

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

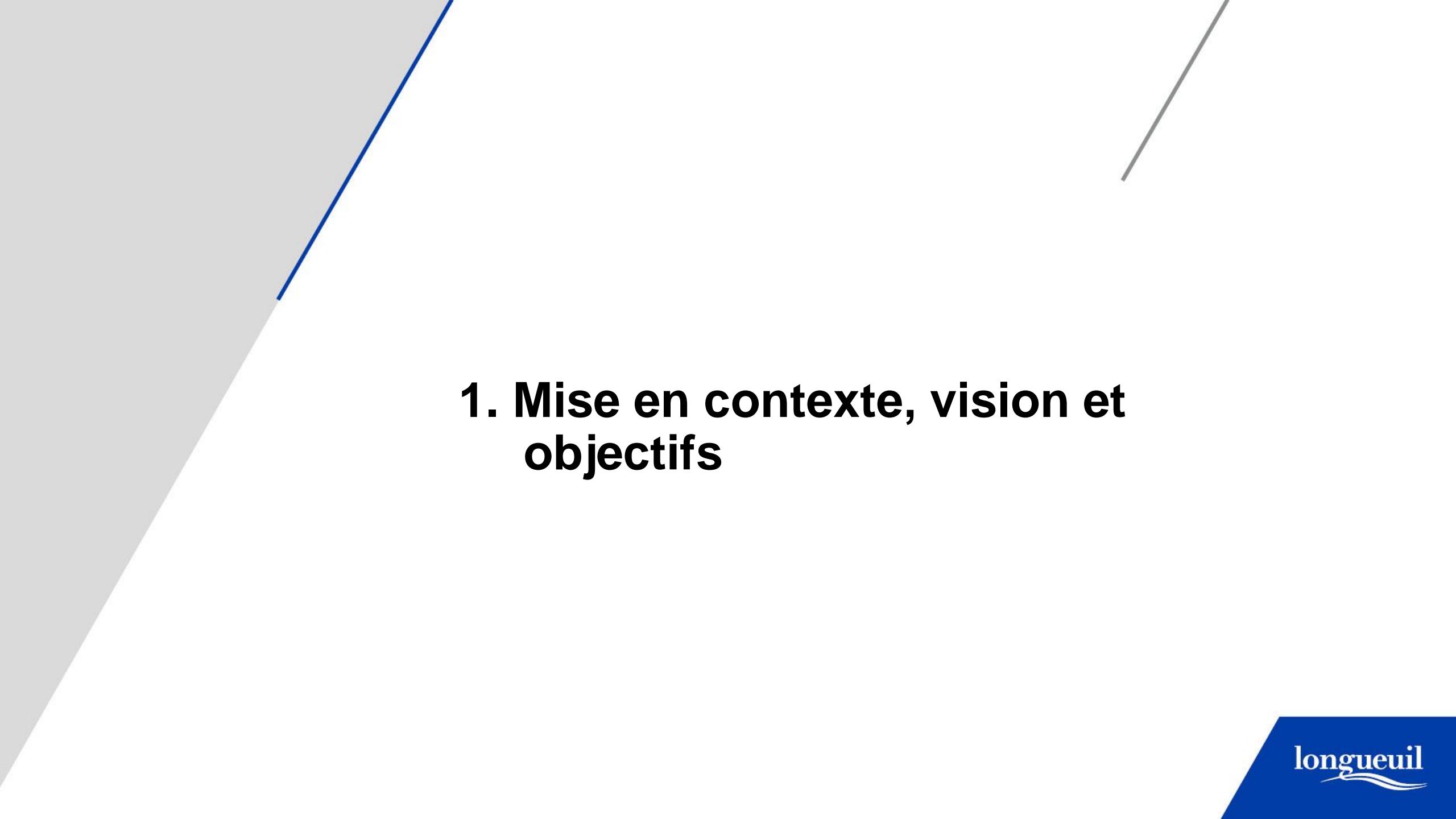
**Noyau villageois du vieux Saint-Hubert**

**Direction du développement**

**11 mars 2025**

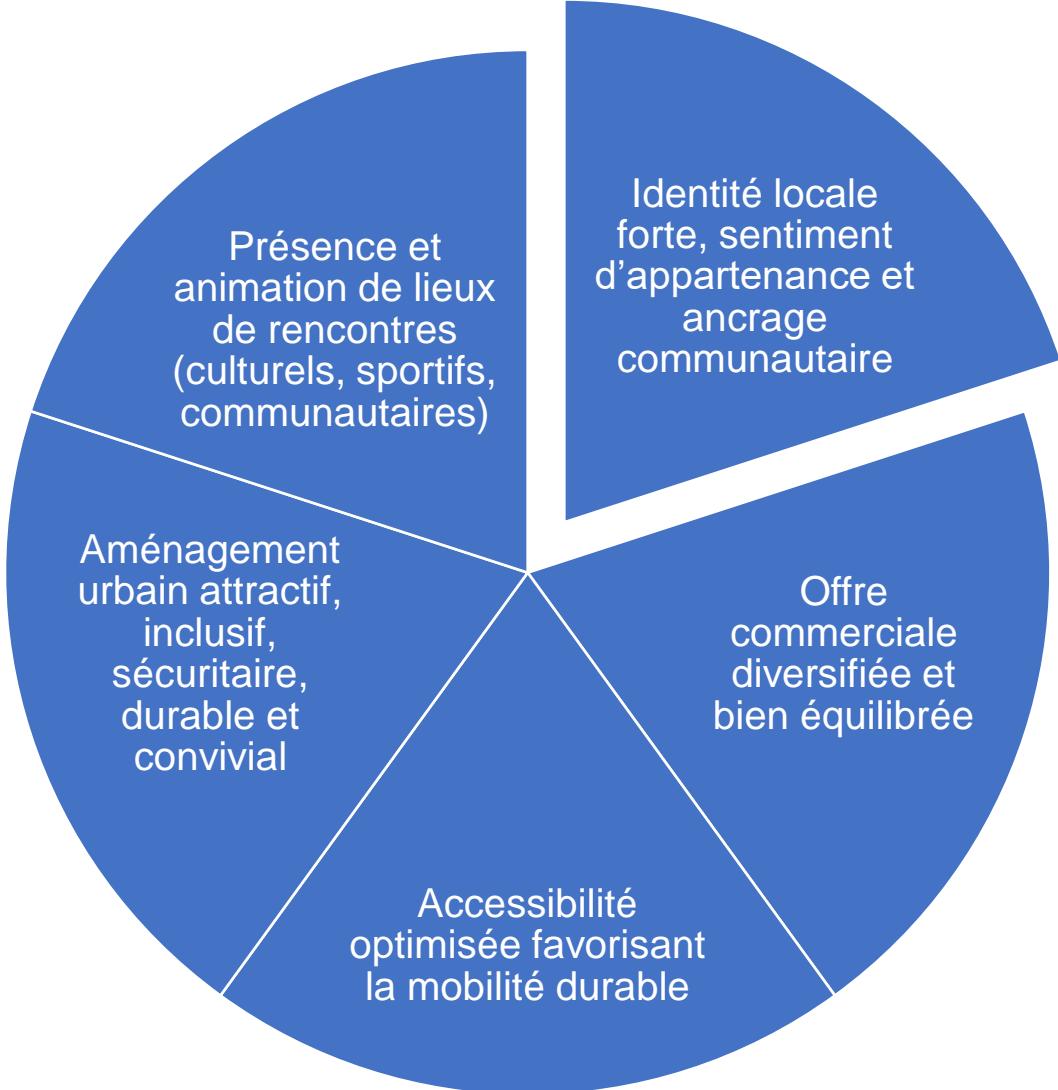
# Plan de présentation

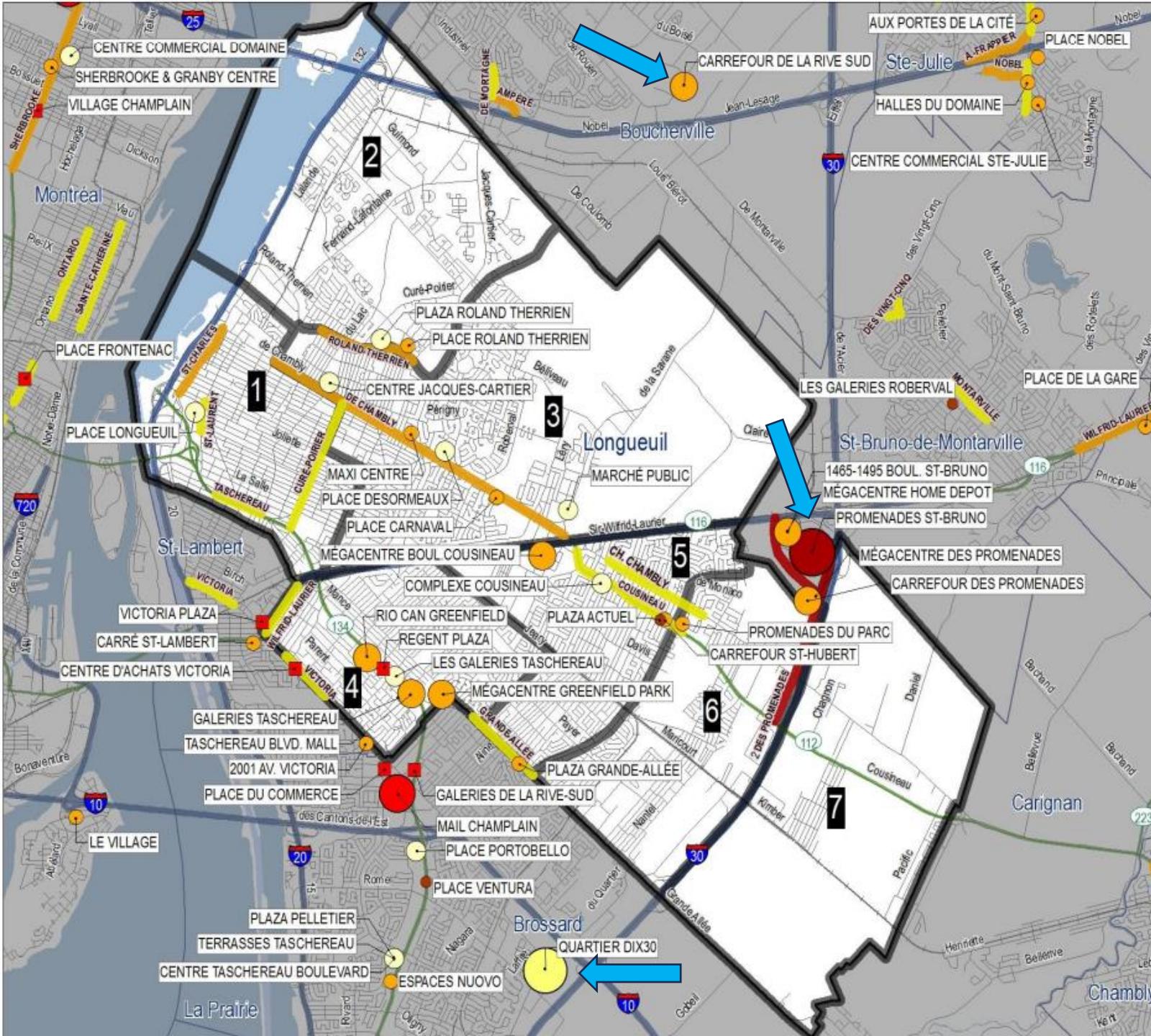
- 1** Mise en contexte, vision et objectifs
- 2** Survol du cœur de quartier : Noyau villageois du vieux Saint-Hubert
- 3** Stratégie d'intervention



## **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

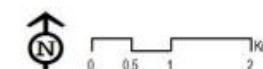
- The legend consists of five colored circles with corresponding labels:

  - Orange circle: Mégacentre
  - Light yellow circle: Communautaire
  - Yellow circle: Quartier
  - Dark red circle: Strip
  - Red circle: Autre

Artère commerciale

- Intercommunale Communautaire  
Supra régionale Quartier

卷之三

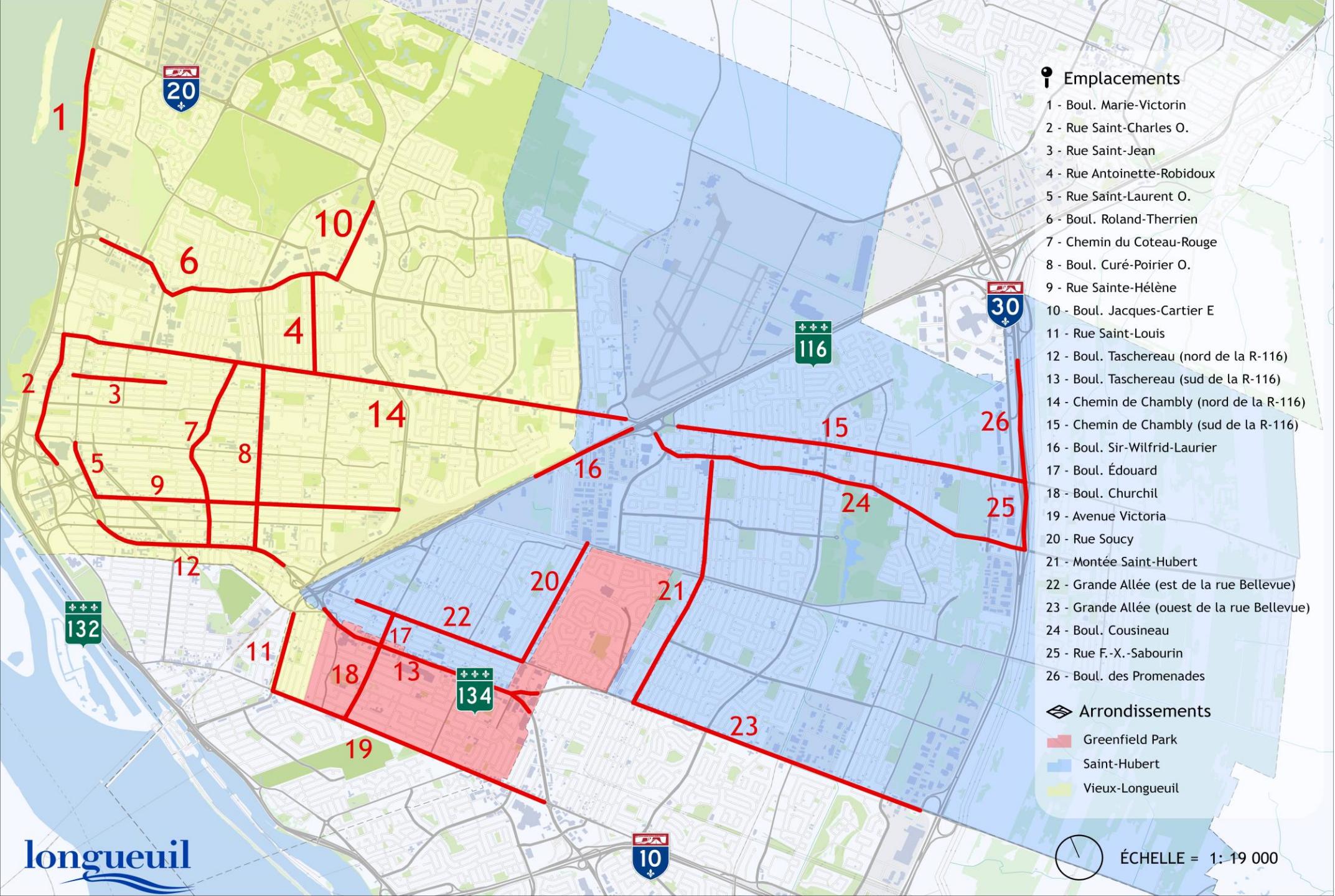


Groupe Altus  
Recherche Marketing

# 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



Commerce électronique



Commerces de grande surface



Vieillissement de la population



Endettement des ménages

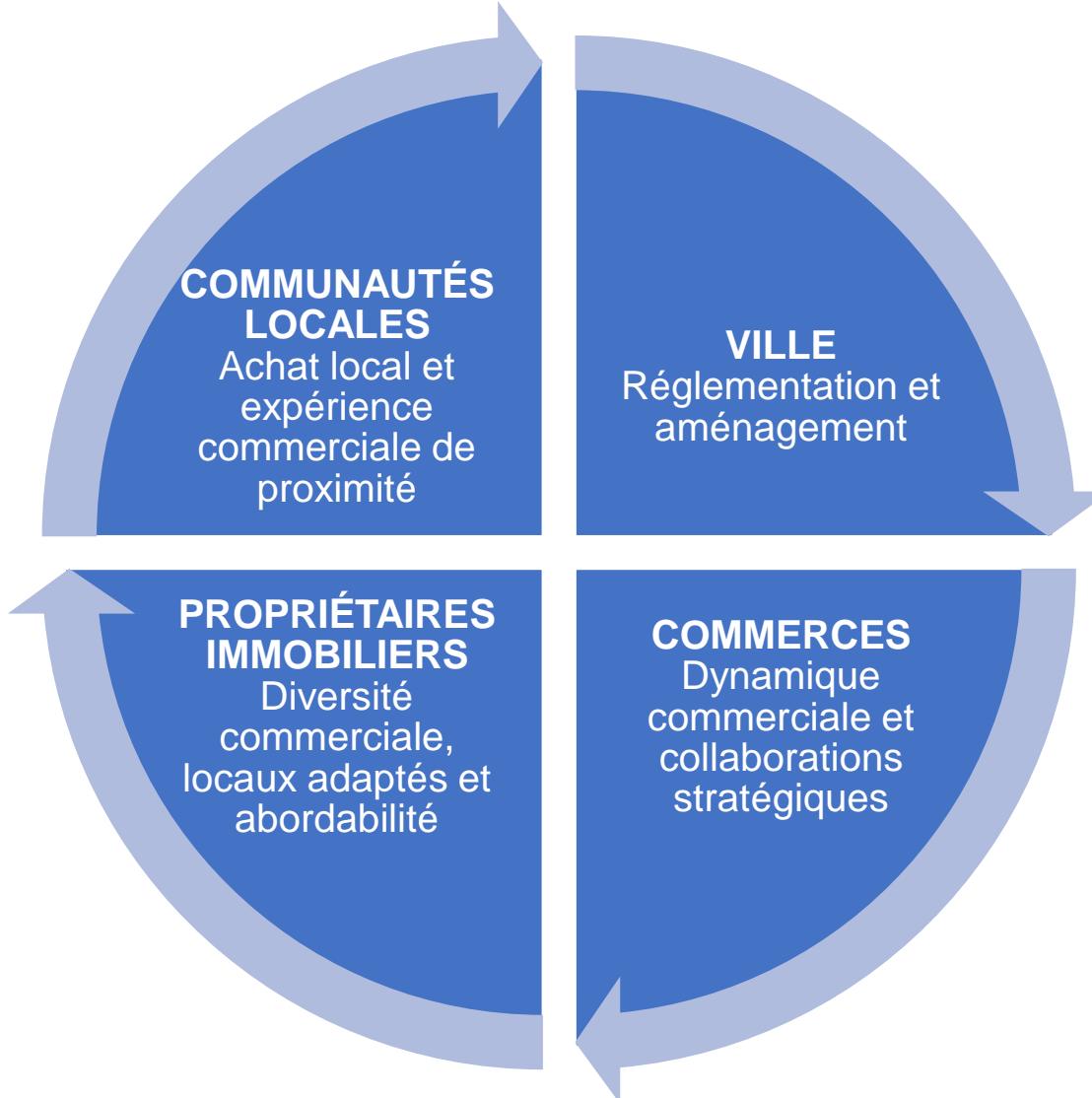


Inflation et baisse du pouvoir d'achat



Disponibilité de la main-d'œuvre

# 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



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



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



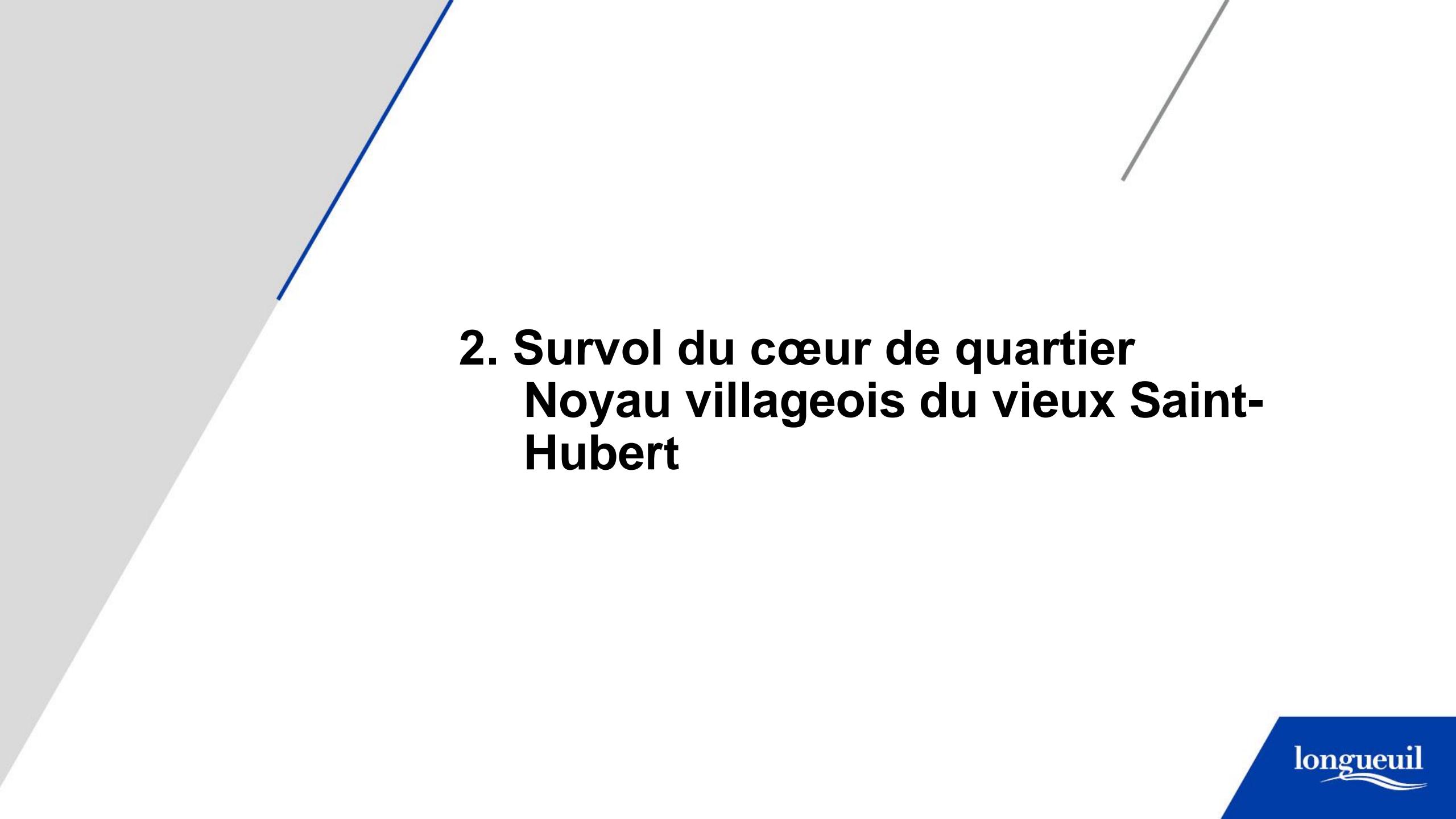
Favoriser une amélioration du cadre bâti dans les secteurs dévitalisés



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



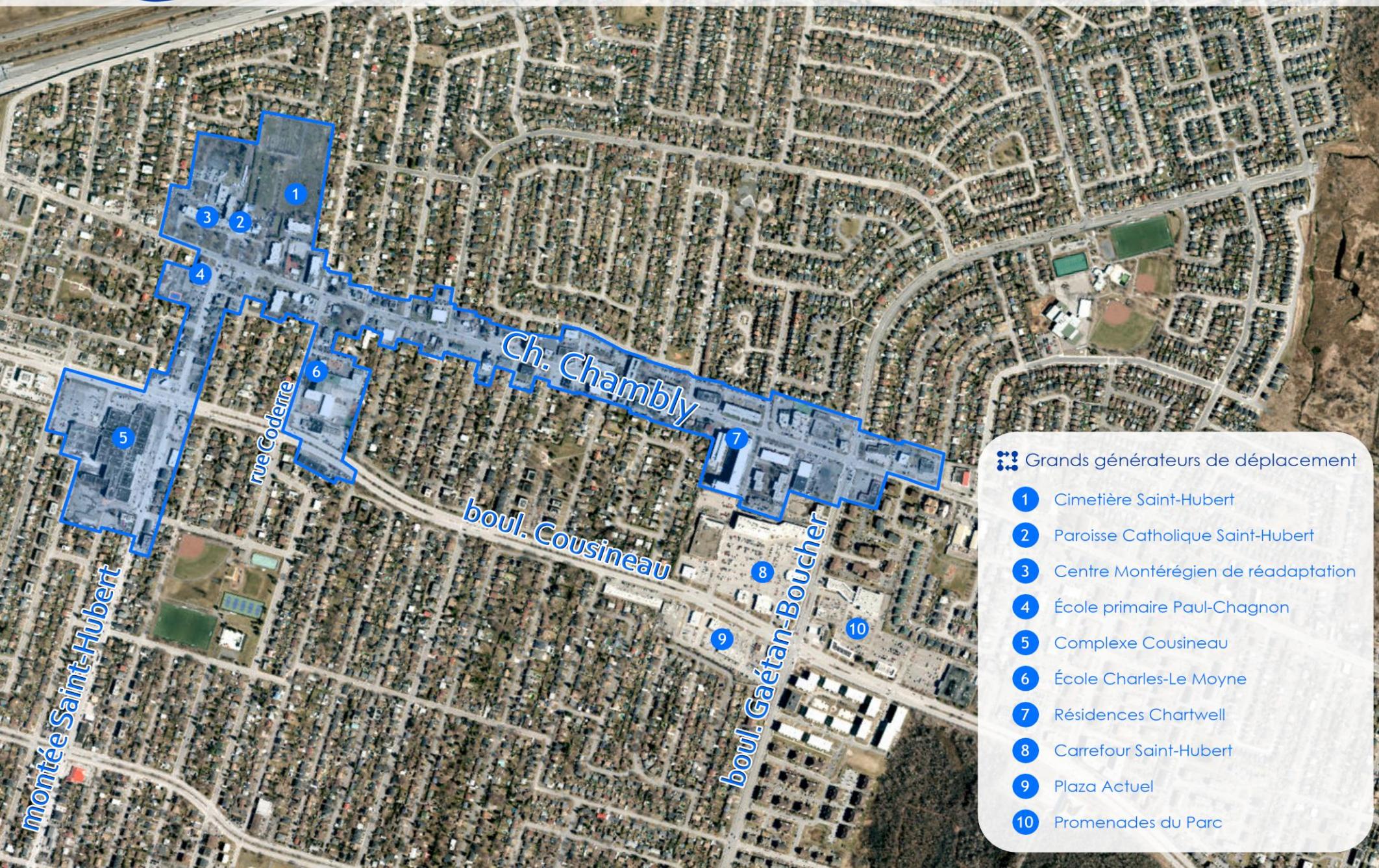
Faciliter l'accessibilité des artères commerciales, dans une perspective de mobilité durable



## **2. Survol du cœur de quartier Noyau villageois du vieux Saint- Hubert**

# Critères de sélection des cœurs de quartiers





Vieux Saint-Hubert (Saint-Hubert)

# Caractéristiques socio-démographiques

## Population et ménages

**Population** : 28 349 (+4,75%)

**Âge moyen** : 43,3 ans ↑

**Vivant seule** : 33,2% ↓

**Famille** : 59,5% ↑

**Avec enfants** : 23,0%

## Typologie de logement

**Maison unifamiliale** : 49,1% ↑

**Immeuble <5 étages** : 44,4% ↓

**Réparations majeures nécessaires** : 2,7% ↓

# Caractéristiques socio-démographiques

## Mode d'occupation

Propriétaire : 69,2% ↑

Copropriété : 25,8% ↑

Locataire : 30,6% ↓

## Revenu et coût du logement

Revenu médian : 42 000\$ ↑

Fréquence du faible revenu : 4,0% ↓

Frais mensuels moyens locataires : 1105\$ ↑

Frais mensuels moyens propriétaires : 1145\$ ↓

Valeur moyenne des logements : 339 600\$ ↓

# Caractéristiques socio-démographiques

## Langue maternelle et immigration (statut)

**Français** : 75,1% ↑

**Anglais** : 4,7%

**Non-immigrants** : 79,9% ↑

**Immigrants** : 19,1% ↓

## Immigration (lieu de naissance)

**Maroc** : 7,8%

**Haïti** : 6,3% ↓

**Colombie** : 4,4%

**France** : 3,2% ↓

**Afghanistan** : 2,8%

**Algérie** : 2,5% ↓

**Roumanie** : 1,9%

**Autres lieux** : 71,1% ↑

# Caractéristiques socio-démographiques

## Scolarité et emploi

**Études postsecondaires** : 58,1% ↓

**Diplôme d'études secondaires** : 23,0%

**Aucun diplôme** : 18,7%

**Taux d'emploi** : 59,9%

**Taux de chômage** : 6,5% ↓

## Mode de déplacement

**Automobile** : 80,7% ↑

**Transport collectif** : 13,2% ↓

**Transport actif** : 3,8% ↓

# Diagnostic territorial

## Aire d'influence

- Quartier (de proximité)

## Nombre d'établissements d'affaires (125)

- Entreprises de services (23%)
- Soins personnels (16%)
- Commerces de détail (14%)
- Restaurants (13%)
- Commerces de proximité (10%)



5300, chemin Chamby

# Diagnostic territorial



Complexe Cousineau  
5245, boul. Cousineau

## Autres caractéristiques

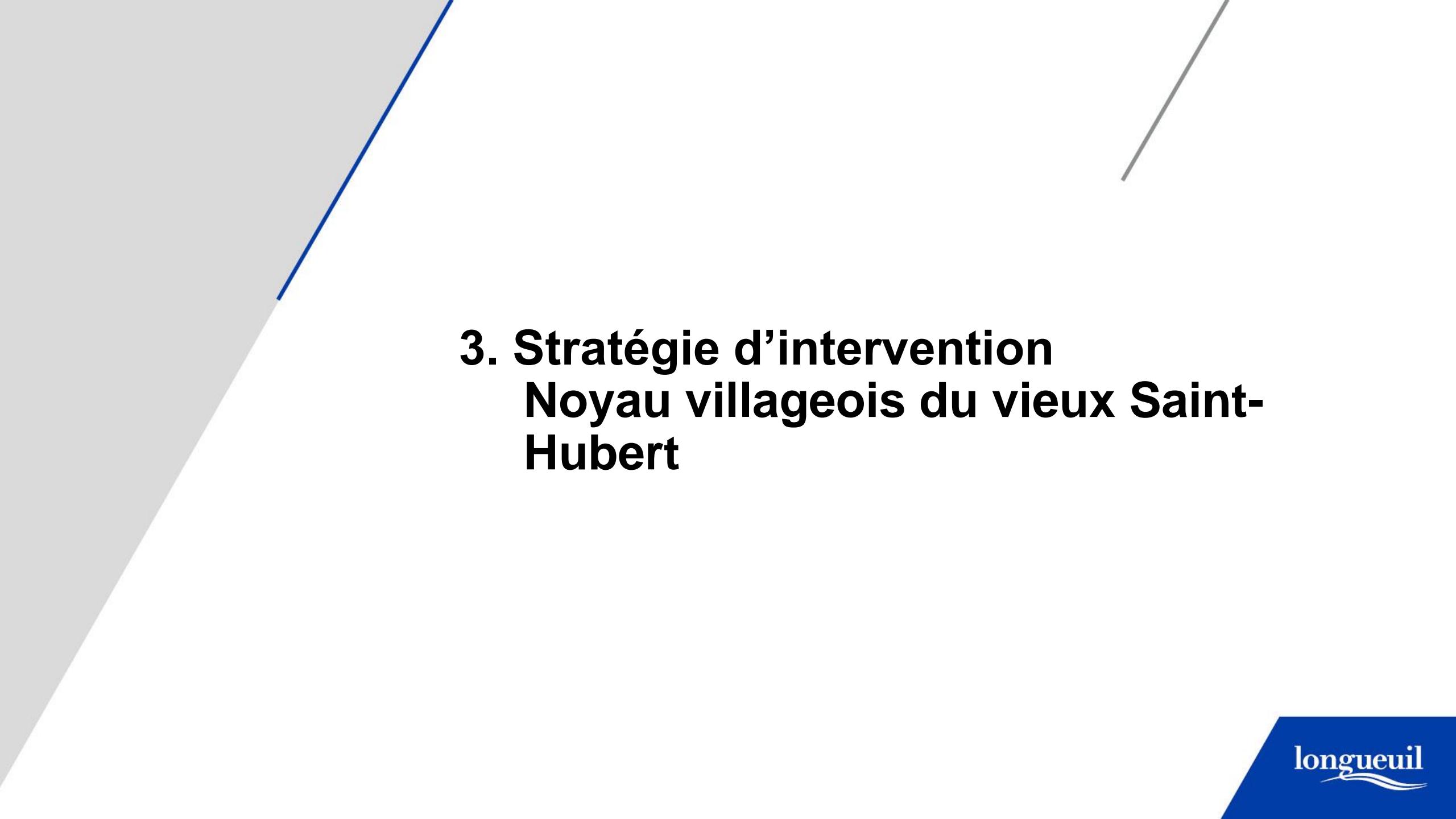
- Près de 10% de vacance commerciale
- Près de 30% des immeubles nécessitant des travaux d'entretien ou travaux majeurs
- Domaine public nécessitant des travaux d'entretien et de mise à niveau
- Offre en mobilier urbain, de végétation et d'éclairage déficient
- Majorité de stationnement privé compensant l'absence de stationnement sur rue
- Artère desservie par plusieurs lignes d'autobus et une piste cyclable unidirectionnelle (non protégée) de chaque côté de la rue jusqu'au parc Rosanne-Laflamme

# Diagnostic territorial



## Opportunités de développement

- Densité résidentielle : 75-125 log./ha
- Nb. d'étages autorisés : 2 à 4 étages (max. 8 étages pour le Complexe Cousineau et à l'intersection Chambly/Gaétan-Boucher)
- Logements potentiels : Environ 1575 unités
- Superficie commerciale potentielle : Environ 51 000m<sup>2</sup> à redévelopper



### **3. Stratégie d'intervention Noyau villageois du vieux Saint- Hubert**

# Vision et projets prévus



5370, chemin Chamblay

## Vision au Plan d'urbanisme

- Consolider l'offre commerciale de proximité du noyau villageois de Saint-Hubert ;
- Encourager le redéveloppement à des fins résidentielles des bâtiments commerciaux implantés le long de la montée Saint-Hubert ;
- Maintenir et consolider une vocation commerciale et de services ou mixte pour les terrains implantés le long du boul. Cousineau tout en encourageant une densification à des fins résidentielles de l'ensemble de l'axe ;
- Redévelopper, à des fins résidentielles ou mixtes, le site actuellement occupé par le Complexe Cousineau.

# Pistes d'interventions

## Stratégies d'interventions globales

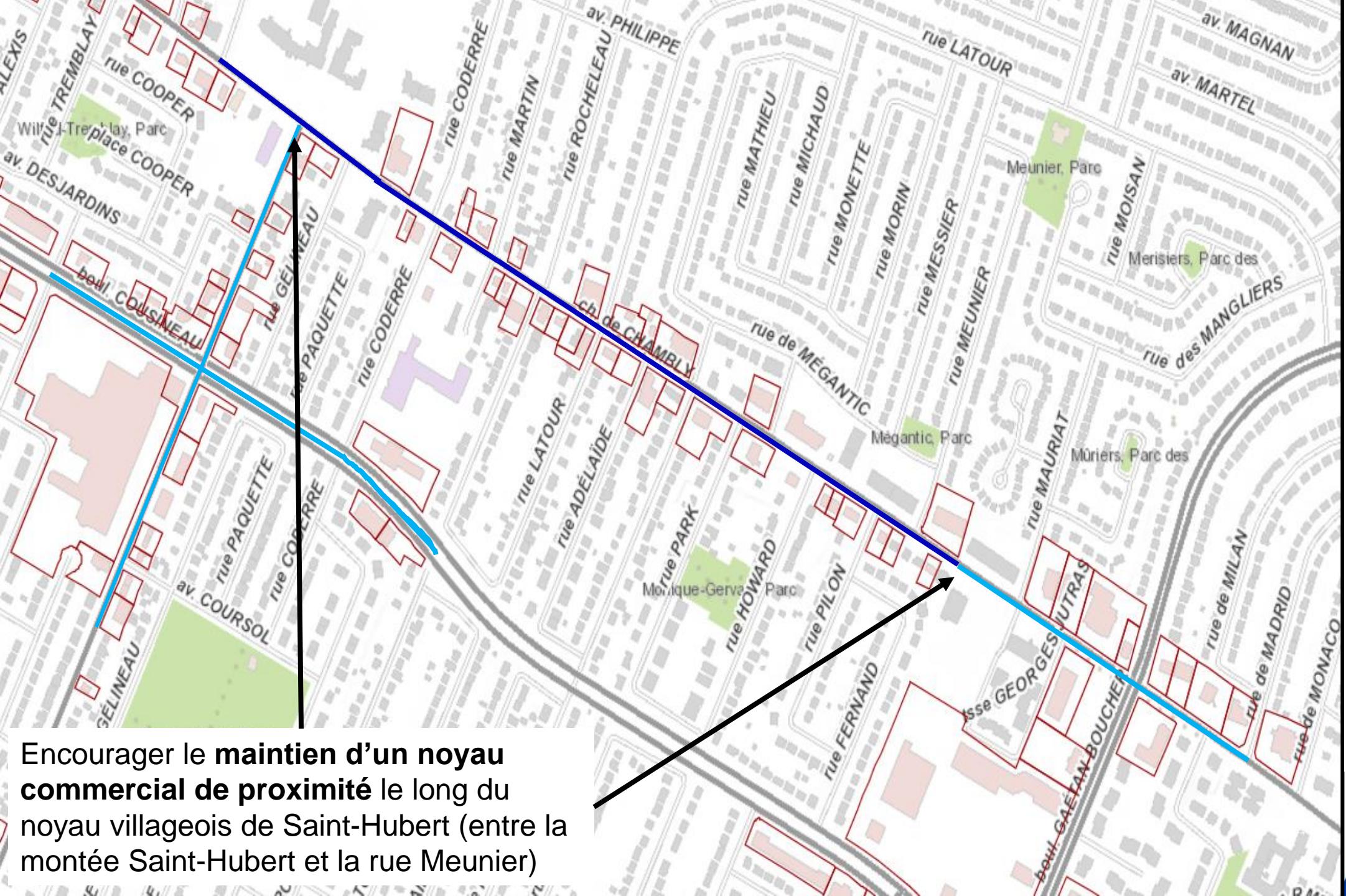
- Pour les secteurs de revitalisation et de transformation, **analyser les projets au cas par cas** en fonction de la capacité des infrastructures tout en **incitant les promoteurs à développer des projets mixtes** avec rez-de-chaussée commercial ;
- **Encourager la requalification des grands espaces commerciaux** pour y intégrer davantage de mixité ;
- 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)

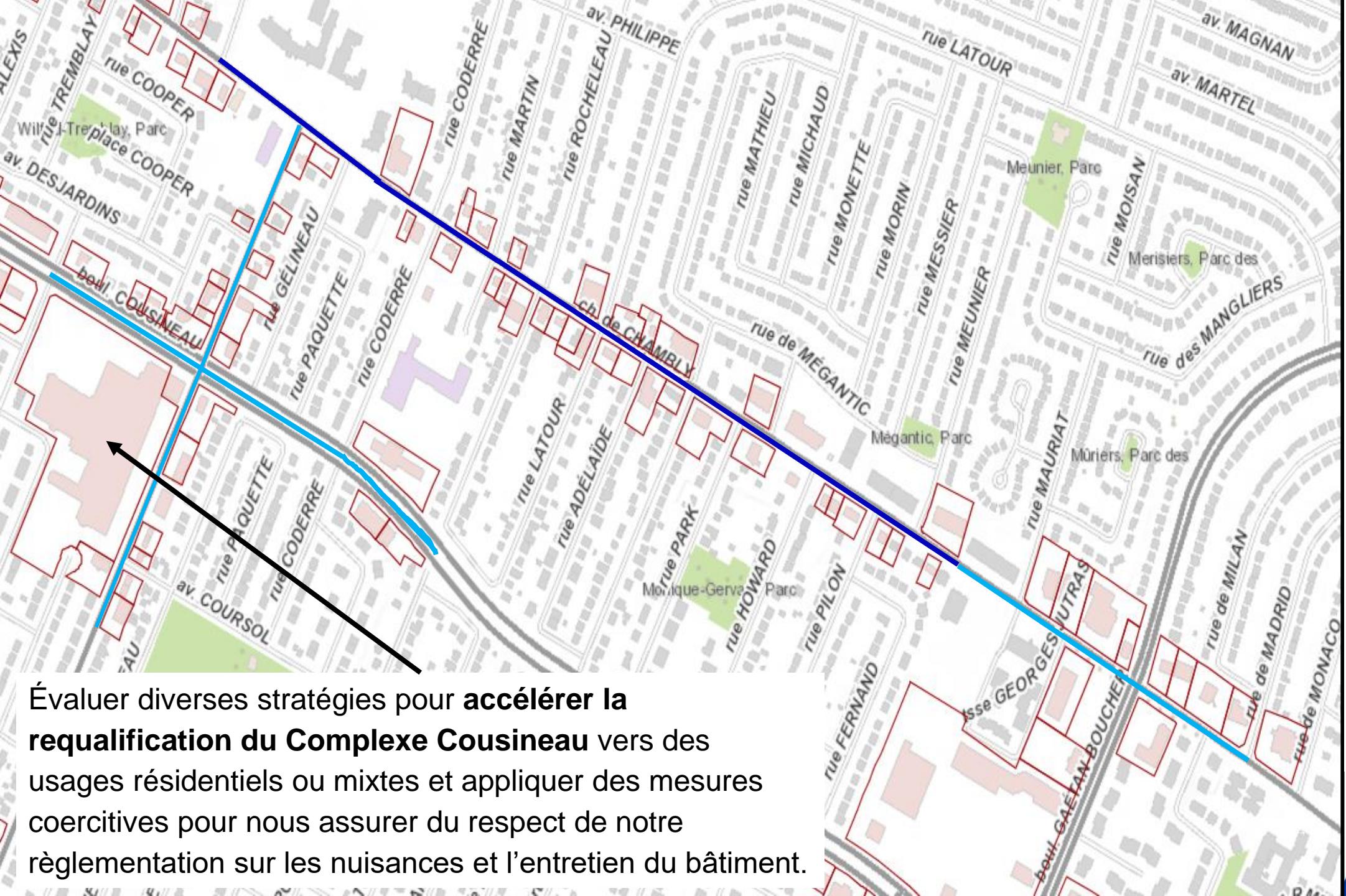
- **Encourager les projets d'usage transitoire** contribuant à réduire l'impact des locaux vacants (ex. : ateliers d'artistes, usages communautaires, ...) ;
- Mettre sur pied des **programmes de soutien aux activités commerciales** (formations aux commerçants, campagne d'achat local, programme d'accompagnement 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.

# Vieux Saint-Hubert (Saint-Hubert) REVITALISATION ET TRANSFORMATION



Encourager le maintien d'un noyau commercial de proximité le long du noyau villageois de Saint-Hubert (entre la montée Saint-Hubert et la rue Meunier)

# Vieux Saint-Hubert (Saint-Hubert) REVITALISATION ET TRANSFORMATION



Évaluer diverses stratégies pour **accélérer la requalification du Complexe Cousineau** vers des usages résidentiels ou mixtes et appliquer des mesures coercitives pour nous assurer du respect de notre règlementation sur les nuisances et l'entretien du bâtiment.

**MERCI !**