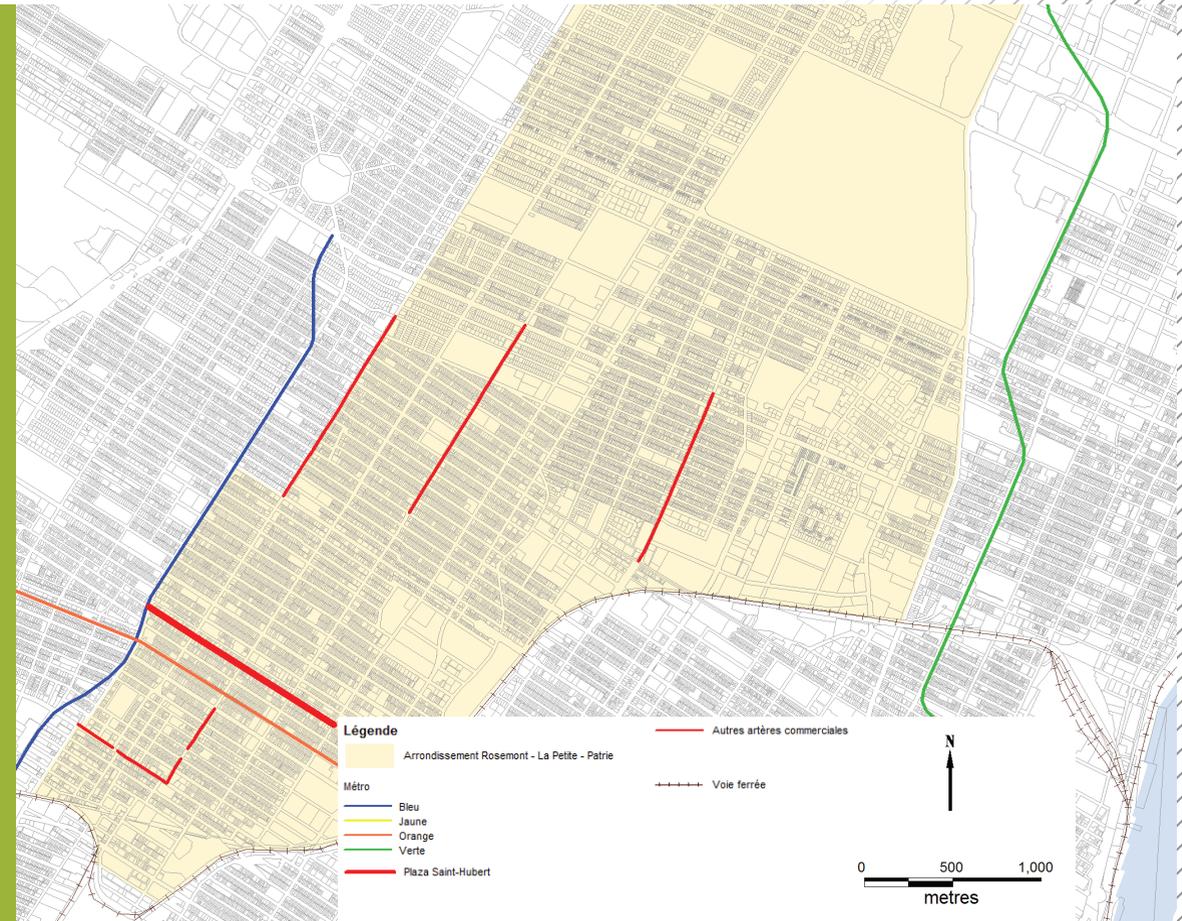
## LA MIXITÉ FONCTIONNELLE SUR LA PLAZA SAINT-HUBERT: OPPORTUNITÉS ET CONFLITS

### Échelle macro: La Plaza Saint-Hubert dans la ville de Montréal

À l'échelle de la ville de Montréal, on observe la présence de plusieurs rues commerciales au sein de la ville, mais la Plaza garde tout de même une importance par sa localisation et par sa spécialisation dans la vente des articles de mariage (SDC Plaza Saint-Hubert, 2010).

Outre sa spécialisation pour les articles de mariage, on y trouve de plus en plus de boutiques offrant des produits locaux comme la chocolaterie Mademoiselle Gabrielle, la charcuterie La Queue de cochon ainsi que la boutique Les délires du terroir qui offre une variété de produits locaux. Ces produits locaux permettent d'attirer autant de gens provenant du quartier que de gens provenant de l'extérieur.

La Plaza est facilement accessible autant en transport actif qu'en transport motorisé. En effet, la rue St-Hubert est à proximité de plusieurs grandes voies collectrices telles que Rosemont / Van Horne, Saint-Denis, Christophe-Colomb et Jean-Talon. La présence des stations de métro Jean-Talon, Beaubien et Rosemont sont des atouts pour la Plaza Saint-Hubert puisqu'elles peuvent être considérées comme étant des portes d'entrée à la Plaza. Il s'agit d'une excellente opportunité pour les commerçants de se faire connaître. Ces derniers profitent alors de cette visibilité auprès des nombreux usagers du transport actif. De plus, une collaboration avec la STM a eu lieu du 15 au 18 juin 2011, afin de promouvoir l'utilisation du transport collectif pour accéder à la Plaza Saint-Hubert. Ainsi, les usagers du transport en commun pouvaient bénéficier d'un rabais lorsqu'ils présentaient leur titre de transport à un commerçant participant.



Les artères commerciales dans l'arrondissement Rosemont-La Petite-Patrie

### Opportunités

À travers les différentes échelles, il est possible de conclure que la mixité des activités engendre plus d'opportunités que de conflits. En effet, la mixité des fonctions permet de créer une ambiance dans le quartier et par conséquent, les habitants y développent un sentiment d'appartenance. L'offre commerciale permet de répondre aux besoins quotidiens de la population qui habite aux alentours de la Plaza. La présence de restaurants, cafés, bars, etc. permet de garder un dynamisme dans le secteur lors de la nuit et cela crée une vie nocturne dans le quartier. La présence de ces commerces peut aussi être rassurante pour les gens qui marchent soit sur la Plaza ou en direction des stations de métro. De plus, les outils urbanistiques permettent d'assurer la cohérence entre les activités existantes ainsi que toutes nouvelles insertions dans le secteur.

### Conflits

En ce qui concerne les conflits, on en observe surtout au niveau de quelques activités comme les bars et les restaurants. Cependant, des règlements ont été mis en place afin de restreindre ces nuisances. Le règlement de zonage a donc un double rôle à jouer dans la mixité des activités sur la Plaza. Dans un premier temps, il permet de garantir une mixité des fonctions et une diversité des activités sur une zone. Dans un deuxième temps, il permet de limiter l'usage de certaines activités afin d'assurer une meilleure cohabitation entre les divers usages dans un même espace. La présence de nombreux espaces de stationnements peut aussi être considérée comme étant un conflit puisqu'il nuit au paysage et il contribue à augmenter les îlots de chaleur.

### Propositions

Afin de profiter des opportunités qu'offre la mixité des fonctions sur la Plaza, une bonne planification et gestion des outils urbanistiques est nécessaire. Un zonage plus fin permettrait plus facilement l'insertion d'autres types d'activité qui pourraient bien s'arrimer aux activités existantes. D'autres outils de gestion pourraient également être bénéfiques pour le secteur, tels des outils qui permettent de contrôler les heures d'activités permises pour chaque type de commerce. Cela permettra aux commerces de maximiser leurs chiffres d'affaires sans nuire à la quiétude et la qualité de vie des résidents. Ainsi, il sera possible de contrôler la gestion des activités dans le temps. Pour les années à venir, les besoins de la population vont certainement changer. Il est important que l'offre commerciale réponde aux besoins de la population du quartier.

Dans une optique de développement durable, il faut donc miser sur la mixité fonctionnelle et encourager ce principe. Plusieurs éléments peuvent être améliorés afin d'offrir un milieu de vie plus agréable. D'abord, la présence de nombreux espaces de stationnement contribue à la création des îlots de chaleur. De nombreux résidents habitent dans des logements qui ont une façade sur ces terrains. Il serait intéressant de transformer ces terrains de stationnement afin de maximiser l'espace, mais aussi pour diminuer les îlots de chaleurs. Le verdissement de ces terrains pourrait alors être bénéfique non seulement pour les résidents, mais aussi pour les commerçants. Ainsi, cela permettrait de créer un milieu de vie agréable et de qualité pour les résidents.