

# **STRATÉGIE DE REVITALISATION DES CŒURS DE QUARTIERS**

**Boulevard Churchill (Greenfield Park)**

**Direction du développement**

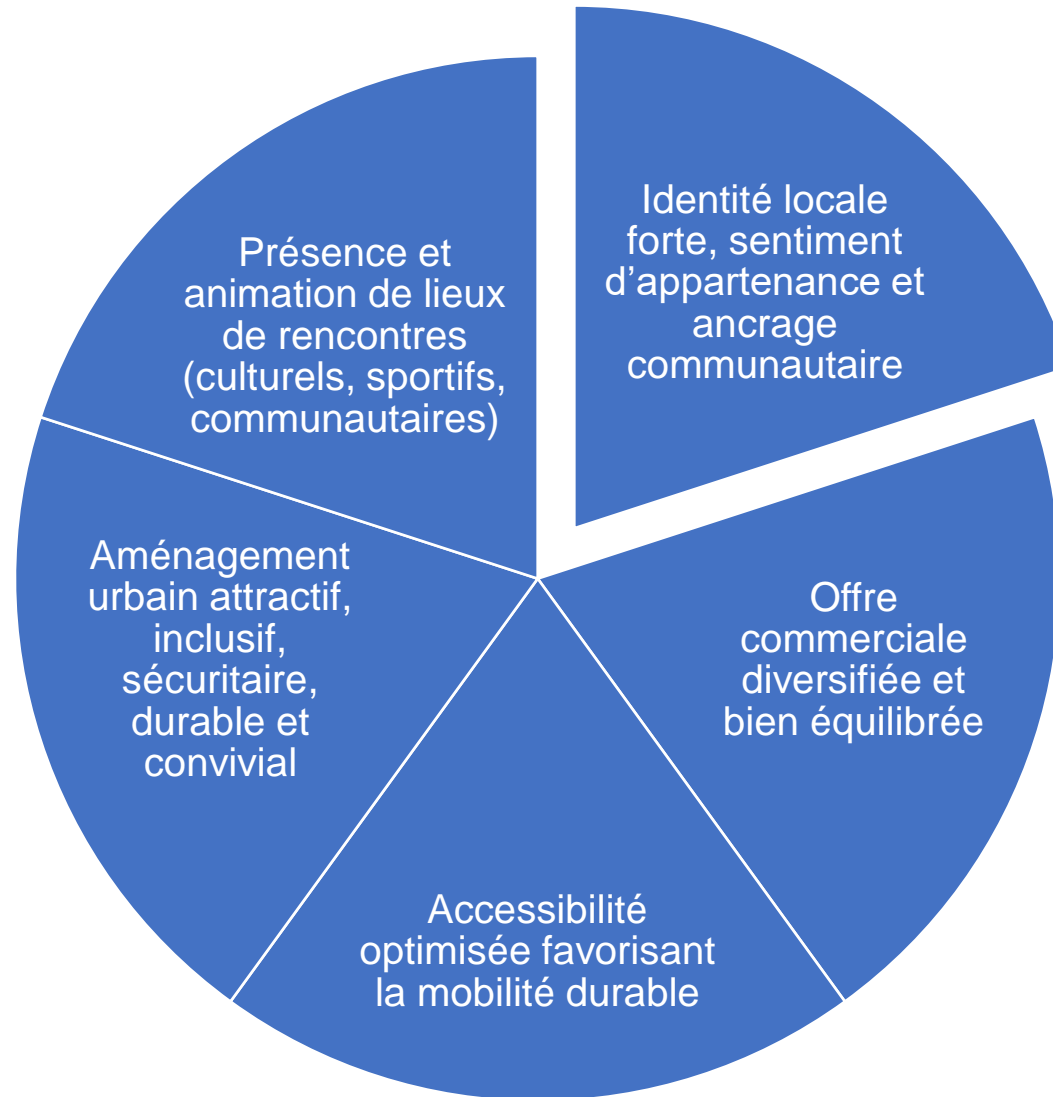
27 février 2025

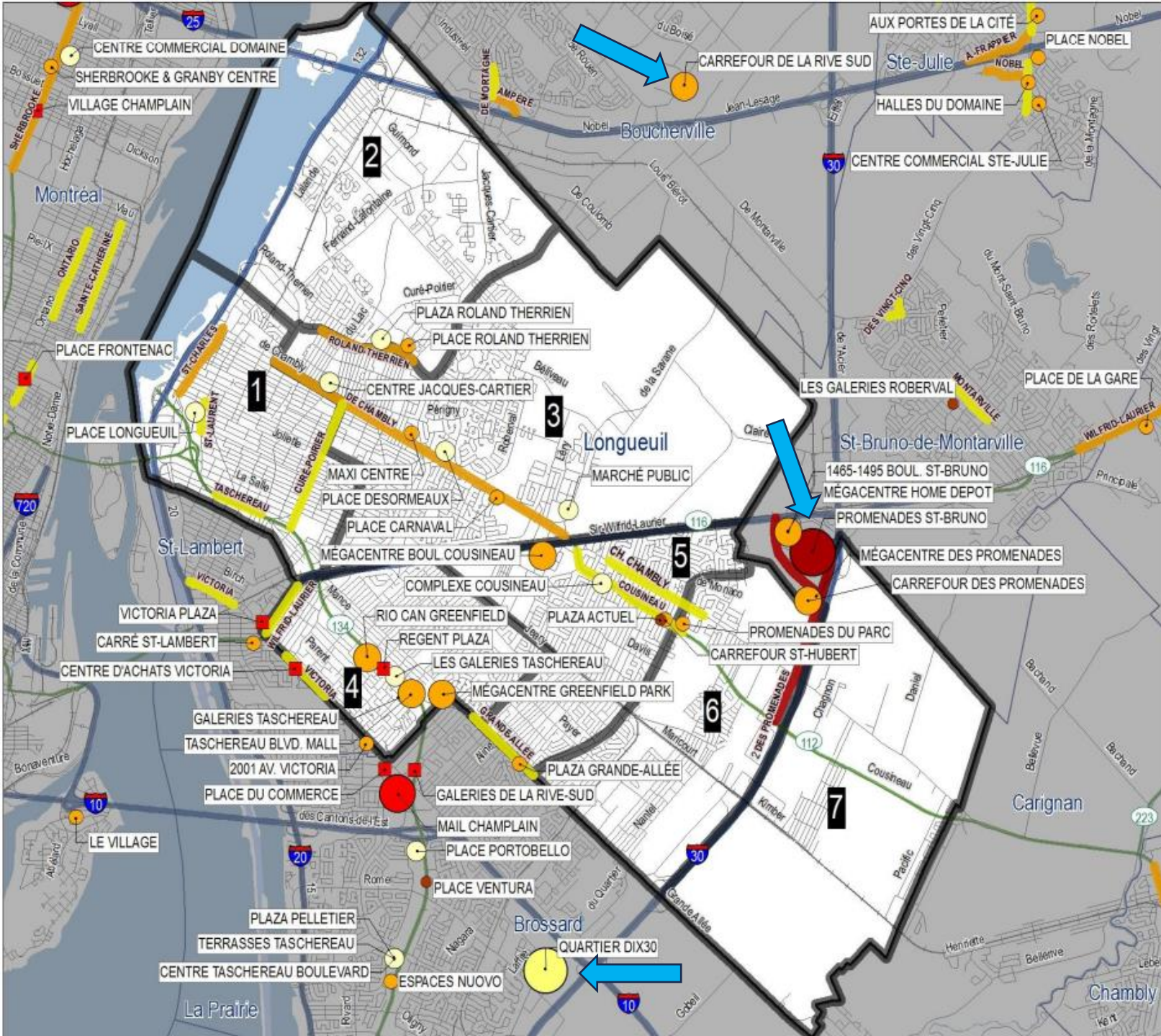
# Plan de présentation

- 1** Mise en contexte, vision et objectifs
- 2** Survol du cœur de quartier : Boulevard Churchill (Greenfield Park)
- 3** Stratégie d'intervention

# **1. Mise en contexte, vision et objectifs**

# Principaux facteurs de succès pour assurer la vitalité des cœurs de quartiers

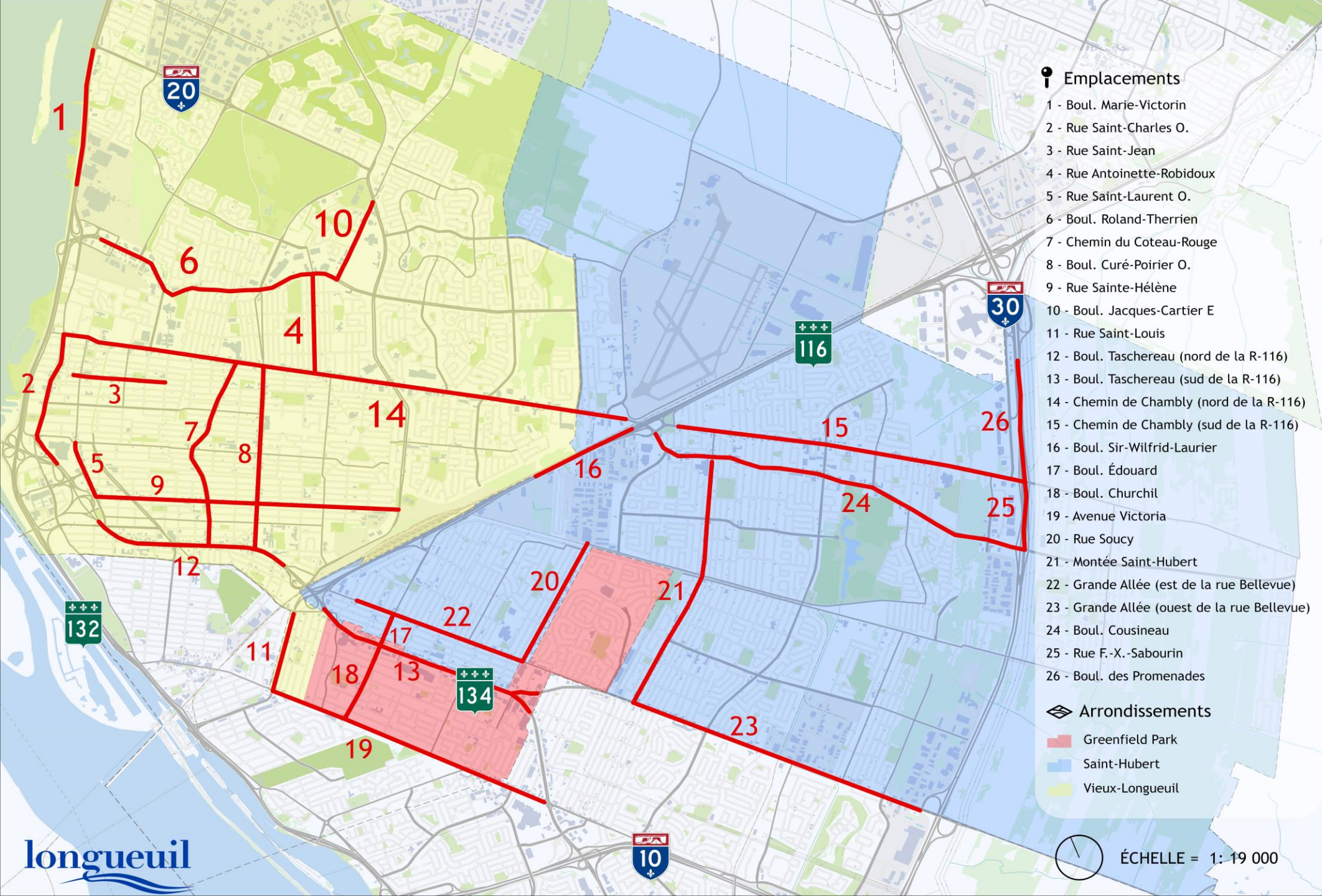




# Ville de Longueuil

## STRUCTURE COMMERCIALE

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



# 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

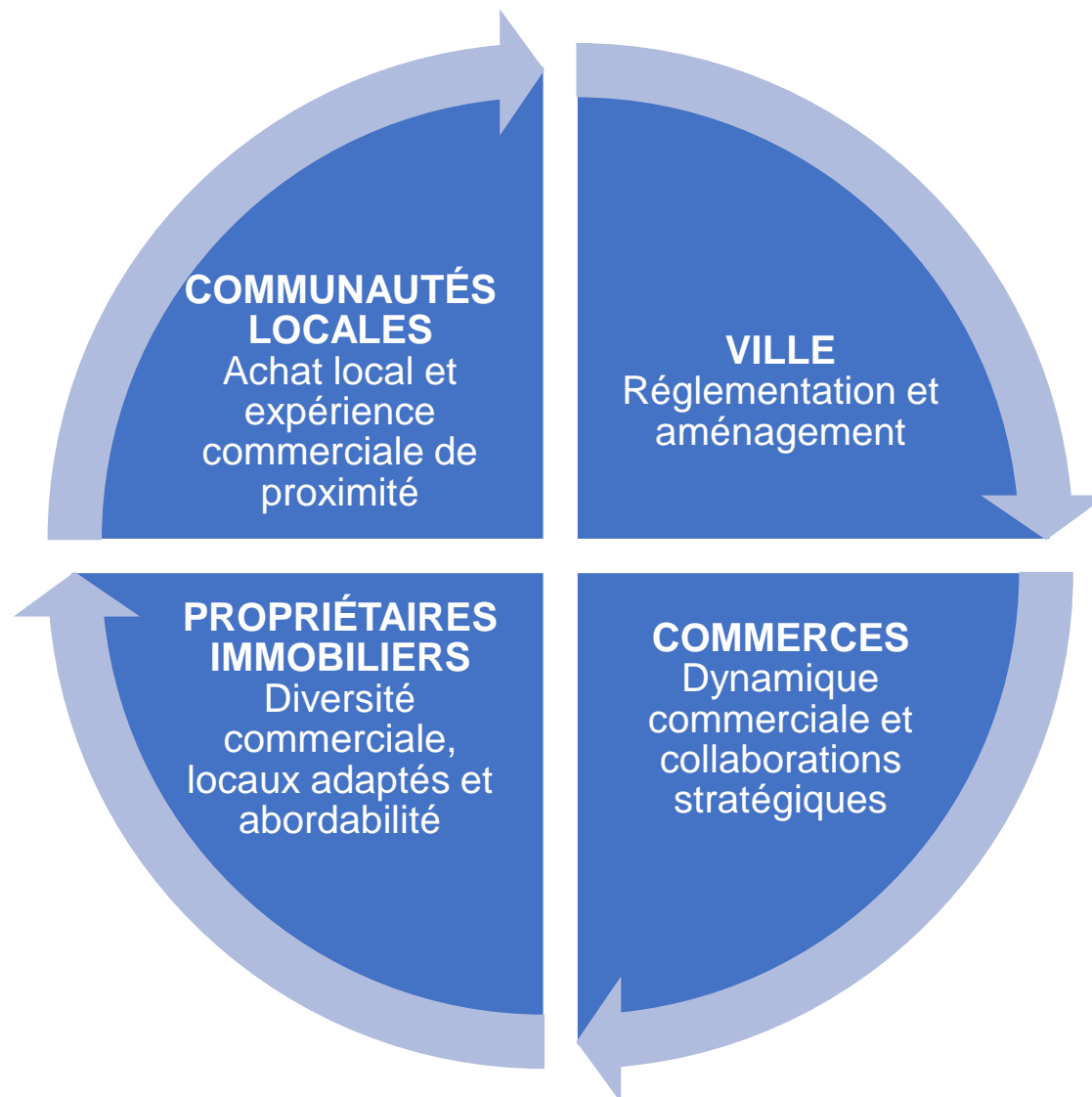
Offre commerciale globalement excédentaire à la demande

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



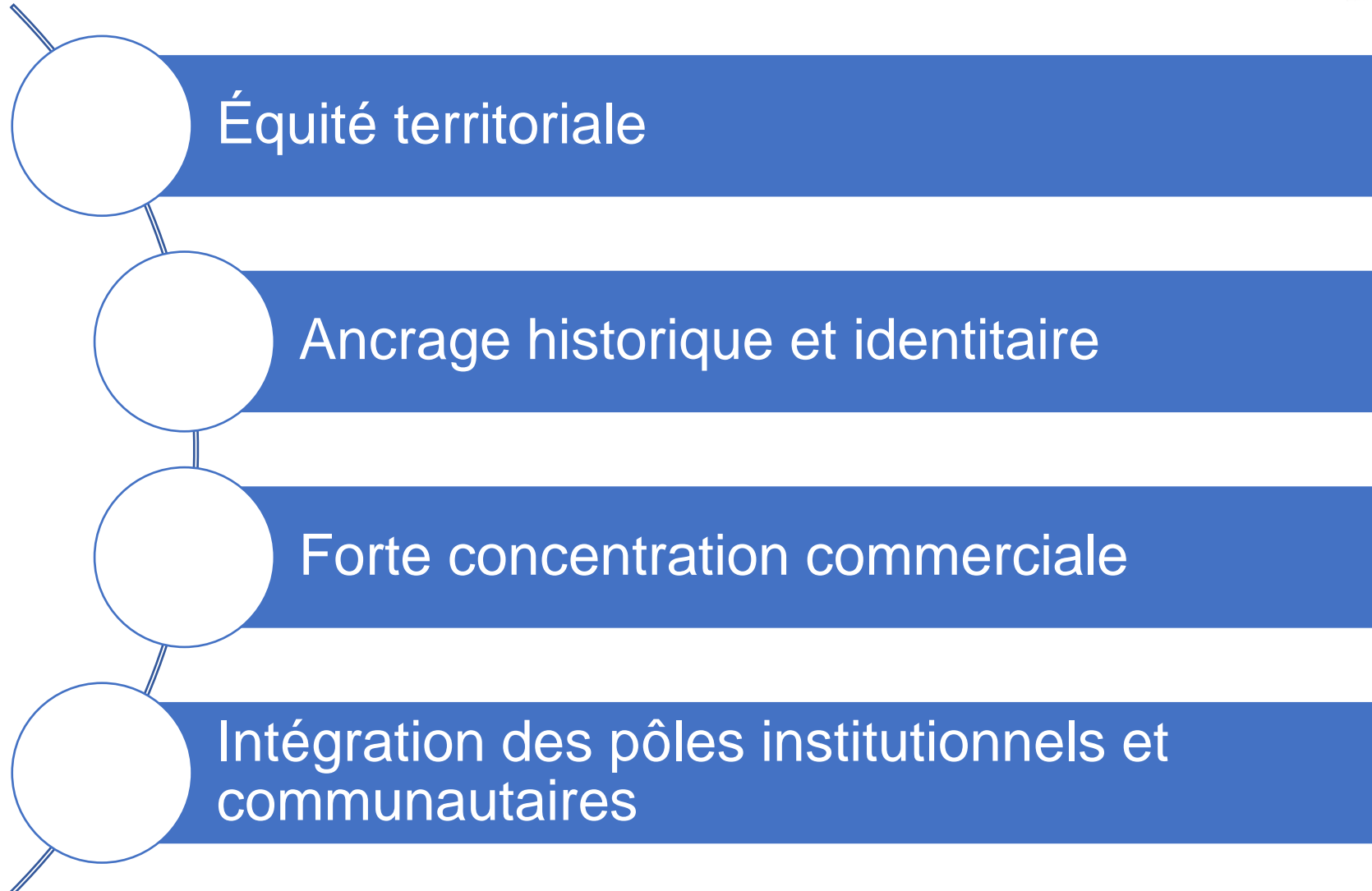
Favoriser une amélioration du cadre bâti dans les secteurs dévitalisés



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

## **2. Survol du cœur de quartier Boulevard Churchill (Greenfield Park)**

# Critères de sélection des cœurs de quartiers





Grands générateurs de déplacement

- 1 Parc Empire
- 2 Centre communautaire Roger-Doucet
- 3 Arena Cynthia Coull
- 4 Southshore Community Church
- 5 Centre Camille-Laurin
- 6 Bibliothèque Muriel-Anne-Brown
- 7 Bureau d'arrondissement de Greenfield Park
- 8 Centre Médical Taschereau

Boulevard Churchill (Greenfield Park)

# Caractéristiques socio-démographiques

## Population et ménages

**Population** : 15 846 (+5,71%)

**Âge moyen** : 43,1 ans ↑

**Vivant seule** : 45,9% ↑

**Famille** : 47,5% ↓

**Avec enfants** : 28,0% ↑

## Typologie de logement

**Maison unifamiliale** : 29,8% ↓

**Immeuble <5 étages** : 56,0% ↑

**Réparations majeures nécessaires** : 9,2% ↑

# Caractéristiques socio-démographiques

## Mode d'occupation

**Propriétaire : 40,7% ↓**

**Copropriété : 16,4% ↓**

**Locataire : 59,1% ↑**

## Revenu et coût du logement

**Revenu médian : 38 800\$ ↓**

**Fréquence du faible revenu : 9,7% ↑**

**Frais mensuels moyens propriétaires : 1352\$ ↑**

**Valeur moyenne des logements : 510 400\$ ↑**

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

# Caractéristiques socio-démographiques

## Langue maternelle et immigration (statut)

**Français : 62,2% ↓**

**Anglais : 15,1% ↑**

**Non-immigrants : 76,9%**

**Immigrants : 19,8%**

## Immigration (lieu de naissance)

**France : 6,9%**

**Roumanie : 4,4% ↑**

**Haïti : 4,1% ↓**

**Colombie : 3,9%**

**Maroc : 3,4% ↓**

**Afghanistan : 3,2%**

**Mexique : 2,5%**

**Chine : 2,4% ↓**

**Royaume-Uni : 2,0% ↑**

# Caractéristiques socio-démographiques

## Scolarité et emploi

Études postsecondaires : 61,7%

Diplôme d'études secondaires : 21,4%

Aucun diplôme : 16,7%

Taux d'emploi : 56,4% ↓

Taux de chômage : 8,8% ↑

## Mode de déplacement

Automobile : 72,4% ↓

Transport collectif : 15,1%

Transport actif : 9,6% ↑

# Diagnostic territorial

## Aire d'influence

- Quartier (de proximité)

## Nombre d'établissements d'affaires (83)

- Services de soins de santé (30%)
- Entreprises de services (23%)
- Restaurants (12%)
- Soins personnels (8%)
- Commerces de détail (8%)
- Commerces de proximité (7%)



# Diagnostic territorial



## Autres caractéristiques

- Près de 15% de vacance commerciale
- Plus de 20% des immeubles nécessitant des travaux d'entretien ou travaux majeurs
- Excellente qualité des aménagements du domaine public suite au réaménagement de la rue en 2013-2014
- Présence de stationnements sur rue (un côté) compensant l'absence de stationnements hors rue pour les commerces environnants
- Artère desservie par quelques lignes d'autobus et une piste cyclable unidirectionnelle de chaque côté de la rue

# Diagnostic territorial



## Opportunités de développement

- Densité résidentielle : 75 log./ha
- Nb. d'étages autorisés : 2 à 4 étages
- Logements potentiels : Environ 42 unités sur 6 sites
- Superficie commerciale potentielle : Environ 1 500m<sup>2</sup> à redévelopper

### **3. Stratégie d'intervention Boulevard Churchill (Greenfield Park)**

# Vision



## Vision au Plan d'urbanisme

- Consolider et maintenir les activités commerciales le long du boul. Churchill, notamment par :
  - Le maintien d'une offre commerciale de proximité, seule ou en mixité, près du pôle institutionnel et près de la rue Victoria ;
  - La concentration d'une offre commerciale de proximité entre les rues Fairfield et Empire et la mise sur pied d'une promenade commerciale intégrée au noyau communautaire ;

# Vision

## Vision au Plan d'urbanisme (suite)

- Optimiser l'activité résidentielle et éviter la dispersion de l'activité commerciale sur les autres tronçons du boulevard Churchill en encourageant la transformation, vers l'activité résidentielle, des immeubles à vocation économique et communautaire implantés ailleurs sur le boulevard ;
- Assurer une offre commerciale et de services diversifiée, spécifique et complémentaire à celle du boul. Taschereau et de l'avenue Victoria ;
- Assurer la vitalité du domaine public en priorisant les activités commerciales animant les rez-de-chaussée (restaurants, terrasses, boutiques, etc.) et en y programmant des activités d'animation.

# Projets prévus



## Projets prévus au PTI 2025-2026-2027

- 21 M\$ prévus au Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la rénovation majeure du bureau d'arrondissement de Greenfield Park (156, boul. Churchill) ;
- 0,25 M\$ prévu au Programme triennal d'immobilisations (PTI) pour la réalisation d'études préparatoires pour la réfection de l'avenue Victoria entre les rues Saint-Louis et Regina.

# Pistes d'interventions

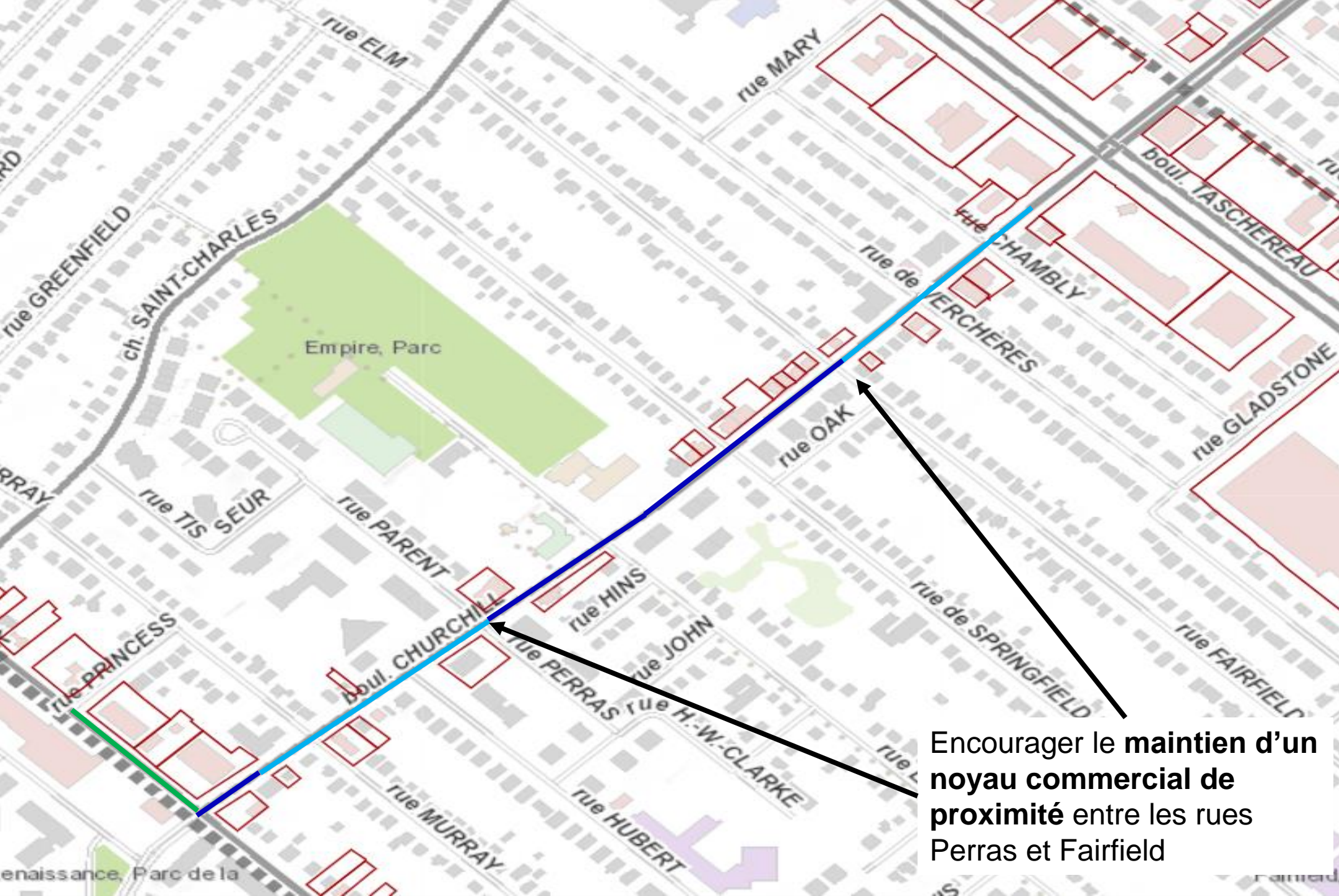
## Stratégies d'interventions globales

- 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 ;
- 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

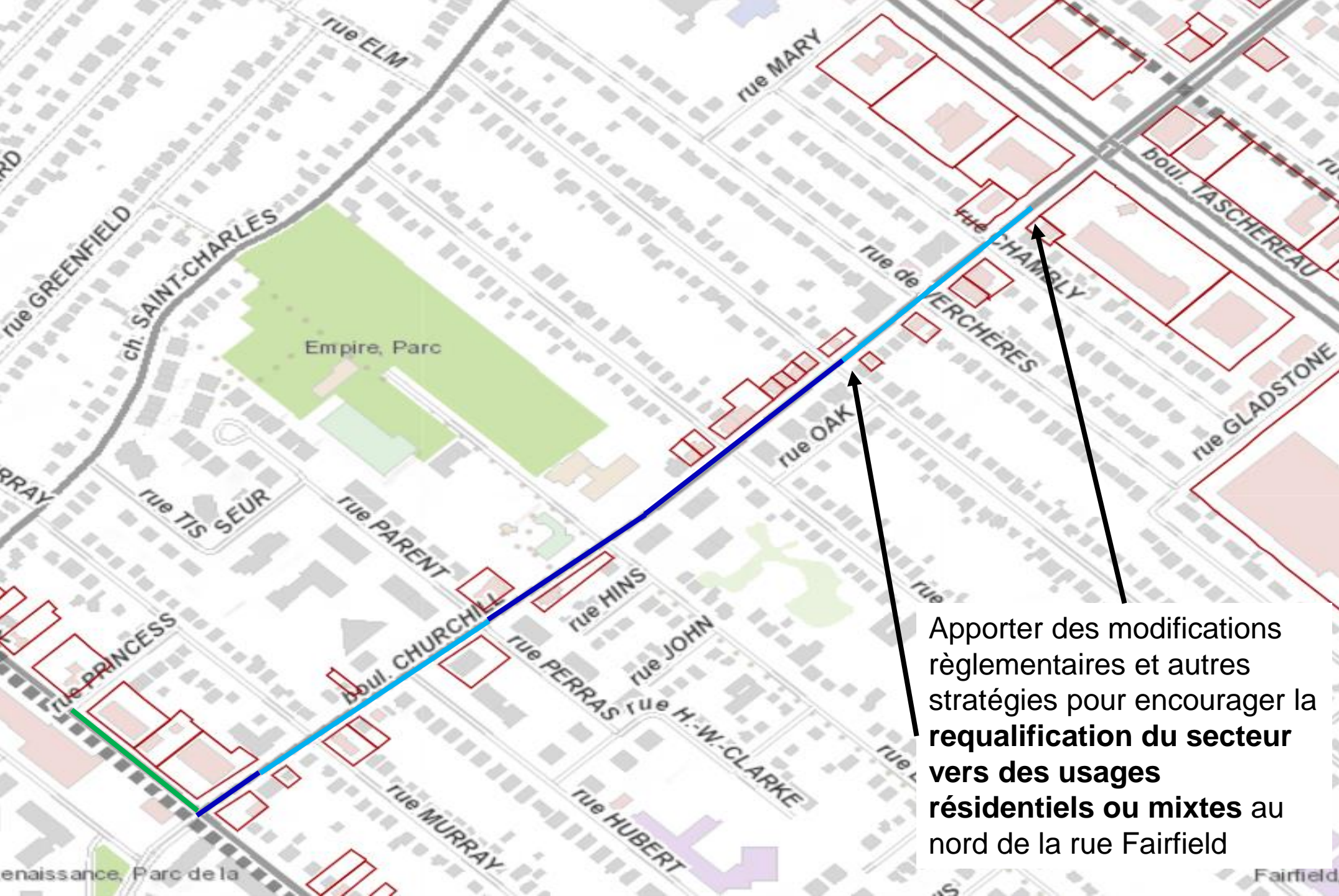
## Stratégies d'interventions globales (suite)

- **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, ...) ;



Encourager le maintien d'un  
noyau commercial de  
proximité entre les rues  
Perras et Fairfield

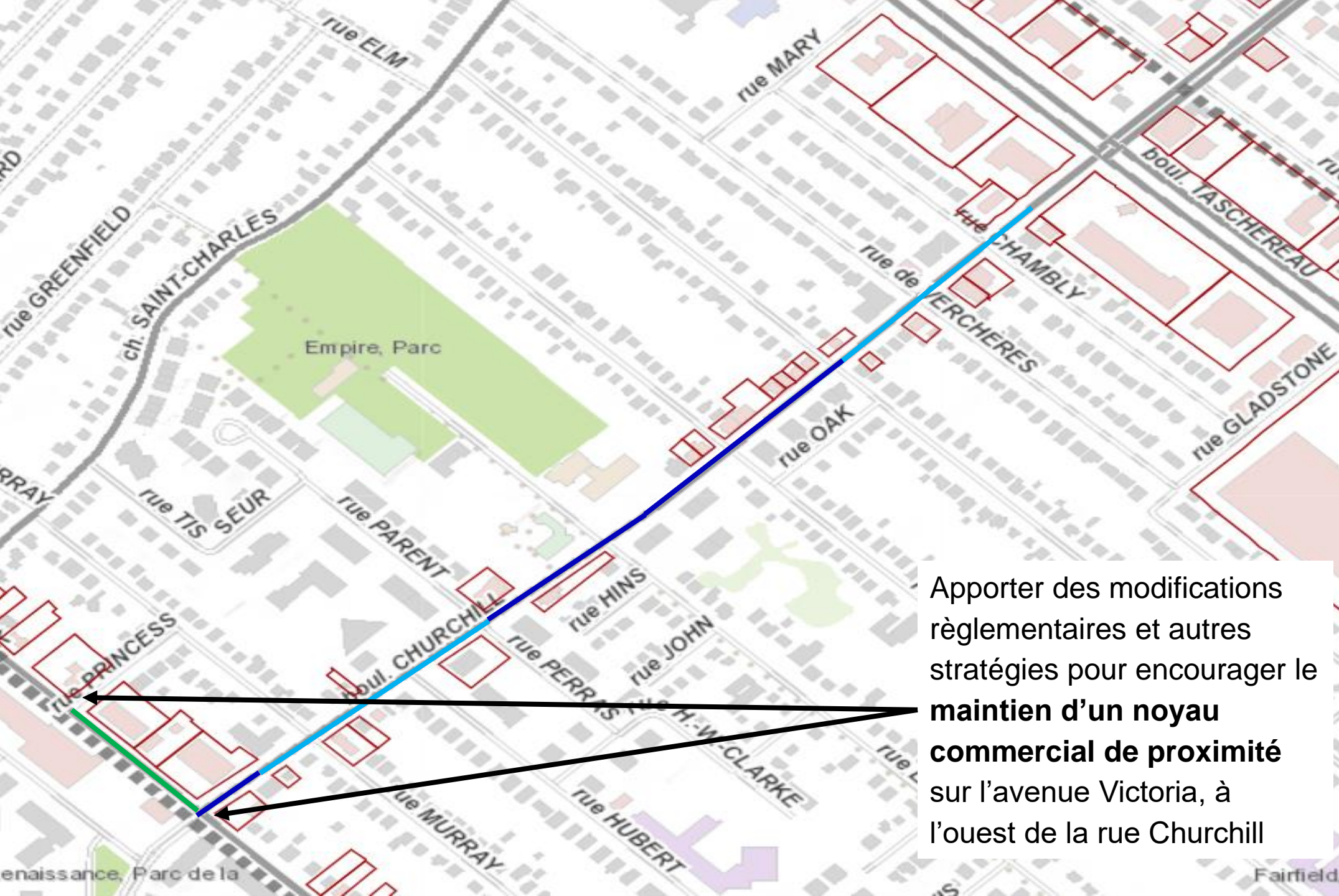
**Boulevard Churchill (Greenfield Park)**  
**REVITALISATION, TRANSFORMATION et**  
**CONSOLIDATION**



Apporter des modifications réglementaires et autres stratégies pour encourager la requalification du secteur vers des usages résidentiels ou mixtes au nord de la rue Fairfield

## Boulevard Churchill (Greenfield Park)

REVITALISATION, TRANSFORMATION et CONSOLIDATION



Apporter des modifications réglementaires et autres stratégies pour encourager le **maintien d'un noyau commercial de proximité** sur l'avenue Victoria, à l'ouest de la rue Churchill

## Boulevard Churchill (Greenfield Park)

**REVITALISATION, TRANSFORMATION et CONSOLIDATION**

MERCI !