



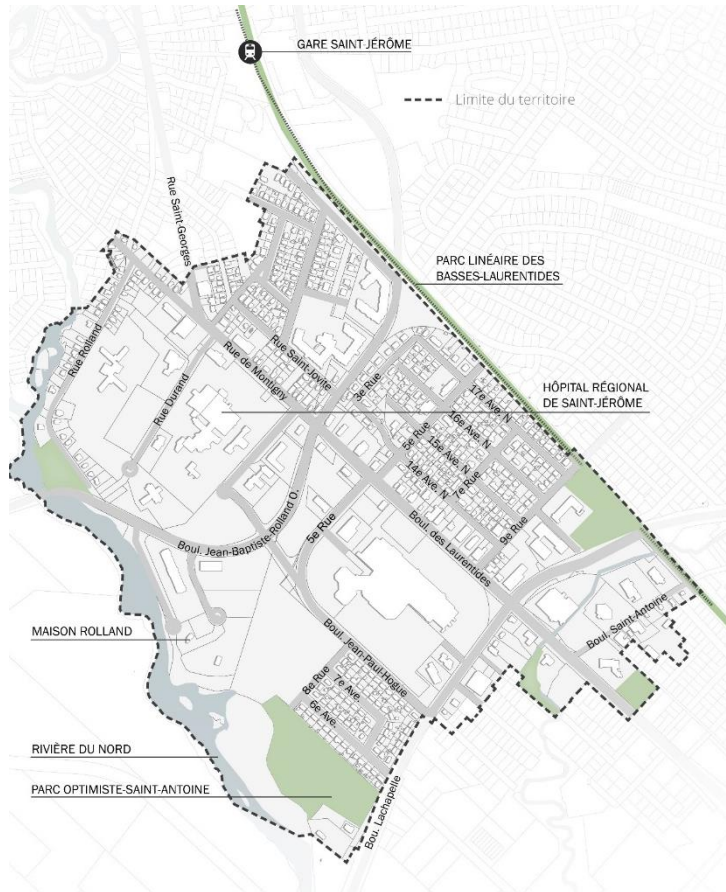
Quartier de la santé

LOCALISATION

Situé au cœur des Laurentides, le Pôle régional de la santé de Saint-Jérôme constitue un secteur stratégique et est accessible, autant via le réseau routier qu'en transport collectif ou actif :

- À moins d'un kilomètre de l'autoroute 15 ;
- À dix minutes à pied de la gare de Saint-Jérôme ;
- Adjacent au centre-ville de Saint-Jérôme.

Il constitue, avec le centre-ville, l'un des secteurs centraux de Saint-Jérôme.



Le territoire est délimité approximativement :

- À l'ouest, par la rivière du Nord ;
- À l'est, par la voie ferrée et le parc linéaire des Basses-Laurentides ;
- Au sud, par la route 158 ;
- Au nord, par la rue Rolland.

FAITS SAILLANTS

La Ville de Saint-Jérôme est l'une des seules villes québécoises à planifier un environnement urbain favorable à la santé à l'intérieur d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU). Cet outil de planification a pour but de favoriser une cohérence entre l'aménagement du territoire et les saines habitudes de vie.

La **vision** d'aménagement du nouveau *quartier de la Santé* se décline en trois grandes orientations :

- 1- *Pionnière dans le domaine de la santé au Québec et en Amérique du Nord* : La Ville de Saint-Jérôme met en place les conditions d'accueil favorables aux grands investissements publics et privés afin de revitaliser ce secteur clé de son territoire. Ce territoire s'articule aux pourtours de l'Hôpital régional de Saint-Jérôme et regroupe un bassin d'établissements reliés à la santé, aux services professionnels et aux commerces de proximité.
- 2- *Écosystème* dans lequel les gens peuvent y travailler, y habiter, s'y instruire et s'y divertir.
- 3- *Chef de file* des soins au Québec et le point d'ancrage du virage santé de toute une population.

UNE NOUVELLE RÉGLEMENTATION SIMPLIFIÉE ET INNOVANTE

En 2023, la Ville de Saint-Jérôme a adopté une toute nouvelle réglementation d'urbanisme pour faciliter le développement et la mise en valeur du secteur. Désormais, les terrains en bordure des axes stratégiques tels que le boulevard des Laurentides et le boulevard Jean-Baptiste-Rolland peuvent accueillir des projets mixtes de moyenne à haute densité. Fait nouveau, les développeurs peuvent bénéficier d'ajout d'étages supplémentaires si certaines conditions sont atteintes. Ces conditions visent notamment à faire bénéficier les futurs occupants de l'environnement bénéfique à la santé. Citons par exemple, la présence d'aires d'agrément au sol, au toit ou au balcon, des typologies de logements variées, la présence d'unités de stationnement pour vélo. Ces dispositions visent à offrir un environnement favorable à la santé et aux saines habitudes de vie, une prémisses issue du PPU cité précédemment.

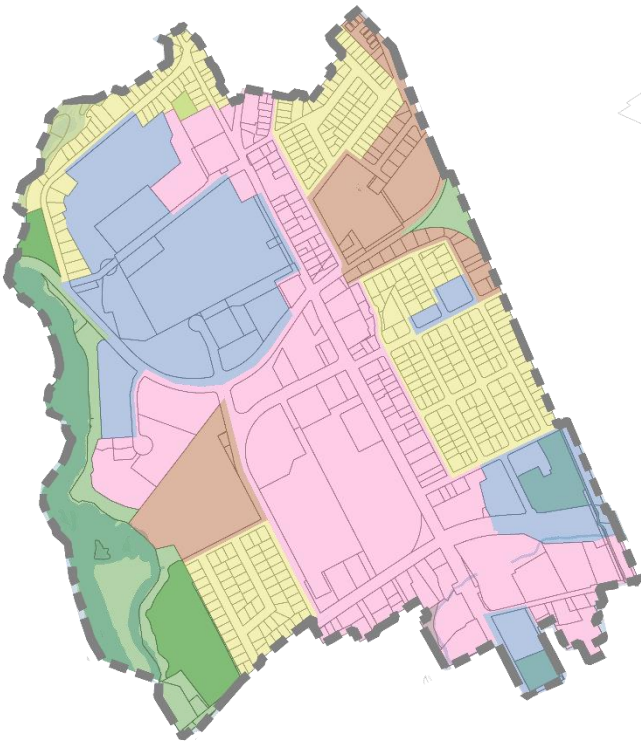
AMÉNAGEMENTS PRÉCONISÉS :

- L'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le quartier;
- La création de nombreux parcours piétonniers et cyclistes de qualité, confortables et sécuritaires, favorisant ainsi les déplacements actifs et les liens vers le centre-ville, la gare intermodale et les pôles de quartier;
- La planification d'infrastructures vertes (cellules de biorétention, noues plantées, tranchées d'infiltration, etc.) ;
- Un verdissement permettant d'atténuer le phénomène d'îlots de chaleur présents dans les secteurs urbanisés;
- L'intégration d'aires d'agrément conviviales à même les projets et/ou l'accès à des espaces verts et des parcs de qualité.

DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE

Les présentes illustrations résument les grandes affections principales (habitation, commerciale et de services, etc.) du secteur. Afin d'obtenir les dispositions réglementaires spécifiques, nous vous invitons à consulter la réglementation d'urbanisme disponible notamment sur une plateforme dédiée au quartier de la Santé :

<https://www.citedepossibilites.ca/ppu-pole-de-la-sante>



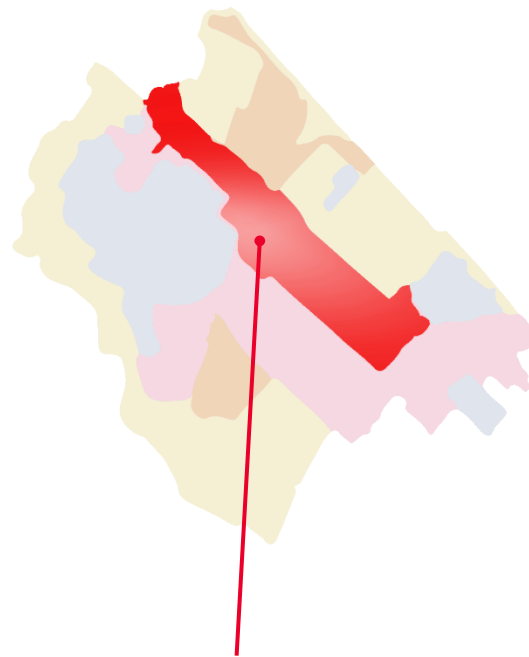
	ESPACES VERTS ET DE RÉCRÉATION	HABITATION DE FAIBLE À MOYENNE DENSITÉ	HABITATION DE MOYENNE À FORTE DENSITÉ	COMMERCIALE ET DE SERVICES	INSTITUTIONNELLE
Nombre d'étages minimal	1	1	2	2	1
Nombre d'étages maximal	2	2	6 (8 si mixité sociale et diversité des typologies)	6 (8 si respect des critères de développement durable et de qualité)	8
Densité minimale brute	-	30 log./ha	60 log./ha	80 log./ha	-
Implantation au sol max. (m ²)	500	-	5 000	5 000	-
Usages	-	Habitation unifamiliale et bifamiliale, parcs et espaces récréatifs	Habitation bifamiliale, trifamiliale, 4-8 logements, 9 logements et +, habitation collective, parcs et espaces récréatifs	Habitation 4-8 logements, 9 logements et +, habitation collective, Industrie légère, service public, parcs et espaces récréatifs	Projet intégré, habitation collective, industrie légère, service public, parcs et espaces récréatifs
Usages avec conditions ou restrictions	-	Projet intégré, habitation trifamiliale, 4-8 logements, 9 logements et +, habitation collective	Projet intégré, commerce de services, détail, divertissement, hébergement et restauration	Projet intégré, commerce de services, détail, divertissement, hébergement et restauration, bureau et administration	Commerce de services, détail, divertissement, hébergement et restauration

LE POTENTIEL

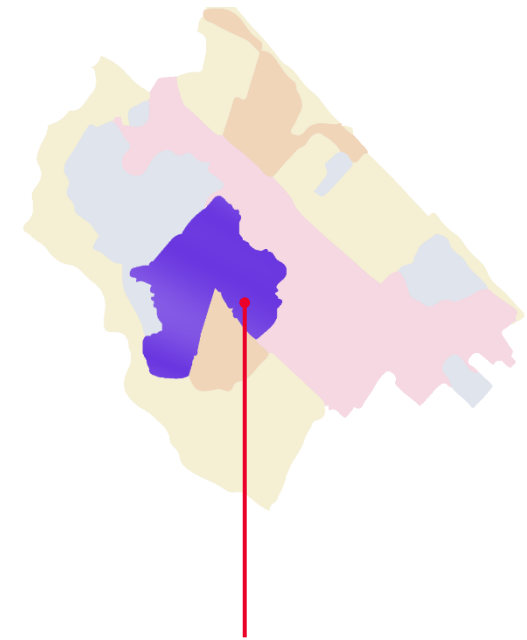
Le Pôle de la santé offre un fort potentiel de développement et de requalification de plus de 3 800 000 pi². Ce secteur en transition offre, en considérant une structure commerciale en restructuration et une zone urbaine sous-valorisée, des possibilités de réinventer et redévelopper le milieu qui est actuellement propulsé par des investissements dans le secteur lié notamment à la santé.

Pour ce faire, l'expérience commerciale du boulevard des Laurentides doit se réinventer pour soutenir la vitalité du pôle et favoriser l'adoption d'un mode de vie sain. Ceci se fera, entre autres, en maintenant une continuité commerciale, en misant sur une offre de biens et de services de proximité complémentaires à ce que l'on retrouve dans le centre-ville. Le secteur de l'artère commerciale, situé dans l'axe du boulevard des Laurentides, offre des opportunités de densification et d'y construire des bâtiments mixtes comportant une vitrine commerciale au rez-de-chaussée et ainsi devenir l'artère névralgique d'un quartier accessible, dynamique et facilitant les saines habitudes de vie pour les employeurs et leurs employés. Les opportunités d'y aménager des locaux pour des services professionnels sont également au cœur du secteur de l'innovation, entre autres.

Pour accueillir de nouveaux citoyens, Saint-Jérôme prend également des mesures concrètes afin de stimuler et diversifier l'offre résidentielle de ces secteurs en soutenant une densification résidentielle notamment au centre-ville, dans l'aire TOD (Transit oriented development) au pourtour de la gare intermodale, le long du boulevard des Laurentides et sur les autres sites à potentiel de développement. Elle mise ainsi sur la mixité des usages et des générations en créant des milieux de vie intégrés. Il s'agit d'un réel écosystème planifié autour d'infrastructures adaptées et des services d'avant-garde qui favorise les déplacements actifs.



Le secteur de l'artère commerciale



Le secteur d'emploi et d'innovation

