

STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CŒURS DE QUARTIERS

**Chemin du Coteau-Rouge, rue Sainte-Hélène et boulevard
Curé-Poirier (Vieux-Longueuil)**

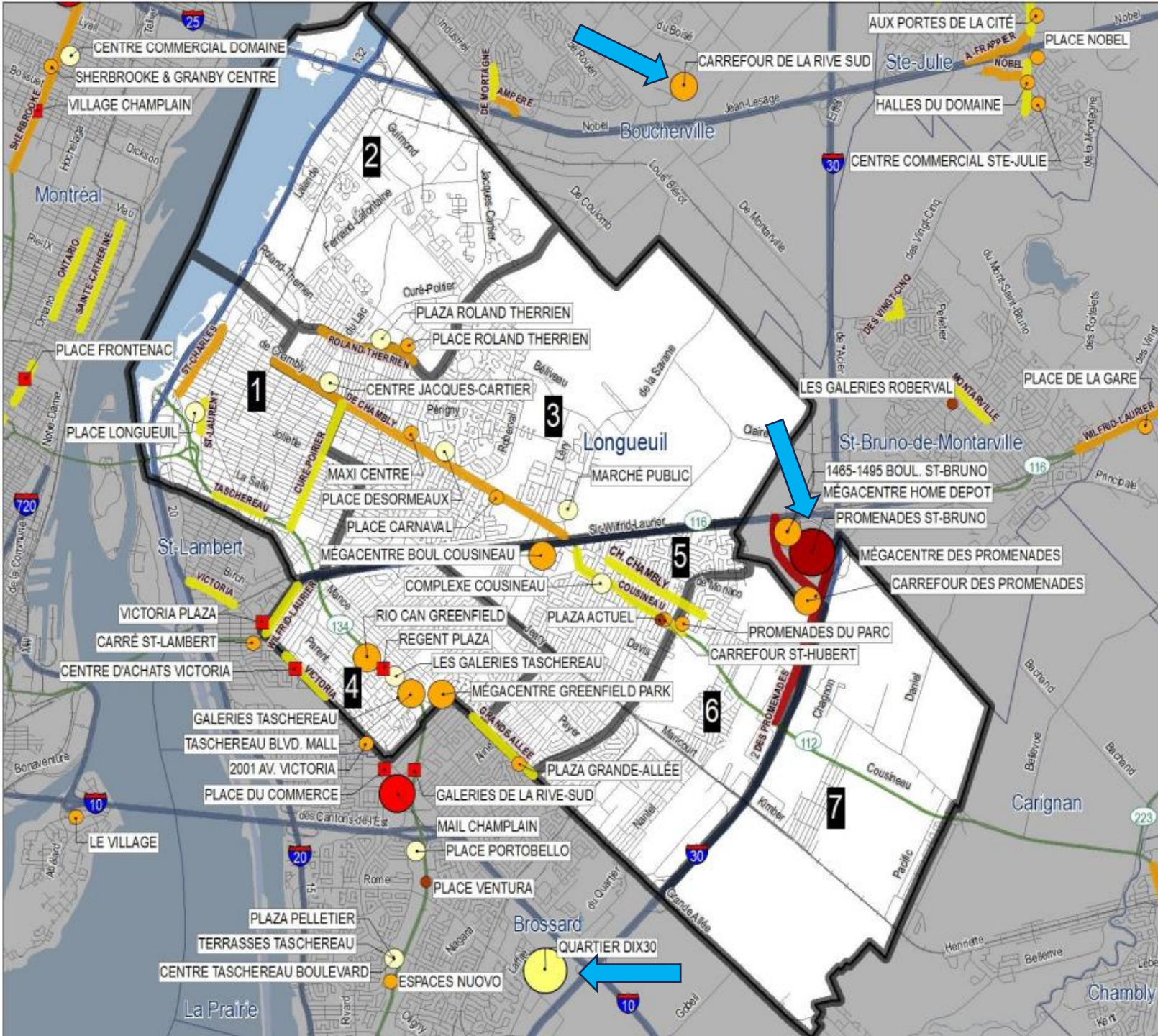
Direction du développement

25 février 2025

Plan de présentation

- 1** Mise en contexte, vision et objectifs
- 2** Survol du cœur de quartier : Chemin du Coteau-Rouge, rue Sainte-Hélène et boulevard Curé-Poirier (Vieux-Longueuil)
- 3** Stratégie d'intervention

1. Mise en contexte, vision et objectifs



Ville de Longueuil

STRUCTURE COMMERCIALE

PÔLE COMMERCIAL

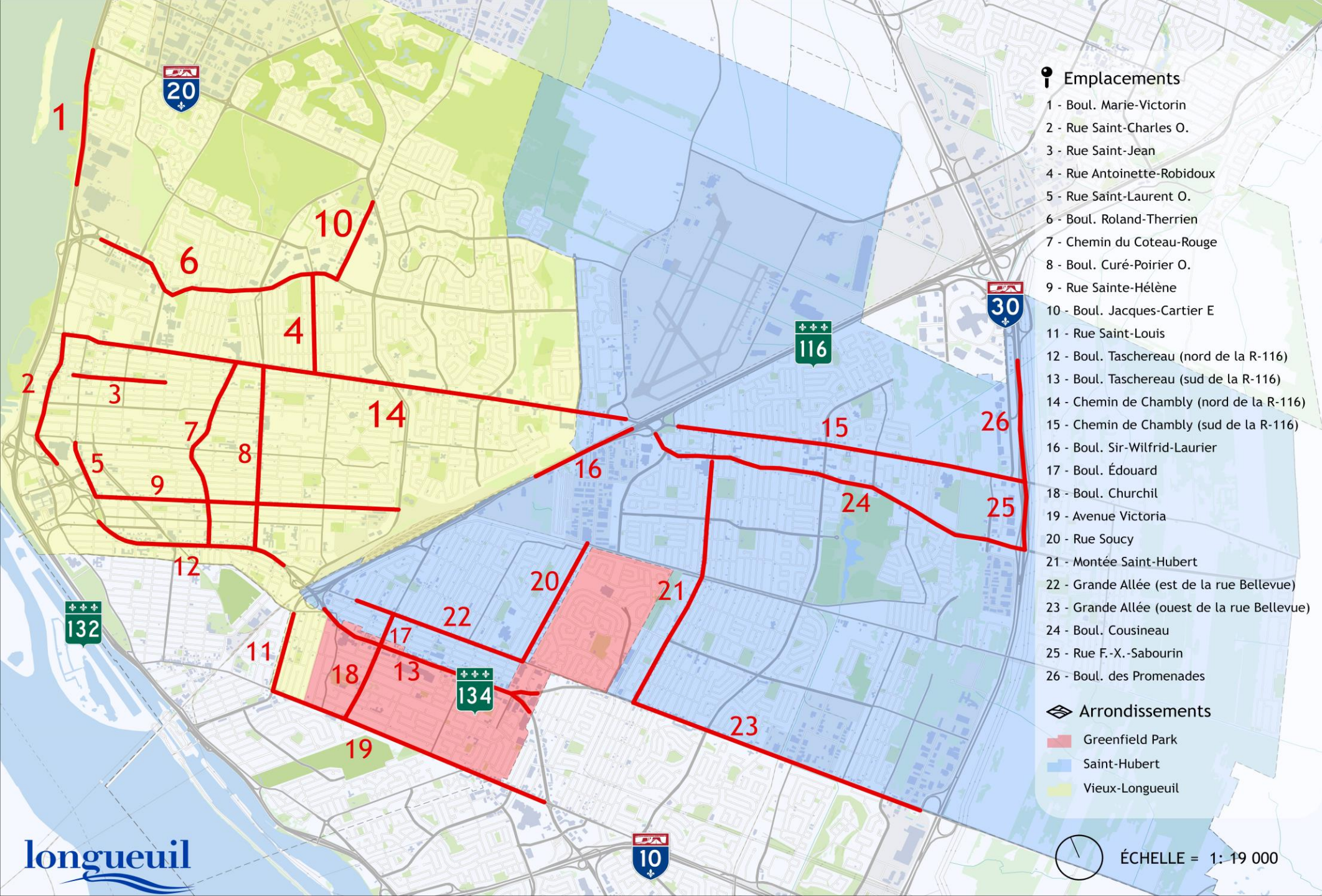
- Centre commercial
- Supra régional
- Lifestyle
- Régional
- Mégacentre
- Communautaire
- Quartier
- Strip
- Autre
- Artère commerciale
- Supra régionale
- Communautaire
- Quartier
- Autoroute
- Route provinciale
- Voie locale
- Voie ferrée
- Limite municipale
- Secteur



1100, boulevard René-Lévesque Ouest
Bureau 1600, Montréal, Québec H3B 6N4

La structure commerciale de l'agglomération de Longueuil

longueuil



Les artères commerciales de Longueuil

Diagnostic de la vitalité commerciale

Structure commerciale variée (artère dynamique vs en déclin)

Présence de grands centres commerciaux à proximité

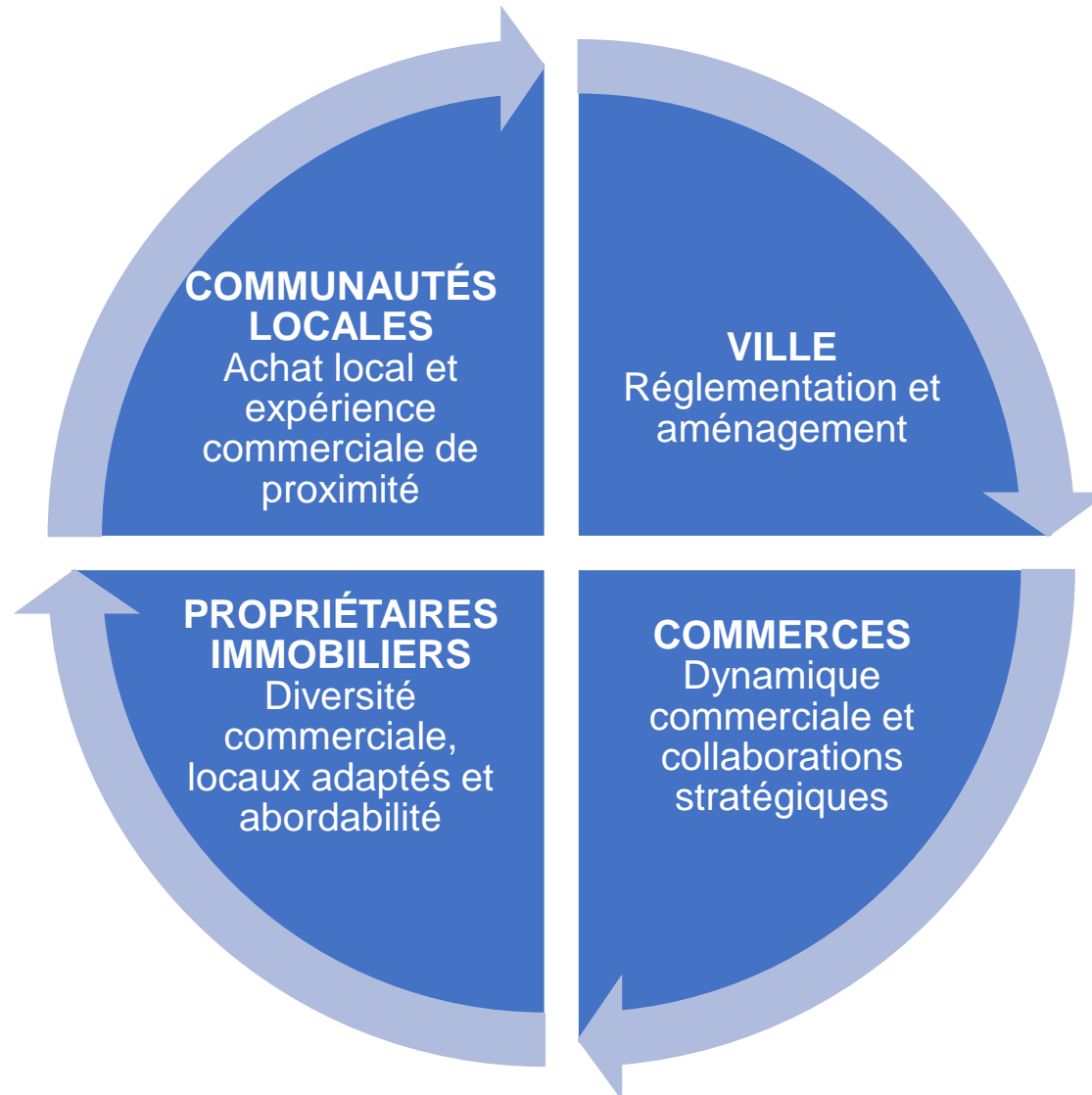
Offre commerciale globalement excédentaire à la demande

Dispersement des commerces et discontinuité des activités commerciales

Certains défis auxquels sont confrontés les établissements d'affaires



Rôles et responsabilités des acteurs



La vision 2035 du Plan d'urbanisme

ORIENTATION #1

Une ville accueillante au service des Longueuillois

1.1.1 Optimiser la desserte en activités commerciales de proximité

1.1.2 Accroître la vitalité et la qualité des milieux de vie et des pôles d'emplois

1.2.4 Préserver et améliorer la qualité du cadre bâti

ORIENTATION #2

Une ville prospère axée sur la complémentarité et le dynamisme de ses lieux d'activités

2.2.1 Consolider et dynamiser les lieux structurants d'activités commerciales

2.2.2 Accroître l'attractivité et la compétitivité des artères commerciales

Objectifs de la Stratégie



Identifier et consolider l'identité locale et le sentiment d'appartenance aux cœurs de quartier longueuillois



Adapter l'offre commerciale pour qu'elle soit en adéquation avec l'évolution de la demande



Favoriser la consolidation commerciale sur les tronçons de rue présentant le meilleur potentiel de viabilité économique



Soutenir les commerçants et les propriétaires fonciers dans un contexte économique difficile, marqué par l'inflation et la pénurie de main-d'œuvre



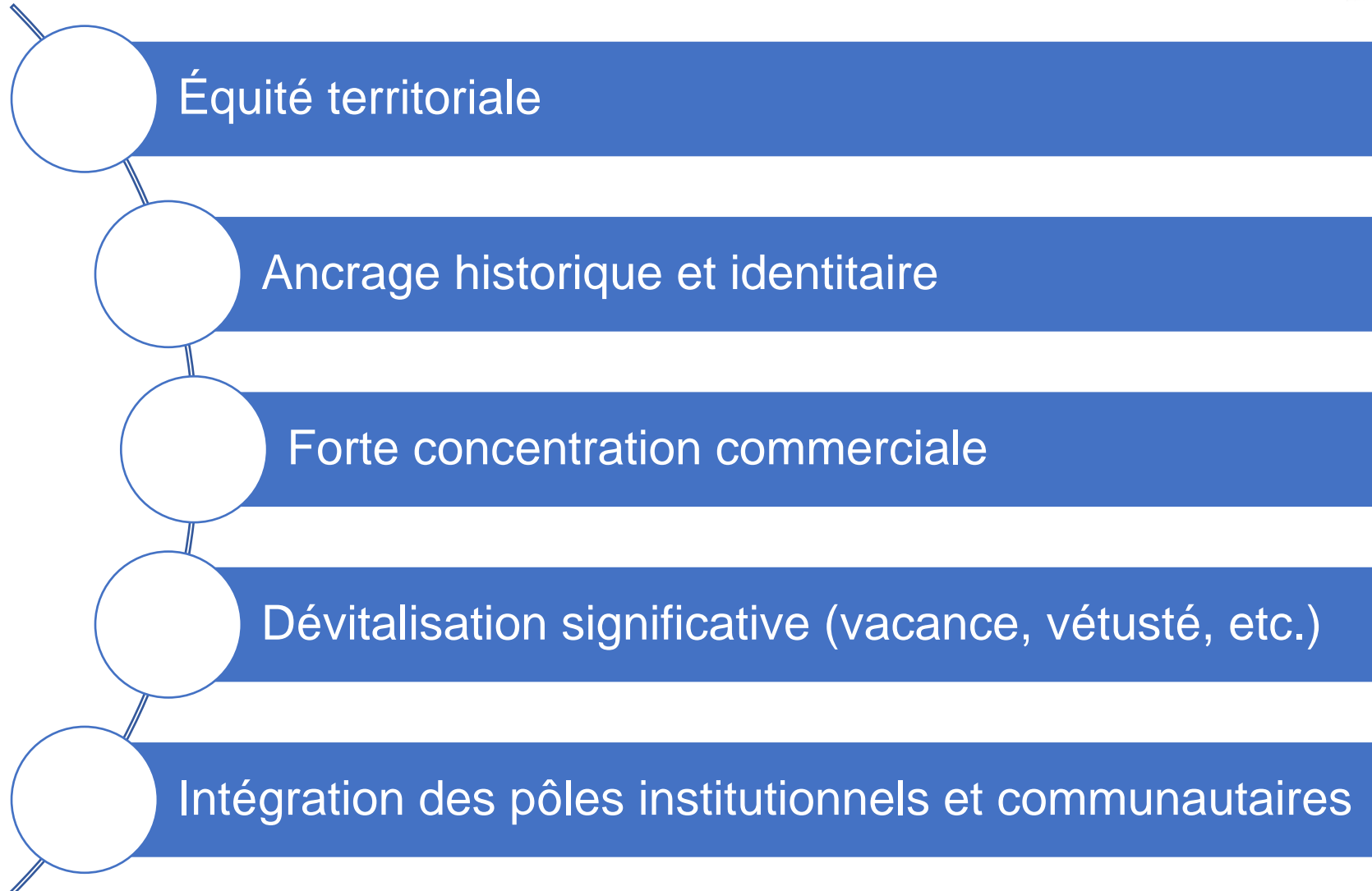
Favoriser une amélioration du cadre bâti dans les secteurs dévitalisés

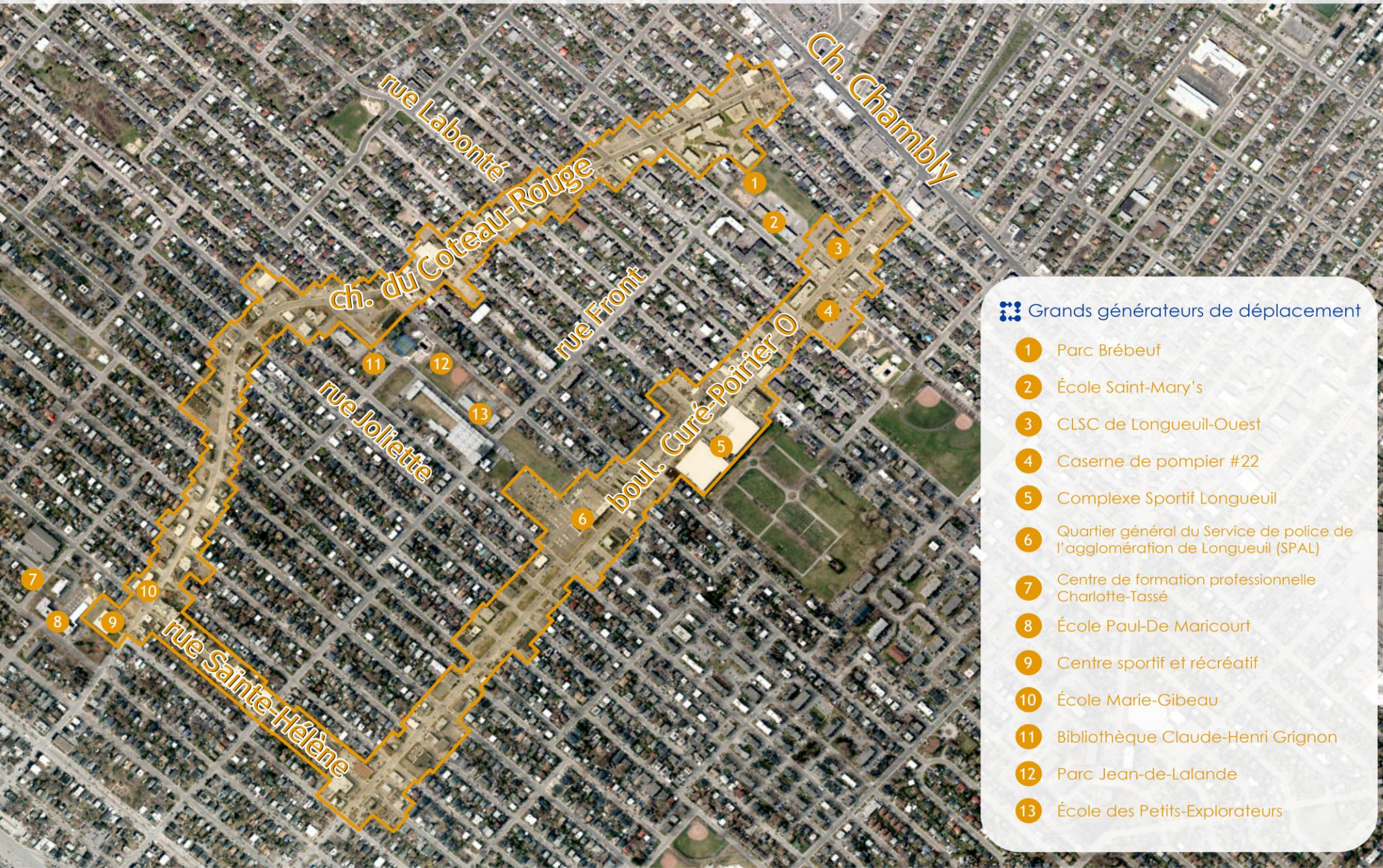


Faciliter l'accessibilité des artères commerciales, dans une perspective de mobilité durable

2. Survol du cœur de quartier Chemin du Coteau-Rouge, rue Sainte-Hélène et boulevard Curé-Poirier (Vieux-Longueuil)

Critères de sélection des cœurs de quartiers





Grands générateurs de déplacement

- 1 Parc Brébeuf
- 2 École Saint-Mary's
- 3 CLSC de Longueuil-Ouest
- 4 Caserne de pompier #22
- 5 Complexe Sportif Longueuil
- 6 Quartier général du Service de police de l'agglomération de Longueuil (SPAL)
- 7 Centre de formation professionnelle Charlotte-Tassé
- 8 École Paul-De Maricourt
- 9 Centre sportif et récréatif
- 10 École Marie-Gibeau
- 11 Bibliothèque Claude-Henri Grignon
- 12 Parc Jean-de-Lalande
- 13 École des Petits-Explorateurs

Chemin du Coteau-Rouge, rue Sainte-Hélène et boulevard Curé-Poirier (Vieux-Longueuil)

Caractéristiques socio-démographiques

Population et ménages

Population : 36 325 (+6,07%)

Âge moyen : 39,8 ans ↓

Vivant seule : 44,0% ↑

Famille : 46,1% ↓

Avec enfants : 17,5% ↓

Typologie de logement

Maison unifamiliale 19,8% ↓

Immeuble <5 étages 68,6% ↑

Logement de taille non convenable 5,5% ↑

Réparations majeures nécessaires 8,5% ↑

Caractéristiques socio-démographiques

Mode d'occupation

Propriétaire : 28,8% ↓

Copropriété : 11,5% ↓

Locataire : 71,3% ↑

Revenu et coût du logement

Revenu médian : 36 000\$ ↓

Fréquence du faible revenu : 10,2% ↑

Frais mensuels moyens locataires : 826\$ ↓

Valeur moyenne des logements : 374 400\$ ↓

30% ou plus du revenu pour les frais de logement : 21,0% ↑

Caractéristiques socio-démographiques

Langue maternelle et religion

Français : 76,7% ↑

Anglais : 3,3% ↓

Chrétienne : 57,7% ↓

Athée : 32,9% ↑

Immigration (statut)

Non-immigrants : 75,7%

Immigrants : 20,3%

Caractéristiques socio-démographiques

Immigration (lieu de naissance)

Haïti : 9,6% ↑

France : 6,0%

Algérie : 5,2% ↓

Maroc : 5,1% ↓

Chine : 1,4% ↓

Colombie : 1,2% ↓

Autres lieux : 71,5% ↑

Scolarité et emploi

Études postsecondaires : 54,1% ↓

Diplôme d'études secondaires : 23,0%

Aucun diplôme : 23,1% ↑

Taux d'emploi : 59,2%

Taux de chômage : 9,7% ↑

Caractéristiques socio-démographiques

Navettage

À l'intérieur de la même ville : 45,0% ↑

À l'intérieur de l'agglomération : 19,5%

À l'extérieur de l'agglomération : 35,5% ↓

Mode de déplacement

Automobile : 73,3% ↓

Transport collectif : 19,1% ↑

Transport actif : 5,3%

Diagnostic territorial

Aire d'influence

- Quartier (proximité)

Nombre d'établissements d'affaires (240)

- Commerces de détail (23%)
- Entreprises de services (21%)
- Soins personnels (12%)
- Commerces de proximité (11%)
- Restaurants (10%)



731, chemin du Coteau-Rouge

Diagnostic territorial



Autres caractéristiques

- Plus de 5% de vacance commerciale
- Plus de 40% des immeubles nécessitant des travaux d'entretien ou travaux majeurs
- Qualité du domaine public passable
- Offre en mobilier urbain et d'éclairage déficient
- Absence de stationnement hors rue relativement compensée par la présence de stationnements sur la rue Sainte-Hélène et le chemin du Côteau-Rouge
- Artère desservie par quelques lignes d'autobus, mais aucun lien cyclable (le plus près se situe sur la rue Front)

Diagnostic territorial



315-355, chemin du Coteau-Rouge

Opportunités de développement

- Densité résidentielle : 63-75 log./ha
- Nb. d'étages autorisés : 3 à 4 étages (max. 2 sur Sainte-Hélène)
- Logements potentiels : Environ 500 unités sur 50 sites
- Superficie commerciale potentielle : Environ 2 000m² à redévelopper

**3. Stratégie d'intervention
Chemin du Coteau-Rouge, rue
Sainte-Hélène et boulevard
Curé-Poirier (Vieux-Longueuil)**

Vision



140, chemin du Coteau-Rouge

Vision au Plan d'urbanisme

- Évaluer l'opportunité de maintenir une offre commerciale de proximité au cœur des milieux de vie, notamment à l'intersection des rues Sainte-Hélène/Coteau-Rouge et Joliette/Coteau-Rouge ;
- Faciliter la mutation vers une occupation à des fins résidentielles pour les tronçons dévitalisés du chemin du Coteau-Rouge ;

Vision

Vision au Plan d'urbanisme

- Favoriser la revitalisation du boul. Curé-Poirier O. grâce à une consolidation des portions commerciales les plus dynamiques, au maintien de la mixité en favorisant les activités résidentielles et les commerces de proximité, au verdissement de l'emprise, à l'aménagement de nouveaux parcs et espaces publics, etc.;
- Évaluer l'opportunité de maintenir une offre commerciale de proximité au cœur des milieux de vie, en particulier aux intersections de la rue Sainte-Hélène avec le chemin du Coteau-Rouge et le boul. Curé-Poirier ;
- Faciliter la mutation vers une occupation à des fins résidentielles pour les tronçons dévitalisés de la rue Sainte-Hélène.

Projets prévus

Projets prévus au PTI 2025-2026-2027

- Projet de construction d'une habitation multifamiliale de 3 étages et de 30 logements au 315, 319 et 355, chemin du Coteau-Rouge (en planification) ;
- Projet de construction d'un nouveau bâtiment mixte comprenant un commerce et 20 unités de logement sur 2 étages au 1104 boul. Curé-Poirier (en planification) ;

Projets prévus



1175, chemin du Coteau-Rouge

Projets prévus au PTI 2025-2026-2027

- 20,5 M\$ prévus au Programme triennal d'immobilisation (PTI) pour la réfection du Centre sportif et récréatif (1175, chemin du Coteau-Rouge) ;

Projets prévus



Projets prévus au PTI 2025-2026-2027

- 2,5 M\$ prévus au Programme triennal d'immobilisation (PTI) pour la réfection de l'enveloppe extérieure et l'ajout d'un accès universel extérieur (350, boul. Curé-Poirier Ouest) ;

Projets prévus



1920, rue Brébeuf

Projets prévus au PTI 2025-2026-2027

- 25 M\$ prévus au Programme triennal d'immobilisation (PTI) pour la construction d'une nouvelle caserne de pompier #22 (1920, rue Brébeuf) ;

Projets prévus



Projets prévus au PTI 2025-2026-2027

- 6 M\$ prévus au Programme triennal d'immobilisation (PTI) pour la construction d'un nouveau garage au quartier général du SPAL (699, boul. Curé-Poirier Ouest).

Pistes d'interventions

Stratégies d'interventions globales

- 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 ;
- Mettre en place des **stratégies** permettant d'attirer des commerces de proximité contribuant à réduire le nombre de locaux vacants et améliorant le mix commercial ;
- 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. ;

Pistes d'interventions

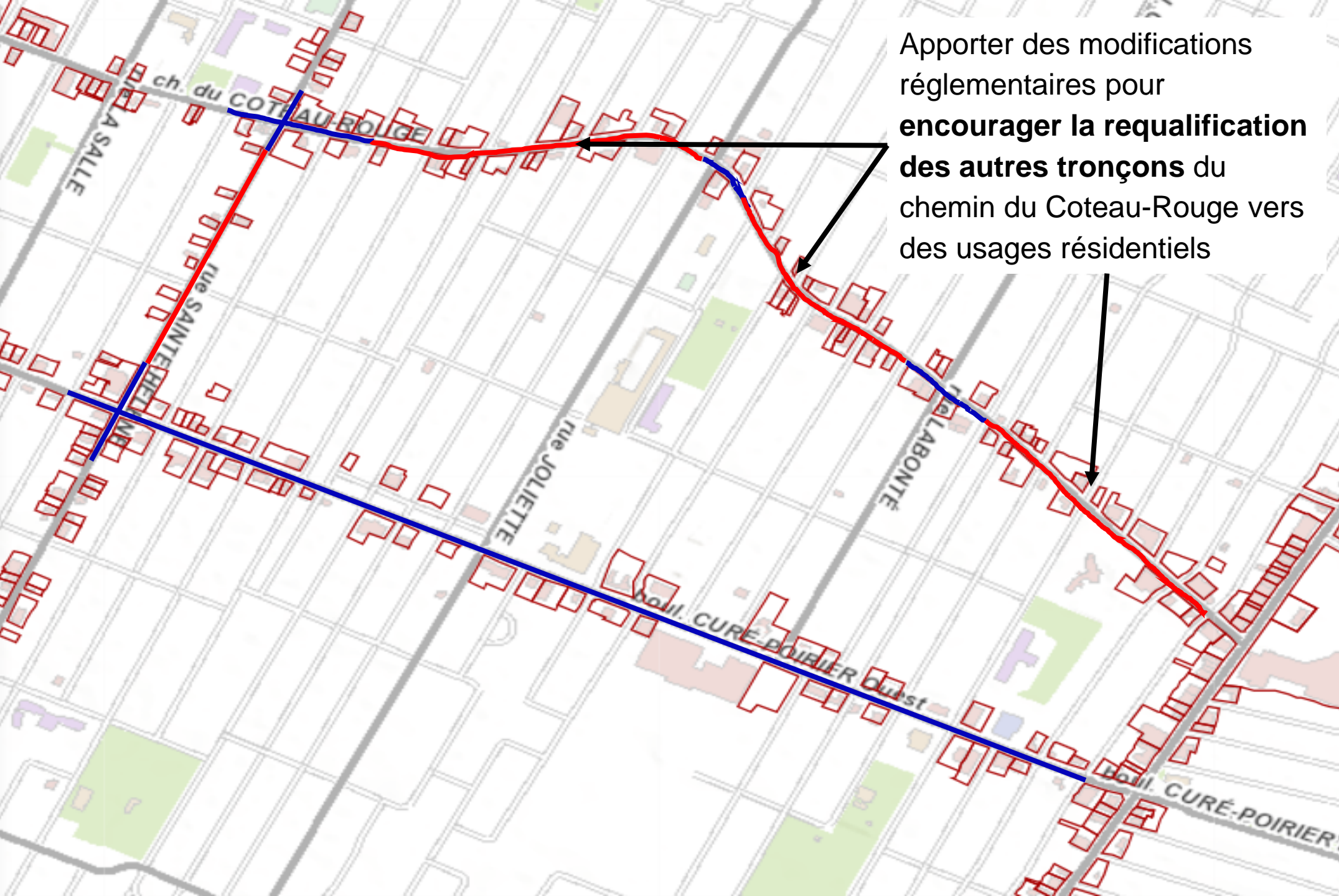
Stratégies d'interventions globales (suite)

- **Encourager les projets d'usage transitoire** 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.



Encourager le **maintien d'un noyau commercial de proximité** sur le chemin du Coteau-Rouge (anciennement Sainte-Foy) à l'intersection des rues Sainte-Hélène, Joliette et Labonté

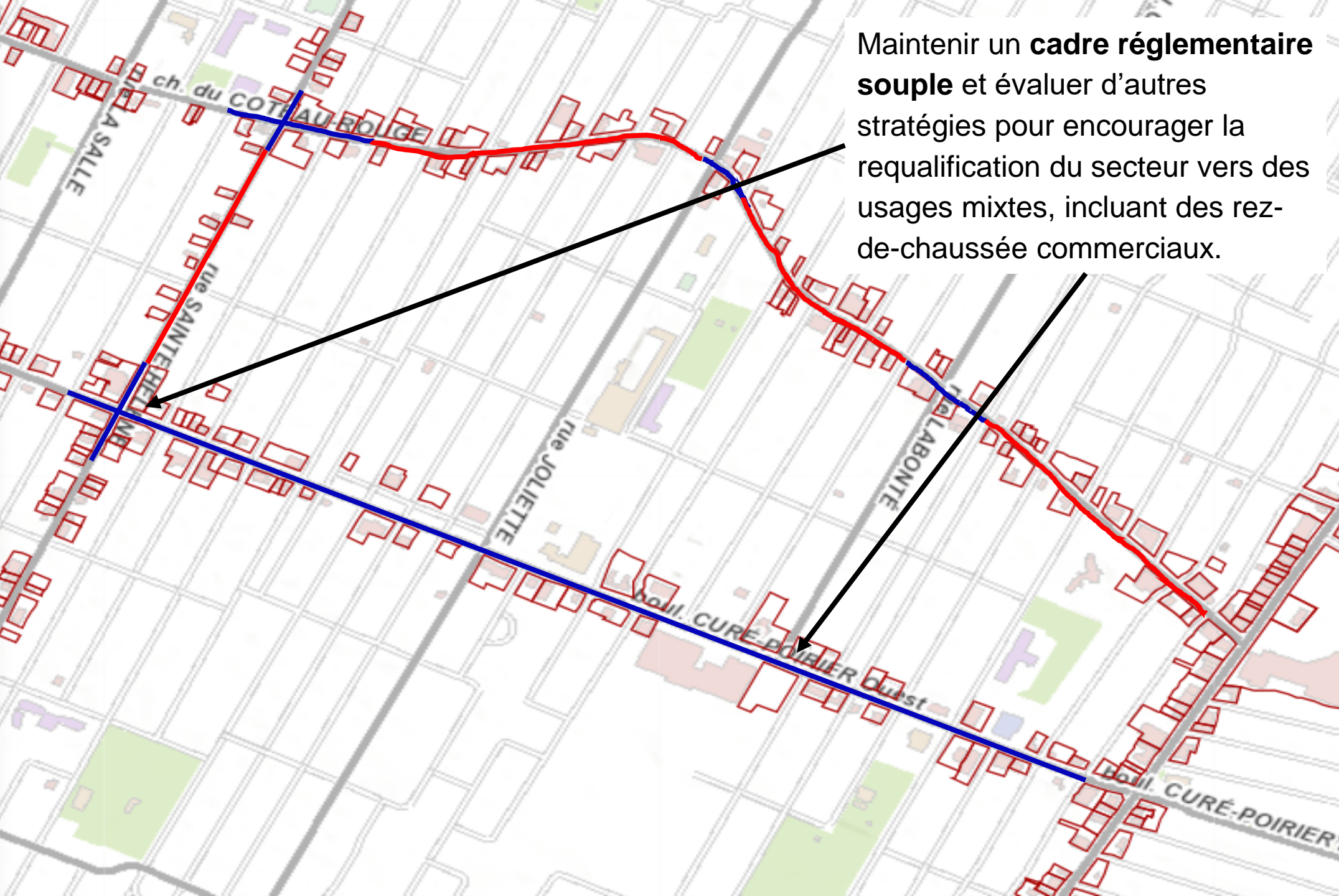
**Chemin du Coteau-Rouge, rue
Sainte-Hélène et boulevard Curé-
Poirier (Vieux-Longueuil)**
REVITALISATION ET REDÉVELOPPEMENT



Apporter des modifications réglementaires pour **encourager la requalification des autres tronçons** du chemin du Coteau-Rouge vers des usages résidentiels

Chemin du Coteau-Rouge, rue Sainte-Hélène et boulevard Curé-Poirier (Vieux-Longueuil)

REVITALISATION ET REDÉVELOPPEMENT



Maintenir un **cadre réglementaire souple** et évaluer d'autres stratégies pour encourager la requalification du secteur vers des usages mixtes, incluant des rez-de-chaussée commerciaux.

Chemin du Coteau-Rouge, rue Sainte-Hélène et boulevard Curé-Poirier (Vieux-Longueuil)

REVITALISATION ET REDÉVELOPPEMENT

MERCI !