

VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
VIEUX-SAINT-EUSTACHE

Rapport final

Mai 2016

Dossier : 14-438

Révision : 003

PARE
+ ASSOCIÉS

MOT DU MAIRE

Pierre Charron
Maire de Saint-Eustache

PARE
+ ASSOCIÉS

VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
VIEUX-SAINT-EUSTACHE

Rapport final
Dossier : 14-438

Daniel Paré, urb.
Associé principal

PARE
+ ASSOCIÉS

TABLE DES MATIÈRES

1	MISE EN CONTEXTE	1
1.1	OBJECTIF DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU).....	2
1.2	TERRITOIRE VISÉ PAR LE PPU DU VIEUX-SAINT-EUSTACHE.....	2
1.3	DÉSIGNATION DU TERRITOIRE D'APPLICATION EN TANT QUE « SECTEUR CENTRAL ».....	2
1.4	CONTENU DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)	2
2	ENJEUX PRINCIPAUX ET SPÉCIFIQUES	5
2.1	RENFORCER LES ACTIVITÉS DU SECTEUR CENTRAL	5
2.2	OFFRIR UN ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL UNIQUE POUR LA POPULATION.....	7
2.3	MISE EN VALEUR DES RIVES ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE PUBLIC	8
3	VISION	9
4	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	9
4.1	ORIENTATION 1 : ÉCONOMIQUE.....	9
4.2	ORIENTATION 2 : SOCIO-CULTURELLE.....	9
4.3	ORIENTATION 3 : ENVIRONNEMENTALE ET URBANISTIQUE.....	9
5	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ET INTERVENTIONS	10
5.1	LE PÔLE CULTUREL	10
5.2	LE PÔLE SPORTIF ET CIVIQUE	10
5.3	LE PÔLE COMMERCIAL / SERVICE /CULTURE	11
5.4	LE PÔLE DE LA MAIRIE	11
5.5	LE PÔLE SAINT-LOUIS.....	12
5.6	LE CORRIDOR VERT ET BLEU.....	12
6	PLAN D'ACTION	26

1 MISE EN CONTEXTE

Chef-lieu de la MRC de Deux-Montagnes, la Ville de Saint-Eustache est surtout connue en raison de son héritage historique et de son patrimoine architectural.

L'évolution de l'occupation du territoire depuis 1755 dans la seigneurie de la Rivière-du-Chêne a contribué à la mise en place d'un riche patrimoine collectif, aujourd'hui encore très présent tant au niveau des ensembles bâtis, qu'au niveau économique, culturel et touristique.

Dénombrant 44 154 habitants en 2014, la ville de Saint-Eustache représente 46 % de la population de la MRC. Son attrait comme ville centre lui confère une importance particulière au niveau économique où par surcroit l'on retrouve 70 % des emplois de la MRC. Qui plus est, la croissance de la population de la MRC favorise une hausse de la demande pour les biens et les services.

En fait, la Ville - plus particulièrement le secteur du Vieux-Saint-Eustache - bénéficie d'une attraction naturelle dans la région. Son important nombre de travailleurs en fait un lieu actif, dynamique et achalandé durant les heures de bureau. De surcroit, le « Vieux-Saint-Eustache » est identifié dans la stratégie de développement de la Ville, comme étant un des pôles économiques d'importance du territoire eustachois.

Par contre, malgré sa localisation exceptionnelle en bordure de deux rivières, son caractère historique, champêtre et l'offre importante de commerces et de services tant privés qu'institutionnels, le secteur du Vieux-Saint-Eustache demeure faiblement convoité par la population eustachoise et régionale et n'est que peu reconnue comme lieu touristique.

En somme, le secteur du Vieux-Saint-Eustache possède toutes les caractéristiques nécessaires pour devenir un milieu de vie actif, distinct, vert, festif, attrayant et doté d'un patrimoine collectif enrichi par ses activités culturelles tant pour sa population et pour l'ensemble de la région, et ce, en tout temps, en plus de demeurer un pôle d'emplois important.

Que ce soit par le biais des efforts de revitalisation des espaces publics, la mise sur pied de programmes de subventions visant l'embellissement des bâtiments, la création d'un Fonds du patrimoine, les contributions financières des différents paliers de gouvernement, la promotion et l'animation du territoire ou le développement de stratégies de stimulation économique, les actions de revitalisation entreprises par la Ville prennent ainsi toutes leur sens et pourraient, en plus de redynamiser le secteur du Vieux-Saint-Eustache, être porteuses d'importantes retombées économiques pour l'ensemble de la ville.

Par conséquent, il est indispensable que la Ville de Saint-Eustache se dote d'une nouvelle vision de son pôle économique « Vieux-Saint-Eustache » et que celle-ci soit enchâssée à l'intérieur d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

1.1 OBJECTIF DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) vise à établir une vision d'avenir pour l'ensemble du périmètre du Vieux-Saint-Eustache.

Ce PPU va faciliter la prise de décision de la ville dans le processus de la revalorisation du pôle économique du Vieux-Saint-Eustache tant au niveau des orientations à donner aux investissements qu'aux outils de mise en œuvre de la Ville de Saint-Eustache.

1.2 TERRITOIRE VISÉ PAR LE PPU DU VIEUX-SAINT-EUSTACHE

Historiquement, le Vieux-Saint-Eustache a vu le jour en bordure des rivières des Mille-Îles et du Chêne, bénéficiant d'une localisation particulière permettant son plein potentiel. En effet, c'est vers 1762 qu'un moulin à farine est érigé aux abords de la rivière du Chêne, visant ainsi à répondre aux besoins de la seigneurie. Quelques années plus tard (1785), la construction d'une église et l'arrivée graduelle d'artisans et de commerçants contribuent à la consolidation du noyau villageois. Les rues Saint-Louis et Saint-Eustache ont été les deux axes de développement favorisant l'implantation de commerces et de bâtiments institutionnels.

L'aire d'application du PPU du Vieux-Saint-Eustache regroupe la très grande partie du territoire historique de Saint-Eustache délimité principalement par la rivière des Mille-Îles, le boulevard Arthur-Sauvé et la rue Féré. La figure 1 présente la limite du PPU.

1.3 DÉSIGNATION DU TERRITOIRE D'APPLICATION EN TANT QUE « SECTEUR CENTRAL »

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité peut procéder à l'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins privées dans le PPU pour le secteur désigné comme son secteur central ou son centre-ville.

Étant donné le caractère multifonctionnel du noyau villageois ainsi que l'ampleur et la concentration des travaux à réaliser dans le plan d'action du PPU, le territoire défini par la rivière des Mille-Îles, la rivière du Chêne et le boulevard Arthur-Sauvé constitue le périmètre du PPU défini comme secteur central. La figure 2 présente les limites de ce secteur.

1.4 CONTENU DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

Le présent document comprend quatre (4) grandes sections :

- Les enjeux principaux et spécifiques;
- La vision et les grandes orientations d'aménagement;
- Le concept d'organisation spatiale et le plan des interventions;
- Le plan d'action.

2 ENJEUX PRINCIPAUX ET SPÉCIFIQUES

Globalement, l'enjeu de ce présent PPU n'est pas de réinventer le Vieux-Saint-Eustache, mais d'utiliser les éléments structurants de son paysage urbain et naturel pour en faire un milieu de vie attrayant, sécuritaire, unique, urbain et viable au plan des activités économique, socio-culturelle et environnementale.

Ces dernières années, plusieurs intervenants du milieu ont été invités à participer à des audits stratégiques et ont examiné le Vieux-Saint-Eustache pour y trouver des potentiels, mais également quelques contraintes. S'inspirant d'une démarche de développement durable, nous avons colligé et revu le portrait du milieu sous trois aspects, soit l'économique, le socio-culturel et l'environnemental / l'urbanistique. Nous vous présentons plus bas les principaux enjeux associés aux potentiels et contraintes du milieu.

2.1 RENFORCER LES ACTIVITÉS DU SECTEUR CENTRAL

Après examen de la situation, l'enjeu principal pour le volet économique est de renforcer les activités commerciales et institutionnelles du secteur central du Vieux-Saint-Eustache pour favoriser la réduction des fuites commerciales, la consolidation des commerces et la diversification des activités institutionnelles. Le tableau suivant présente les enjeux spécifiques associés aux potentiels et contraintes du milieu touchant au volet économique.

Tableau 1 : Potentiels, contraintes et enjeux spécifiques du volet économique.

POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
<p>Le Vieux-Saint-Eustache joue un rôle de chef-lieu important dans la région.</p> <p>Le Vieux-Saint-Eustache a une très forte représentativité des services publics et institutionnels.</p>	<p>Il n'y a aucune présence de bureaux gouvernementaux dans le périmètre à l'étude.</p> <p>L'achalandage des résidents de Saint-Eustache (34 %) est relativement faible.</p>	<p>E1. Accroître la diversification des institutions publiques du chef-lieu et favoriser l'appropriation du lieu par la population de Saint-Eustache.</p>
<p>Le mixte commercial et l'intégration aux bâtiments commerciaux.</p> <p>On retrouve une faible quantité de bâtiments commerciaux vacants.</p>	<p>Une faible présence de commerces de type artisanal.</p> <p>Un certain étalement commercial (Saint-Louis).</p> <p>La présence de lots et de locaux de petite taille.</p>	<p>E2. Consolider la masse critique commerciale au secteur central et limiter son étalement.</p>

<p>On observe une bonne représentation de restaurants et de commerces de divertissement.</p>	<p>Une faible représentation de commerces d'achats courants, mais une forte représentation de services (salons de coiffure, soins personnels, etc.).</p> <p>Une forte représentation de services d'achats réfléchis (bureaux), mais une faible représentation de commerces d'achats réfléchis.</p>	<p>E3. Réduire les fuites commerciales et l'absence de commerces destinés aux résidents du Vieux-Saint-Eustache.</p>
--	--	--

2.2 OFFRIR UN ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL UNIQUE POUR LA POPULATION

L'enjeu principal pour le volet socio-culturel est d'offrir un environnement enrichissant pour la population de Saint-Eustache en favorisant l'appropriation du lieu par les résidents de Saint-Eustache, en conservant les caractéristiques patrimoniales des bâtiments, en créant des espaces publics conviviaux et sécuritaires et en poursuivant une animation du lieu par des activités à saveur culturelle sur toute l'année. Le tableau suivant présente les enjeux spécifiques associés aux potentiels et contraintes du milieu du volet socio-culturel.

Tableau 2: Potentiels, contraintes et enjeux spécifiques du volet socio-culturel.

POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
Le Vieux-Saint-Eustache a une grande valeur historique pour l'histoire du Québec.	La difficile identification du lieu par la population en général. Le manque de promotion régionale du Vieux-Saint-Eustache.	SC1. Accroître la promotion d'un lieu unique dans l'histoire à la fois pour les résidents de Saint-Eustache et pour le reste de la région.
Le cachet historique et patrimonial du Vieux-Saint-Eustache est indéniable.	La vocation non définie de la rue Saint-Louis et l'apparence négligée de certains bâtiments commerciaux et résidentiels. Le cadre bâti demeure très inégal à l'ouest de l'église, sur la rue Saint-Louis.	SC2. Maintenir le caractère patrimonial du lieu et favoriser le renforcement de son identité.
Le Vieux-Saint-Eustache offre un fort potentiel d'animation avec une ambiance particulière (fêtes, festivals, l'art et la culture).	Le manque d'animation en continu sauf pour la période estivale. L'absence d'un lieu public de rassemblement permanent bien défini.	SC3. Favoriser une animation culturelle annuelle. SC4. Offrir un espace public que la population pourra s'approprier (place de spectacles, jardins communautaires, parc, agora, etc.).
Une mixité des usages et la présence d'une population dans le secteur et à proximité des services.	La présence d'une population vieillissante. Une cohabitation parfois difficile entre les commerçants et les résidents.	SC5. Rendre le lieu plus convivial et sécuritaire ainsi que favoriser la cohabitation et les échanges entre les commerçants et les résidents.

2.3 MISE EN VALEUR DES RIVES ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

En regard des potentiels et contraintes du milieu, l'enjeu principal pour le volet environnemental est de mettre en valeur une partie des rives des rivières des Mille-Îles et du Chêne. La présence de ces rivières est importante dans le Vieux-Saint-Eustache; bien que des gestes récents aient été portés à cet égard, l'accessibilité à la fois par les piétons et les cyclistes pourrait être améliorée. Par ailleurs pour le volet urbanistique, l'enjeu principal est d'embellir le domaine public des artères principales. La revitalisation du domaine public est importante étant donné son état. Le tableau suivant présente les enjeux spécifiques associés aux potentiels et contraintes du milieu du volet environnemental et urbanistique.

[Règlement 1674-011, article 1, en vigueur le 29 avril 2021](#)

Tableau 3: Potentiels, contraintes et enjeux spécifiques du volet environnemental et urbanistique.

POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
La présence importante d'un espace bleu et vert (les rivières).	La faible visibilité, sécurité et accessibilité des deux cours d'eau. Le conflit entre l'automobile et le piéton.	ENV1. Renforcer les liens et les aménagements associés à la rivière des Mille-Îles et à la rivière du Chêne.
POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
Une architecture améliorant la visibilité et l'identification du Vieux-Saint-Eustache.	La faible qualité de certains aménagements urbains (trottoir, pavage, éclairage poteau électrique). Le manque d'accessibilité en transport actif (étroitesse des trottoirs, aucun accès au Vieux-Saint-Eustache par les pistes cyclables, un manque de visibilité des stationnements). La vocation indéfinie de la rue Saint-Louis et la forte concentration de la circulation à l'heure de pointe. La présence des infrastructures aériennes d'Hydro-Québec sur rue. La perception du manque de stationnement dans le Vieux-Saint-Eustache. La difficulté d'accéder au secteur (perception).	U1. Revitaliser le domaine public des principales artères du secteur central et favoriser l'arrivée de nouveaux investissements immobiliers visant l'amélioration du cadre bâti ainsi que l'achalandage des lieux publics et commerciaux.

3 VISION

Les potentiels et les contraintes associés au milieu ont permis de dresser quatre grands enjeux, lesquels permettent de définir la vision d'avenir pour le Vieux-Saint-Eustache. Cette vision servira d'assise dans le cadre de la revitalisation du Vieux-Saint-Eustache en guidant les grandes orientations d'aménagement ainsi que les actions futures.

La vision d'avenir du Vieux-Saint-Eustache consiste en :

UN LIEU D'APPARTENANCE DYNAMIQUE ET ANIMÉ OÙ L'HISTOIRE, LA CONVIVIALITÉ ET LA FORCE ÉCONOMIQUE FAVORISERONT UN MILIEU DE VIE DE QUALITÉ ET SÉCURITAIRE.

4 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le PPU du Vieux-Saint-Eustache s'articule autour d'une série d'orientations d'aménagement lesquelles vont permettre spécifiquement à la ville de réaliser ses interventions de nature physique, promotionnelle, de planification, de partenariat et d'incitation.

4.1 ORIENTATION 1 : ÉCONOMIQUE

- 1.1 Devenir un lieu à forte représentation de l'ensemble des institutions publiques.
- 1.2 Favoriser l'acceptation de nouveaux projets et d'entreprises dans le secteur.
- 1.3 Viser une offre commerciale diversifiée, spécialisée et structurante.
- 1.4 Devenir une destination touristique régionale et québécoise

4.2 ORIENTATION 2 : SOCIO-CULTURELLE

- 2.1 Poursuivre la rénovation des bâtiments patrimoniaux.
- 2.2 Devenir un pôle central animé et festif.
- 2.3 Créer un lieu public visible, animé, rassembleur et permanent.
- 2.4 Encourager un milieu de vie convivial, sécuritaire, habité et diversifié.
- 2.5 Favoriser l'implication citoyenne, les partenariats et l'appropriation du secteur par la population locale.

4.3 ORIENTATION 3 : ENVIRONNEMENTALE ET URBANISTIQUE

- 3.1 Mettre en valeur la présence des cours d'eau.
- 3.2 Revoir l'aménagement du domaine public afin de créer un lieu de destination et d'animation.

5 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ET INTERVENTIONS

Comme souligné antérieurement, les principales interventions d'aménagement toucheront le secteur central du PPU. Ainsi, le concept d'organisation spatiale traduit la vision formulée et prend en considération les grandes orientations d'aménagement.

De façon plus spécifique, le concept prend forme autour de six pôles structurants. À savoir :

- Le pôle culturel;
- Le pôle sportif et civique;
- Le pôle commercial / service / culturel;
- Le pôle de la mairie;
- Le pôle Saint-Louis;
- Le corridor vert et bleu.

5.1 LE PÔLE CULTUREL

Ce pôle est principalement formé par des bâtiments patrimoniaux d'intérêt, soit le Centre d'art de la petite église, le Moulin Légaré, le manoir Globensky - utilisé aujourd'hui comme la maison de la culture et du patrimoine de Saint-Eustache – et la Maison Chénier-Sauvé. À ces bâtiments s'ajoutent le cimetière et les promenades en bordure des cours d'eau. Ces bâtiments et lieux structurent l'organisation spatiale du centre-ville. Plusieurs de ceux-ci créent la porte d'entrée du secteur ouest (intersection des rues du Moulin et Saint-Eustache) favorisant le lien vert de la rivière du Chêne au pôle sportif et civique.

Interventions

Dans le but de mettre en lien plusieurs des éléments patrimoniaux et naturels du secteur, il est recommandé de créer un lieu de rassemblement à partir du manoir Globensky. Ainsi, il faudra revoir la vocation des jardins du Manoir pour permettre de renforcer le lien piéton et les activités adjacentes avec l'aréna et la piscine. En lien avec le Moulin et sa passerelle, l'accès à la rivière du Chêne sera amélioré et sécurisé.

5.2 LE PÔLE SPORTIF ET CIVIQUE

Le pôle sportif et civique s'organise essentiellement autour de la piscine, de l'aréna, du terminus d'autobus de l'AMT et des bureaux administratifs de la Place de la Gare. Il serait pertinent de revoir la Place de la Gare afin de créer un lieu identitaire et une porte d'entrée du Vieux-Saint-Eustache par le boulevard Arthur-Sauvé. Ces équipements n'ont pas nécessairement de liens directs avec la vocation du « Vieux-Saint-Eustache » mais étant donné leur importance comme point d'attraction dans la région, une attention particulière sera apportée de manière à favoriser l'utilisation des services du Vieux-Saint-Eustache par cette clientèle fort nombreuse à certains moments de l'année.

Interventions

Il serait pertinent de revoir le secteur de la Place de la Gare étant donné que la rue Dorion constitue un axe routier d'importance vers le cœur du secteur central. Ainsi, il est proposé de

créer une place publique structurée au pourtour du bâtiment administratif existant. De nouveaux bâtiments administratifs, de services, de bureaux ou des logements pourraient être construits, remplaçant ultérieurement le bâtiment logeant la salle de quilles. Cette intervention va favoriser le réaménagement d'une partie de la rue Dorion principalement à son intersection avec le Boulevard Arthur-Sauvé et la création d'une porte d'entrée. Ainsi, ces aménagements vont favoriser les déplacements vers le cœur du secteur central.

5.3 LE PÔLE COMMERCIAL / SERVICE /CULTURE

La rue Saint-Eustache entre le pôle culturel et la rue Saint-Louis représente le secteur commercial et de service le plus important du secteur central. Les bâtiments commerciaux sont de petit gabarit répondant en grande partie aux besoins de la fonction administrative et institutionnelle du secteur. La présence de bâtiments d'intérêt historique offre également un potentiel unique, mais nécessite des réaménagements du domaine public qui permettront d'atteindre une plus grande fréquentation.

Interventions

Étant donné l'état vétuste du domaine public et une faible utilisation routière (3600 véhicules journaliers dans les deux sens), il serait pertinent de revoir l'aménagement de la totalité de la rue Saint-Eustache entre le pôle culturel et la rue Saint-Louis. Le site offre la possibilité de créer une zone d'espace partagé (Shared space). L'espace partagé est un principe de design urbain qui vise à mettre fin à la ségrégation entre les différents modes de transport et à repenser en particulier la signalisation. Sa conception vise à changer la façon dont fonctionnent les rues par la réduction de la dominance de véhicules automobiles, principalement par l'intermédiaire de vitesse inférieure et une place plus grande pour les piétons. Ainsi, le domaine public offrira une zone piétonne plus importante en façade des commerces et une ambiance urbaine nouvelle. Comme souligné lors des audits stratégiques, la sécurité du domaine public sera corrigée par un éclairage d'ambiance uniforme et propice à l'animation du lieu.

5.4 LE PÔLE DE LA MAIRIE

Au cœur du secteur central, le pôle administratif, institutionnel et culturel joue un rôle déterminant dans la revitalisation du Vieux-Saint-Eustache. L'Hôtel de Ville (ancien couvent), l'église et son presbytère et la présence de la rivière des Mille-Îles sont des éléments significatifs.

Interventions

Afin de jouer son rôle de pierre angulaire dans le développement et l'animation du Vieux-Saint-Eustache, on a besoin de renforcer ce pôle structurant par la création d'un lieu public fort. Le parvis de l'Hôtel de Ville et celui de l'église pourraient être réaménagés de manière à former un vaste espace public permanent servant de lieu de rencontre, d'animation et de zone protocolaire. Cet espace public serait également le lieu charnière du pôle de la mairie, formé par la rue Saint-Eustache, la rue Saint-Louis et le corridor bleu de la rivière des Mille-Îles.

Le pont qui enjambe la rivière du Chêne est la porte d'entrée ouest du secteur central et le lien avec le corridor vert du Moulin Légaré. Une signalisation et un éclairage particulier seront à prévoir afin de renforcer l'image du lieu.

5.5 LE PÔLE SAINT-LOUIS

À l'exception du pôle institutionnel de la rue Saint-Louis, la qualité architecturale et paysagère de cette rue entre le boulevard Arthur-Sauvé (le pont Arthur-Sauvé) et la rue Féré laisse à désirer, d'autant plus que cette infrastructure routière est fortement achalandée. Pour chacune des années entre 2010 et 2014, on dénombrait plus de 14 000 véhicules par jour dans les deux sens. Cet axe est notamment très utilisé par les résidents des villes voisines dont la Ville de Deux-Montagnes, principalement.

Règlement 1674-011, article 2, en vigueur le 29 avril 2021

La rue Saint-Louis agit principalement comme axe de transit. Afin de dynamiser cette artère, une approche dynamique est de mise afin de favoriser :

- le renouvellement du cadre bâti;
- l'embellissement des abords de la voie publique;
- la sécurisation des déplacements actifs;
- la diversité des fonctions;
- l'appropriation du lieu par l'arrivée de nouveaux résidents permanents;
- l'amélioration des aménagements publics visant à favoriser leur appropriation par les citoyens et par les visiteurs.

5.6 LE CORRIDOR VERT ET BLEU

Actuellement, la rivière des Mille-Îles est accessible par l'arrière-cour des bâtiments de la rue Saint-Louis et bénéficie d'un aménagement de qualité depuis l'arrière de l'Hôtel de ville (promenade Paul-Sauvé). Au cours de son histoire, cette rivière a joué un rôle de développement de premier plan. Malgré des travaux d'accessibilité réalisés par la ville au cours des dernières années par la construction d'une passerelle riveraine jusqu'à la bibliothèque municipale, il n'en demeure pas moins que la perspective à la rivière est faible. De plus le lien entre les deux rivières est faiblement marqué.

Règlement 1674-011, article 3, en vigueur le 29 avril 2021

Interventions

Voir en la possibilité de consolidation et d'expansion du secteur de la promenade Paul-Sauvé, notamment par le biais d'acquisitions de sites limitrophes à ceux de l'Hôtel de ville dans le but d'améliorer la fenêtre sur la rivière des Mille-Îles ainsi que l'accessibilité au site. De plus, afin de renforcer le lien entre la rivière des Mille-Îles et du Chêne, l'identification et le réaménagement de promenade du Chêne permettraient de créer un parcours vert et bleu au cœur du secteur central. L'aménagement d'un parc riverain en accord avec les équipements institutionnels existants pourrait offrir au Vieux-Saint-Eustache un actif d'intérêt tant pour les résidents de Saint-Eustache que pour les touristes.

6 PLAN D'ACTION

Les tableaux suivants présentent l'ensemble des interventions prévues dans le cadre de la réalisation du PPU du Vieux-Saint-Eustache. Chacune des actions est associée à une catégorie de moyens de mise en œuvre précisant les intervenants ainsi que la priorité. Il est important de mentionner que ce document constitue un guide de mise en œuvre et son contenu doit être considéré comme des actions indicatives et évolutives et non pas exhaustives et contraignantes.

Tableau 4 : Actions économiques

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
La diversification des institutions publiques du chef-lieu et l'appropriation du lieu par la population.	Devenir un lieu à forte représentation de l'ensemble des institutions publiques	E.1.1 Se doter d'un outil promotionnel.	D	ÉCO	1
		E.1.2 Promouvoir le lieu particulièrement à la population de Saint-Eustache et de la Rive-Nord.	D	ÉCO / COM	1
		E.1.3 Promouvoir le lieu dans les établissements publics.	D	ÉCO / COMM	2
		E.1.4 Se doter d'un bureau «satellite» d'information touristique à proximité du secteur central.	D/G	ÉCO / COMM	2
Une masse critique à consolider. Un zonage peu permissif.	Favoriser l'acceptation de nouveaux projets et d'entreprises dans le secteur	E.2.1 Attribuer un mandat pour la réalisation d'une étude de marché des opportunités commerciales.	F	ÉCO/ URB	1
		E.2.2 Revoir la réglementation sur les usages conditionnels.	C	URB	1
		E.2.3 Identifier de nouveaux secteurs d'activités complémentaires (commerces artisanaux : micro fabrication, assemblage, transformation, réparation et retouche).	F	URB	1-2
		E.2.4 Favoriser des projets de construction de rénovation ou de transformation de bâtiments mixtes.	H	URB / PROM	3

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
<p>Les horaires variables des commerces (journée fermée et heures de fermeture);</p> <p>Les fuites commerciales et l'absence de commerces destinés aux résidents du Vieux-Saint-Eustache.</p>	<p>Viser une offre commerciale diversifiée, spécialisée et structurante</p>	<p>E.3.1 Miser sur la diversification commerciale dans un secteur plus restreint, soit la rue Saint-Louis (entre les deux ponts) et la rue Saint-Eustache (entre les rues Saint-Louis et du Moulin).</p>	D	ÉCO /URB	1
		<p>E.3.2 Envisager un programme de transfert d'entreprises et de recrutement d'entreprises applicable aux commerces de détail, favorisant l'arrivée de nouveaux établissements commerciaux.</p>	H	ÉCO	2
		<p>E.3.3 Encourager l'implantation de commerces couvrant de plus grandes superficies en périphérie du Vieux-Saint-Eustache afin de mieux desservir la population locale.</p>	D	ÉCO /URB	2
		<p>E.3.4 Privilégier la revitalisation de la Place de la Gare comme nouveau centre d'affaires.</p>	D	ÉCO/ URB/ PROM	1

Tableau 5 : Actions socio-culturelles

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
La faible promotion d'un lieu unique dans l'histoire.	Devenir une destination touristique incontournable au Québec.	SC.1.1 Se doter d'outils de promotion pour identifier le Vieux-Saint-Eustache comme site d'intérêt touristique.	D	ÉCO / COM	1
		SC.1.2 Développer une image de marque, un «Landmark».	F	ÉCO/ COM/URB	2
		SC.1.3 Favoriser la création d'une destination touristique et d'un lieu événementiel basés sur l'histoire, la culture, le patrimoine et la présence de l'eau.	F	ÉCO/ COM	2
		SC.1.4 Créer un lieu de rassemblement depuis le Manoir Globensky vers le parc du Manoir et revoir la vocation de ce parc.	F	URB/ GÉN/LOI	2
Le maintien du caractère patrimonial du lieu et le renforcement de son identité.	Poursuivre la rénovation des bâtiments patrimoniaux.	SC.2.1 Diffusion du guide d'aménagement aux résidents et commerçants pour accélérer le processus d'obtention du permis de construction.	H	URB/CO	1
		SC.2.2 Mise sur pied d'un programme de subvention pour la rénovation de bâtiments patrimoniaux particulièrement dans le secteur central et également à l'ensemble du PPU.	H	URB/ ÉCO	1
		SC.2.3 Élargir le périmètre admissible des programmes de rénovation commerciale et résidentielle, mais accroître les subventions dans le secteur des rues Saint-Louis et Saint-Eustache.	H	URB/ ÉCO	1
		SC.2.4 Promouvoir et mettre en valeur le patrimoine historique du Vieux-Saint-Eustache à travers des circuits et lieux d'interprétation.	D	ÉCO/ COM/CO	2

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
		SC.2.5 Installer des bornes interactives extérieures comme mode de diffusion.	A	ÉCO/ COM/ URB	3
Accroître le potentiel d'animation. Offrir un espace que la population pourra s'approprier.	Devenir un pôle central animé et festif. Créer un lieu public visible, animé et rassembleur.	SC.3.1 Favoriser une programmation événementielle sur toute l'année. SC.3.2 Promouvoir la participation des commerçants lors des événements. SC.3.3 Aménager un lieu public sur la rue Saint-Louis (Place des Patriotes) ainsi qu'une scène extérieure. SC.3.4 Repositionner les activités du marché public. SC.3.5 Illuminer le secteur central en ayant recours à un éclairage artistique mettant en valeur les attraits architecturaux naturels et patrimoniaux du milieu	G G A / B A A	ECO/ URB/LOI ÉCO/ CO/LOI URB/ GÉN/ÉCO /LOI/CO	2 2 2 3 2
Rendre le lieu plus convivial et favoriser les échanges.	Encourager un milieu de vie convivial, sécuritaire, habité et diversifié. Favoriser l'implication citoyenne, les partenariats et l'appropriation du secteur par la population locale.	SC.4.1 Améliorer l'éclairage urbain du lieu et participer à la création d'un lieu attractif et sécuritaire. SC.4.2 Créer des comités de coordination et de mise en œuvre citoyenne. SC.4.3 Contrôler l'implantation de commerces achalandés (restaurants, bars) à proximité des secteurs à prédominance résidentielle. SC.4.4 Favoriser l'accessibilité universelle aux sites	A G C A	GÉN/ URB ÉCO/ URB URB URB / GÉN / TP	3 2 2 2

Règlement 1674-011, article 7, en vigueur le 29 avril 2021

Tableau 6 : Actions urbanistiques

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
Une forte présence, mais une faible représentativité de l'eau au cœur du Vieux-St-Eustache.	Mettre en valeur la présence des cours d'eau.	U.1.1 Revoir l'accès à la berge en favorisant une plus grande accessibilité et sécurité des piétons et des cyclistes (secteur Hôtel de Ville).	A	GÉN/ URB/ LOI	3
		U.1.2 Promouvoir le verdissement des cours arrière des commerces avec la rivière du Chêne.	B	TP/CO	3
		U.1.3 Améliorer l'accès au Moulin et renforcer le lien piétonnier (cimetière) par la création d'une promenade de qualité	A/B	TP/GÉN /LOI	3
		U.1.4 Favoriser l'embellissement urbain et l'amélioration du cadre visuel paysager.	E	ÉCO	3
Un domaine public vétuste qui a besoin d'une revitalisation.	Revoir l'aménagement du domaine public afin de créer un lieu de destination et d'animation.	U.2.1 Réaménagement du domaine public spécifiquement sur les rues Saint-Louis et Saint-Eustache et voir la possibilité d'un partage de la rue par tous les usagers (shared space).	A / B	GEN / URB	2
		U.2.2 Améliorer l'éclairage du domaine public et des bâtiments publics.	A	URB/ GÉN	2
		U.2.3 Améliorer la signalisation pour identifier tous les lieux publics ainsi que des aires de stationnements publics à l'intérieur du Vieux-Saint-Eustache et en périphérie.	A	ÉCO/ URB/ COM	2

		U.2.4	Améliorer la gestion du temps de stationnement au cœur du secteur central (réviser les durées de stationnement).	A/C	TP/GÉN	2
		U.2.5	Identifier le Vieux Saint-Eustache par la création de trois portes d'entrée identitaires, soit sur la rue Saint-Louis à l'angle du boulevard Arthur-Sauvé et un second à l'angle de la rue Féré ainsi que sur la rue Dorion à l'angle du boulevard Arthur-Sauvé.	A	URB/ GÉN	3
		U.2.6	Revoir la Place des Patriotes par un aménagement plus contemporain.	A/B	URB/ GÉN/ LOI/CO	3
		U.2.7	Privilégier l'aménagement à des fins de bureaux, institutionnels ou d'usages mixtes sur le site actuel de la salle de quilles sur la Place de la gare et aménager une place publique.	A/B	URB/ GÉN/ PROM	1
		U.2.8	Sécuriser les liens piétons entre les aires de stationnement et les bâtiments publics (traverses piétonnes)	A	URB/ GÉN/TP	2
		U.3.1	Projection Sons & lumières sur la façade de l'église et de la mairie.	G	ECO/ URB/ CO	3
		U.3.2	Prévoir des liens clairs entre les bâtiments institutionnels du Vieux-Saint-Eustache.	G	ÉCO / CO	2
		U.3.3	Favoriser et promouvoir l'installation de bornes électriques sur les sites municipaux.	A	GÉN/TP /COM/ URB	3

Tableau 7 : Catégorie d'actions

CATÉGORIE DES ACTIONS	
A	Intervention physique sur le domaine public
B	Intervention physique sur le domaine privé
C	Revue réglementaire
D	Intervention promotionnelle
E	Acquisition
F	Planification
G	Partenariat
H	Incitatif

INTERVENANTS	
URB	Service de l'urbanisme
ÉCO	Développement économique et service des Finances
COM	Service des communications
GÉN	Service du génie
TP	Travaux publics
LOI	Service des Loisirs
CO	Commerçant et résident
PROM	Promoteur privé

NIVEAU DE PRIORITÉ	
1	Court terme (1 à 2 ans)
2	Moyen terme (3 à 5 ans)
3	Long terme (6 et plus)

VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
VIEUX-SAINT-EUSTACHE

Rapport final

Mai 2016

Dossier : 14-438

Révision : 003

PARE
+ ASSOCIÉS

MOT DU MAIRE

Pierre Charron
Maire de Saint-Eustache

PARE
+ ASSOCIÉS

VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME
VIEUX-SAINT-EUSTACHE

Rapport final
Dossier : 14-438

Daniel Paré, urb.
Associé principal

PARE
+ ASSOCIÉS

TABLE DES MATIÈRES

1	MISE EN CONTEXTE	1
1.1	OBJECTIF DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU).....	2
1.2	TERRITOIRE VISÉ PAR LE PPU DU VIEUX-SAINT-EUSTACHE.....	2
1.3	DÉSIGNATION DU TERRITOIRE D'APPLICATION EN TANT QUE « SECTEUR CENTRAL ».....	2
1.4	CONTENU DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)	2
2	ENJEUX PRINCIPAUX ET SPÉCIFIQUES	5
2.1	RENFORCER LES ACTIVITÉS DU SECTEUR CENTRAL	5
2.2	OFFRIR UN ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL UNIQUE POUR LA POPULATION.....	7
2.3	MISE EN VALEUR DES RIVES ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE PUBLIC	8
3	VISION	9
4	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	9
4.1	ORIENTATION 1 : ÉCONOMIQUE.....	9
4.2	ORIENTATION 2 : SOCIO-CULTURELLE.....	9
4.3	ORIENTATION 3 : ENVIRONNEMENTALE ET URBANISTIQUE.....	9
5	CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ET INTERVENTIONS	10
5.1	LE PÔLE CULTUREL	10
5.2	LE PÔLE SPORTIF ET CIVIQUE	10
5.3	LE PÔLE COMMERCIAL / SERVICE /CULTURE	11
5.4	LE PÔLE DE LA MAIRIE	11
5.5	LE PÔLE SAINT-LOUIS.....	12
5.6	LE CORRIDOR VERT ET BLEU.....	12
6	PLAN D'ACTION	26

1 MISE EN CONTEXTE

Chef-lieu de la MRC de Deux-Montagnes, la Ville de Saint-Eustache est surtout connue en raison de son héritage historique et de son patrimoine architectural.

L'évolution de l'occupation du territoire depuis 1755 dans la seigneurie de la Rivière-du-Chêne a contribué à la mise en place d'un riche patrimoine collectif, aujourd'hui encore très présent tant au niveau des ensembles bâtis, qu'au niveau économique, culturel et touristique.

Dénombrant 44 154 habitants en 2014, la ville de Saint-Eustache représente 46 % de la population de la MRC. Son attrait comme ville centre lui confère une importance particulière au niveau économique où par surcroit l'on retrouve 70 % des emplois de la MRC. Qui plus est, la croissance de la population de la MRC favorise une hausse de la demande pour les biens et les services.

En fait, la Ville - plus particulièrement le secteur du Vieux-Saint-Eustache - bénéficie d'une attraction naturelle dans la région. Son important nombre de travailleurs en fait un lieu actif, dynamique et achalandé durant les heures de bureau. De surcroit, le « Vieux-Saint-Eustache » est identifié dans la stratégie de développement de la Ville, comme étant un des pôles économiques d'importance du territoire eustachois.

Par contre, malgré sa localisation exceptionnelle en bordure de deux rivières, son caractère historique, champêtre et l'offre importante de commerces et de services tant privés qu'institutionnels, le secteur du Vieux-Saint-Eustache demeure faiblement convoité par la population eustachoise et régionale et n'est que peu reconnue comme lieu touristique.

En somme, le secteur du Vieux-Saint-Eustache possède toutes les caractéristiques nécessaires pour devenir un milieu de vie actif, distinct, vert, festif, attrayant et doté d'un patrimoine collectif enrichi par ses activités culturelles tant pour sa population et pour l'ensemble de la région, et ce, en tout temps, en plus de demeurer un pôle d'emplois important.

Que ce soit par le biais des efforts de revitalisation des espaces publics, la mise sur pied de programmes de subventions visant l'embellissement des bâtiments, la création d'un Fonds du patrimoine, les contributions financières des différents paliers de gouvernement, la promotion et l'animation du territoire ou le développement de stratégies de stimulation économique, les actions de revitalisation entreprises par la Ville prennent ainsi toutes leur sens et pourraient, en plus de redynamiser le secteur du Vieux-Saint-Eustache, être porteuses d'importantes retombées économiques pour l'ensemble de la ville.

Par conséquent, il est indispensable que la Ville de Saint-Eustache se dote d'une nouvelle vision de son pôle économique « Vieux-Saint-Eustache » et que celle-ci soit enchâssée à l'intérieur d'un programme particulier d'urbanisme (PPU).

1.1 OBJECTIF DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) vise à établir une vision d'avenir pour l'ensemble du périmètre du Vieux-Saint-Eustache.

Ce PPU va faciliter la prise de décision de la ville dans le processus de la revalorisation du pôle économique du Vieux-Saint-Eustache tant au niveau des orientations à donner aux investissements qu'aux outils de mise en œuvre de la Ville de Saint-Eustache.

1.2 TERRITOIRE VISÉ PAR LE PPU DU VIEUX-SAINT-EUSTACHE

Historiquement, le Vieux-Saint-Eustache a vu le jour en bordure des rivières des Mille-Îles et du Chêne, bénéficiant d'une localisation particulière permettant son plein potentiel. En effet, c'est vers 1762 qu'un moulin à farine est érigé aux abords de la rivière du Chêne, visant ainsi à répondre aux besoins de la seigneurie. Quelques années plus tard (1785), la construction d'une église et l'arrivée graduelle d'artisans et de commerçants contribuent à la consolidation du noyau villageois. Les rues Saint-Louis et Saint-Eustache ont été les deux axes de développement favorisant l'implantation de commerces et de bâtiments institutionnels.

L'aire d'application du PPU du Vieux-Saint-Eustache regroupe la très grande partie du territoire historique de Saint-Eustache délimité principalement par la rivière des Mille-Îles, le boulevard Arthur-Sauvé et la rue Féré. La figure 1 présente la limite du PPU.

1.3 DÉSIGNATION DU TERRITOIRE D'APPLICATION EN TANT QUE « SECTEUR CENTRAL »

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une municipalité peut procéder à l'acquisition d'immeubles en vue de leur aliénation ou de leur location à des fins privées dans le PPU pour le secteur désigné comme son secteur central ou son centre-ville.

Étant donné le caractère multifonctionnel du noyau villageois ainsi que l'ampleur et la concentration des travaux à réaliser dans le plan d'action du PPU, le territoire défini par la rivière des Mille-Îles, la rivière du Chêne et le boulevard Arthur-Sauvé constitue le périmètre du PPU défini comme secteur central. La figure 2 présente les limites de ce secteur.

1.4 CONTENU DU PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

Le présent document comprend quatre (4) grandes sections :

- Les enjeux principaux et spécifiques;
- La vision et les grandes orientations d'aménagement;
- Le concept d'organisation spatiale et le plan des interventions;
- Le plan d'action.

2 ENJEUX PRINCIPAUX ET SPÉCIFIQUES

Globalement, l'enjeu de ce présent PPU n'est pas de réinventer le Vieux-Saint-Eustache, mais d'utiliser les éléments structurants de son paysage urbain et naturel pour en faire un milieu de vie attrayant, sécuritaire, unique, urbain et viable au plan des activités économique, socio-culturelle et environnementale.

Ces dernières années, plusieurs intervenants du milieu ont été invités à participer à des audits stratégiques et ont examiné le Vieux-Saint-Eustache pour y trouver des potentiels, mais également quelques contraintes. S'inspirant d'une démarche de développement durable, nous avons colligé et revu le portrait du milieu sous trois aspects, soit l'économique, le socio-culturel et l'environnemental / l'urbanistique. Nous vous présentons plus bas les principaux enjeux associés aux potentiels et contraintes du milieu.

2.1 RENFORCER LES ACTIVITÉS DU SECTEUR CENTRAL

Après examen de la situation, l'enjeu principal pour le volet économique est de renforcer les activités commerciales et institutionnelles du secteur central du Vieux-Saint-Eustache pour favoriser la réduction des fuites commerciales, la consolidation des commerces et la diversification des activités institutionnelles. Le tableau suivant présente les enjeux spécifiques associés aux potentiels et contraintes du milieu touchant au volet économique.

Tableau 1 : Potentiels, contraintes et enjeux spécifiques du volet économique.

POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
<p>Le Vieux-Saint-Eustache joue un rôle de chef-lieu important dans la région.</p> <p>Le Vieux-Saint-Eustache a une très forte représentativité des services publics et institutionnels.</p>	<p>Il n'y a aucune présence de bureaux gouvernementaux dans le périmètre à l'étude.</p> <p>L'achalandage des résidents de Saint-Eustache (34 %) est relativement faible.</p>	<p>E1. Accroître la diversification des institutions publiques du chef-lieu et favoriser l'appropriation du lieu par la population de Saint-Eustache.</p>
<p>Le mixte commercial et l'intégration aux bâtiments commerciaux.</p> <p>On retrouve une faible quantité de bâtiments commerciaux vacants.</p>	<p>Une faible présence de commerces de type artisanal.</p> <p>Un certain étalement commercial (Saint-Louis).</p> <p>La présence de lots et de locaux de petite taille.</p>	<p>E2. Consolider la masse critique commerciale au secteur central et limiter son étalement.</p>

<p>On observe une bonne représentation de restaurants et de commerces de divertissement.</p>	<p>Une faible représentation de commerces d'achats courants, mais une forte représentation de services (salons de coiffure, soins personnels, etc.).</p> <p>Une forte représentation de services d'achats réfléchis (bureaux), mais une faible représentation de commerces d'achats réfléchis.</p>	<p>E3. Réduire les fuites commerciales et l'absence de commerces destinés aux résidents du Vieux-Saint-Eustache.</p>
--	--	--

2.2 OFFRIR UN ENVIRONNEMENT SOCIO-CULTUREL UNIQUE POUR LA POPULATION

L'enjeu principal pour le volet socio-culturel est d'offrir un environnement enrichissant pour la population de Saint-Eustache en favorisant l'appropriation du lieu par les résidents de Saint-Eustache, en conservant les caractéristiques patrimoniales des bâtiments, en créant des espaces publics conviviaux et sécuritaires et en poursuivant une animation du lieu par des activités à saveur culturelle sur toute l'année. Le tableau suivant présente les enjeux spécifiques associés aux potentiels et contraintes du milieu du volet socio-culturel.

Tableau 2: Potentiels, contraintes et enjeux spécifiques du volet socio-culturel.

POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
Le Vieux-Saint-Eustache a une grande valeur historique pour l'histoire du Québec.	La difficile identification du lieu par la population en général. Le manque de promotion régionale du Vieux-Saint-Eustache.	SC1. Accroître la promotion d'un lieu unique dans l'histoire à la fois pour les résidents de Saint-Eustache et pour le reste de la région.
Le cachet historique et patrimonial du Vieux-Saint-Eustache est indéniable.	La vocation non définie de la rue Saint-Louis et l'apparence négligée de certains bâtiments commerciaux et résidentiels. Le cadre bâti demeure très inégal à l'ouest de l'église, sur la rue Saint-Louis.	SC2. Maintenir le caractère patrimonial du lieu et favoriser le renforcement de son identité.
Le Vieux-Saint-Eustache offre un fort potentiel d'animation avec une ambiance particulière (fêtes, festivals, l'art et la culture).	Le manque d'animation en continu sauf pour la période estivale. L'absence d'un lieu public de rassemblement permanent bien défini.	SC3. Favoriser une animation culturelle annuelle. SC4. Offrir un espace public que la population pourra s'approprier (place de spectacles, jardins communautaires, parc, agora, etc.).
Une mixité des usages et la présence d'une population dans le secteur et à proximité des services.	La présence d'une population vieillissante. Une cohabitation parfois difficile entre les commerçants et les résidents.	SC5. Rendre le lieu plus convivial et sécuritaire ainsi que favoriser la cohabitation et les échanges entre les commerçants et les résidents.

2.3 MISE EN VALEUR DES RIVES ET EMBELLISSEMENT DU DOMAINE PUBLIC

En regard des potentiels et contraintes du milieu, l'enjeu principal pour le volet environnemental est de mettre en valeur une partie des rives des rivières des Mille-Îles et du Chêne. La présence de ces rivières est importante dans le Vieux-Saint-Eustache; bien que des gestes récents aient été portés à cet égard, l'accessibilité à la fois par les piétons et les cyclistes pourrait être améliorée. Par ailleurs pour le volet urbanistique, l'enjeu principal est d'embellir le domaine public des artères principales. La revitalisation du domaine public est importante étant donné son état. Le tableau suivant présente les enjeux spécifiques associés aux potentiels et contraintes du milieu du volet environnemental et urbanistique.

[Règlement 1674-011, article 1, en vigueur le 29 avril 2021](#)

Tableau 3: Potentiels, contraintes et enjeux spécifiques du volet environnemental et urbanistique.

POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
La présence importante d'un espace bleu et vert (les rivières).	La faible visibilité, sécurité et accessibilité des deux cours d'eau. Le conflit entre l'automobile et le piéton.	ENV1. Renforcer les liens et les aménagements associés à la rivière des Mille-Îles et à la rivière du Chêne.
POTENTIELS	CONTRAINTES	ENJEUX SPÉCIFIQUES
Une architecture améliorant la visibilité et l'identification du Vieux-Saint-Eustache.	La faible qualité de certains aménagements urbains (trottoir, pavage, éclairage poteau électrique). Le manque d'accessibilité en transport actif (étroitesse des trottoirs, aucun accès au Vieux-Saint-Eustache par les pistes cyclables, un manque de visibilité des stationnements). La vocation indéfinie de la rue Saint-Louis et la forte concentration de la circulation à l'heure de pointe. La présence des infrastructures aériennes d'Hydro-Québec sur rue. La perception du manque de stationnement dans le Vieux-Saint-Eustache. La difficulté d'accéder au secteur (perception).	U1. Revitaliser le domaine public des principales artères du secteur central et favoriser l'arrivée de nouveaux investissements immobiliers visant l'amélioration du cadre bâti ainsi que l'achalandage des lieux publics et commerciaux.

3 VISION

Les potentiels et les contraintes associés au milieu ont permis de dresser quatre grands enjeux, lesquels permettent de définir la vision d'avenir pour le Vieux-Saint-Eustache. Cette vision servira d'assise dans le cadre de la revitalisation du Vieux-Saint-Eustache en guidant les grandes orientations d'aménagement ainsi que les actions futures.

La vision d'avenir du Vieux-Saint-Eustache consiste en :

UN LIEU D'APPARTENANCE DYNAMIQUE ET ANIMÉ OÙ L'HISTOIRE, LA CONVIVIALITÉ ET LA FORCE ÉCONOMIQUE FAVORISERONT UN MILIEU DE VIE DE QUALITÉ ET SÉCURITAIRE.

4 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le PPU du Vieux-Saint-Eustache s'articule autour d'une série d'orientations d'aménagement lesquelles vont permettre spécifiquement à la ville de réaliser ses interventions de nature physique, promotionnelle, de planification, de partenariat et d'incitation.

4.1 ORIENTATION 1 : ÉCONOMIQUE

- 1.1 Devenir un lieu à forte représentation de l'ensemble des institutions publiques.
- 1.2 Favoriser l'acceptation de nouveaux projets et d'entreprises dans le secteur.
- 1.3 Viser une offre commerciale diversifiée, spécialisée et structurante.
- 1.4 Devenir une destination touristique régionale et québécoise

4.2 ORIENTATION 2 : SOCIO-CULTURELLE

- 2.1 Poursuivre la rénovation des bâtiments patrimoniaux.
- 2.2 Devenir un pôle central animé et festif.
- 2.3 Créer un lieu public visible, animé, rassembleur et permanent.
- 2.4 Encourager un milieu de vie convivial, sécuritaire, habité et diversifié.
- 2.5 Favoriser l'implication citoyenne, les partenariats et l'appropriation du secteur par la population locale.

4.3 ORIENTATION 3 : ENVIRONNEMENTALE ET URBANISTIQUE

- 3.1 Mettre en valeur la présence des cours d'eau.
- 3.2 Revoir l'aménagement du domaine public afin de créer un lieu de destination et d'animation.

5 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE ET INTERVENTIONS

Comme souligné antérieurement, les principales interventions d'aménagement toucheront le secteur central du PPU. Ainsi, le concept d'organisation spatiale traduit la vision formulée et prend en considération les grandes orientations d'aménagement.

De façon plus spécifique, le concept prend forme autour de six pôles structurants. À savoir :

- Le pôle culturel;
- Le pôle sportif et civique;
- Le pôle commercial / service / culturel;
- Le pôle de la mairie;
- Le pôle Saint-Louis;
- Le corridor vert et bleu.

5.1 LE PÔLE CULTUREL

Ce pôle est principalement formé par des bâtiments patrimoniaux d'intérêt, soit le Centre d'art de la petite église, le Moulin Légaré, le manoir Globensky - utilisé aujourd'hui comme la maison de la culture et du patrimoine de Saint-Eustache – et la Maison Chénier-Sauvé. À ces bâtiments s'ajoutent le cimetière et les promenades en bordure des cours d'eau. Ces bâtiments et lieux structurent l'organisation spatiale du centre-ville. Plusieurs de ceux-ci créent la porte d'entrée du secteur ouest (intersection des rues du Moulin et Saint-Eustache) favorisant le lien vert de la rivière du Chêne au pôle sportif et civique.

Interventions

Dans le but de mettre en lien plusieurs des éléments patrimoniaux et naturels du secteur, il est recommandé de créer un lieu de rassemblement à partir du manoir Globensky. Ainsi, il faudra revoir la vocation des jardins du Manoir pour permettre de renforcer le lien piéton et les activités adjacentes avec l'arène et la piscine. En lien avec le Moulin et sa passerelle, l'accès à la rivière du Chêne sera amélioré et sécurisé.

5.2 LE PÔLE SPORTIF ET CIVIQUE

Le pôle sportif et civique s'organise essentiellement autour de la piscine, de l'arène, du terminus d'autobus de l'AMT et des bureaux administratifs de la Place de la Gare. Il serait pertinent de revoir la Place de la Gare afin de créer un lieu identitaire et une porte d'entrée du Vieux-Saint-Eustache par le boulevard Arthur-Sauvé. Ces équipements n'ont pas nécessairement de liens directs avec la vocation du « Vieux-Saint-Eustache » mais étant donné leur importance comme point d'attraction dans la région, une attention particulière sera apportée de manière à favoriser l'utilisation des services du Vieux-Saint-Eustache par cette clientèle fort nombreuse à certains moments de l'année.

Interventions

Il serait pertinent de revoir le secteur de la Place de la Gare étant donné que la rue Dorion constitue un axe routier d'importance vers le cœur du secteur central. Ainsi, il est proposé de

créer une place publique structurée au pourtour du bâtiment administratif existant. De nouveaux bâtiments administratifs, de services, de bureaux ou des logements pourraient être construits, remplaçant ultérieurement le bâtiment logeant la salle de quilles. Cette intervention va favoriser le réaménagement d'une partie de la rue Dorion principalement à son intersection avec le Boulevard Arthur-Sauvé et la création d'une porte d'entrée. Ainsi, ces aménagements vont favoriser les déplacements vers le cœur du secteur central.

5.3 LE PÔLE COMMERCIAL / SERVICE / CULTURE

La rue Saint-Eustache entre le pôle culturel et la rue Saint-Louis représente le secteur commercial et de service le plus important du secteur central. Les bâtiments commerciaux sont de petit gabarit répondant en grande partie aux besoins de la fonction administrative et institutionnelle du secteur. La présence de bâtiments d'intérêt historique offre également un potentiel unique, mais nécessite des réaménagements du domaine public qui permettront d'atteindre une plus grande fréquentation.

Interventions

Étant donné l'état vétuste du domaine public et une faible utilisation routière (3600 véhicules journaliers dans les deux sens), il serait pertinent de revoir l'aménagement de la totalité de la rue Saint-Eustache entre le pôle culturel et la rue Saint-Louis. Le site offre la possibilité de créer une zone d'espace partagé (Shared space). L'espace partagé est un principe de design urbain qui vise à mettre fin à la ségrégation entre les différents modes de transport et à repenser en particulier la signalisation. Sa conception vise à changer la façon dont fonctionnent les rues par la réduction de la dominance de véhicules automobiles, principalement par l'intermédiaire de vitesse inférieure et une place plus grande pour les piétons. Ainsi, le domaine public offrira une zone piétonne plus importante en façade des commerces et une ambiance urbaine nouvelle. Comme souligné lors des audits stratégiques, la sécurité du domaine public sera corrigée par un éclairage d'ambiance uniforme et propice à l'animation du lieu.

5.4 LE PÔLE DE LA MAIRIE

Au cœur du secteur central, le pôle administratif, institutionnel et culturel joue un rôle déterminant dans la revitalisation du Vieux-Saint-Eustache. L'Hôtel de Ville (ancien couvent), l'église et son presbytère et la présence de la rivière des Mille-Îles sont des éléments significatifs.

Interventions

Afin de jouer son rôle de pierre angulaire dans le développement et l'animation du Vieux-Saint-Eustache, on a besoin de renforcer ce pôle structurant par la création d'un lieu public fort. Le parvis de l'Hôtel de Ville et celui de l'église pourraient être réaménagés de manière à former un vaste espace public permanent servant de lieu de rencontre, d'animation et de zone protocolaire. Cet espace public serait également le lieu charnière du pôle de la mairie, formé par la rue Saint-Eustache, la rue Saint-Louis et le corridor bleu de la rivière des Mille-Îles.

Le pont qui enjambe la rivière du Chêne est la porte d'entrée ouest du secteur central et le lien avec le corridor vert du Moulin Légaré. Une signalisation et un éclairage particulier seront à prévoir afin de renforcer l'image du lieu.

5.5 LE PÔLE SAINT-LOUIS

À l'exception du pôle institutionnel de la rue Saint-Louis, la qualité architecturale et paysagère de cette rue entre le boulevard Arthur-Sauvé (le pont Arthur-Sauvé) et la rue Féré laisse à désirer, d'autant plus que cette infrastructure routière est fortement achalandée. Pour chacune des années entre 2010 et 2014, on dénombrait plus de 14 000 véhicules par jour dans les deux sens. Cet axe est notamment très utilisé par les résidents des villes voisines dont la Ville de Deux-Montagnes, principalement.

Règlement 1674-011, article 2, en vigueur le 29 avril 2021

La rue Saint-Louis agit principalement comme axe de transit. Afin de dynamiser cette artère, une approche dynamique est de mise afin de favoriser :

- le renouvellement du cadre bâti;
- l'embellissement des abords de la voie publique;
- la sécurisation des déplacements actifs;
- la diversité des fonctions;
- l'appropriation du lieu par l'arrivée de nouveaux résidents permanents;
- l'amélioration des aménagements publics visant à favoriser leur appropriation par les citoyens et par les visiteurs.

5.6 LE CORRIDOR VERT ET BLEU

Actuellement, la rivière des Mille-Îles est accessible par l'arrière-cour des bâtiments de la rue Saint-Louis et bénéficie d'un aménagement de qualité depuis l'arrière de l'Hôtel de ville (promenade Paul-Sauvé). Au cours de son histoire, cette rivière a joué un rôle de développement de premier plan. Malgré des travaux d'accessibilité réalisés par la ville au cours des dernières années par la construction d'une passerelle riveraine jusqu'à la bibliothèque municipale, il n'en demeure pas moins que la perspective à la rivière est faible. De plus le lien entre les deux rivières est faiblement marqué.

Règlement 1674-011, article 3, en vigueur le 29 avril 2021

Interventions

Voir en la possibilité de consolidation et d'expansion du secteur de la promenade Paul-Sauvé, notamment par le biais d'acquisitions de sites limitrophes à ceux de l'Hôtel de ville dans le but d'améliorer la fenêtre sur la rivière des Mille-Îles ainsi que l'accessibilité au site. De plus, afin de renforcer le lien entre la rivière des Mille-Îles et du Chêne, l'identification et le réaménagement de promenade du Chêne permettraient de créer un parcours vert et bleu au cœur du secteur central. L'aménagement d'un parc riverain en accord avec les équipements institutionnels existants pourrait offrir au Vieux-Saint-Eustache un actif d'intérêt tant pour les résidents de Saint-Eustache que pour les touristes.

6 PLAN D'ACTION

Les tableaux suivants présentent l'ensemble des interventions prévues dans le cadre de la réalisation du PPU du Vieux-Saint-Eustache. Chacune des actions est associée à une catégorie de moyens de mise en œuvre précisant les intervenants ainsi que la priorité. Il est important de mentionner que ce document constitue un guide de mise en œuvre et son contenu doit être considéré comme des actions indicatives et évolutives et non pas exhaustives et contraignantes.

Tableau 4 : Actions économiques

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
La diversification des institutions publiques du chef-lieu et l'appropriation du lieu par la population.	Devenir un lieu à forte représentation de l'ensemble des institutions publiques	E.1.1 Se doter d'un outil promotionnel.	D	ÉCO	1
		E.1.2 Promouvoir le lieu particulièrement à la population de Saint-Eustache et de la Rive-Nord.	D	ÉCO / COM	1
		E.1.3 Promouvoir le lieu dans les établissements publics.	D	ÉCO / COMM	2
		E.1.4 Se doter d'un bureau «satellite» d'information touristique à proximité du secteur central.	D/G	ÉCO / COMM	2
Une masse critique à consolider. Un zonage peu permissif.	Favoriser l'acceptation de nouveaux projets et d'entreprises dans le secteur	E.2.1 Attribuer un mandat pour la réalisation d'une étude de marché des opportunités commerciales.	F	ÉCO/ URB	1
		E.2.2 Revoir la réglementation sur les usages conditionnels.	C	URB	1
		E.2.3 Identifier de nouveaux secteurs d'activités complémentaires (commerces artisanaux : micro fabrication, assemblage, transformation, réparation et retouche).	F	URB	1-2
		E.2.4 Favoriser des projets de construction de rénovation ou de transformation de bâtiments mixtes.	H	URB / PROM	3

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
Les horaires variables des commerces (journée fermée et heures de fermeture); Les fuites commerciales et l'absence de commerces destinés aux résidents du Vieux-Saint-Eustache.	Viser une offre commerciale diversifiée, spécialisée et structurante	E.3.1 Miser sur la diversification commerciale dans un secteur plus restreint, soit la rue Saint-Louis (entre les deux ponts) et la rue Saint-Eustache (entre les rues Saint-Louis et du Moulin).	D	ÉCO /URB	1
		E.3.2 Envisager un programme de transfert d'entreprises et de recrutement d'entreprises applicable aux commerces de détail, favorisant l'arrivée de nouveaux établissements commerciaux.	H	ÉCO	2
		E.3.3 Encourager l'implantation de commerces couvrant de plus grandes superficies en périphérie du Vieux-Saint-Eustache afin de mieux desservir la population locale.	D	ÉCO /URB	2
		E.3.4 Privilégier la revitalisation de la Place de la Gare comme nouveau centre d'affaires.	D	ÉCO/ URB/ PROM	1

Tableau 5 : Actions socio-culturelles

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
La faible promotion d'un lieu unique dans l'histoire.	Devenir une destination touristique incontournable au Québec.	SC.1.1 Se doter d'outils de promotion pour identifier le Vieux-Saint-Eustache comme site d'intérêt touristique.	D	ÉCO / COM	1
		SC.1.2 Développer une image de marque, un «Landmark».	F	ÉCO/ COM/URB	2
		SC.1.3 Favoriser la création d'une destination touristique et d'un lieu événementiel basés sur l'histoire, la culture, le patrimoine et la présence de l'eau.	F	ÉCO/ COM	2
		SC.1.4 Créer un lieu de rassemblement depuis le Manoir Globensky vers le parc du Manoir et revoir la vocation de ce parc.	F	URB/ GÉN/LOI	2
Le maintien du caractère patrimonial du lieu et le renforcement de son identité.	Poursuivre la rénovation des bâtiments patrimoniaux.	SC.2.1 Diffusion du guide d'aménagement aux résidents et commerçants pour accélérer le processus d'obtention du permis de construction.	H	URB/CO	1
		SC.2.2 Mise sur pied d'un programme de subvention pour la rénovation de bâtiments patrimoniaux particulièrement dans le secteur central et également à l'ensemble du PPU.	H	URB/ ÉCO	1
		SC.2.3 Élargir le périmètre admissible des programmes de rénovation commerciale et résidentielle, mais accroître les subventions dans le secteur des rues Saint-Louis et Saint-Eustache.	H	URB/ ÉCO	1
		SC.2.4 Promouvoir et mettre en valeur le patrimoine historique du Vieux-Saint-Eustache à travers des circuits et lieux d'interprétation.	D	ÉCO/ COM/CO	2

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
		SC.2.5 Installer des bornes interactives extérieures comme mode de diffusion.	A	ÉCO/ COM/ URB	3
Accroître le potentiel d'animation. Offrir un espace que la population pourra s'approprier.	Devenir un pôle central animé et festif. Créer un lieu public visible, animé et rassembleur.	SC.3.1 Favoriser une programmation événementielle sur toute l'année. SC.3.2 Promouvoir la participation des commerçants lors des événements. SC.3.3 Aménager un lieu public sur la rue Saint-Louis (Place des Patriotes) ainsi qu'une scène extérieure. SC.3.4 Repositionner les activités du marché public. SC.3.5 Illuminer le secteur central en ayant recours à un éclairage artistique mettant en valeur les attraits architecturaux naturels et patrimoniaux du milieu	G G A / B A A	ECO/ URB/LOI ÉCO/ CO/LOI URB/ GÉN/ÉCO /LOI/CO	2 2 2 3 2
Rendre le lieu plus convivial et favoriser les échanges.	Encourager un milieu de vie convivial, sécuritaire, habité et diversifié. Favoriser l'implication citoyenne, les partenariats et l'appropriation du secteur par la population locale.	SC.4.1 Améliorer l'éclairage urbain du lieu et participer à la création d'un lieu attractif et sécuritaire. SC.4.2 Créer des comités de coordination et de mise en œuvre citoyenne. SC.4.3 Contrôler l'implantation de commerces achalandés (restaurants, bars) à proximité des secteurs à prédominance résidentielle. SC.4.4 Favoriser l'accessibilité universelle aux sites	A G C A	GÉN/ URB ÉCO/ URB URB URB / GÉN / TP	3 2 2 2

Règlement 1674-011, article 7, en vigueur le 29 avril 2021

Tableau 6 : Actions urbanistiques

ENJEUX	VISION	ACTIONS	CATÉGORIE	INTERVENANTS	PRIORITÉS
Une forte présence, mais une faible représentativité de l'eau au cœur du Vieux-St-Eustache.	Mettre en valeur la présence des cours d'eau.	U.1.1 Revoir l'accès à la berge en favorisant une plus grande accessibilité et sécurité des piétons et des cyclistes (secteur Hôtel de Ville).	A	GÉN/ URB/ LOI	3
		U.1.2 Promouvoir le verdissement des cours arrière des commerces avec la rivière du Chêne.	B	TP/CO	3
		U.1.3 Améliorer l'accès au Moulin et renforcer le lien piétonnier (cimetière) par la création d'une promenade de qualité	A/B	TP/GÉN /LOI	3
		U.1.4 Favoriser l'embellissement urbain et l'amélioration du cadre visuel paysager.	E	ÉCO	3
Un domaine public vétuste qui a besoin d'une revitalisation.	Revoir l'aménagement du domaine public afin de créer un lieu de destination et d'animation.	U.2.1 Réaménagement du domaine public spécifiquement sur les rues Saint-Louis et Saint-Eustache et voir la possibilité d'un partage de la rue par tous les usagers (shared space).	A / B	GEN / URB	2
		U.2.2 Améliorer l'éclairage du domaine public et des bâtiments publics.	A	URB/ GÉN	2
		U.2.3 Améliorer la signalisation pour identifier tous les lieux publics ainsi que des aires de stationnements publics à l'intérieur du Vieux-Saint-Eustache et en périphérie.	A	ÉCO/ URB/ COM	2

		U.2.4	Améliorer la gestion du temps de stationnement au cœur du secteur central (réviser les durées de stationnement).	A/C	TP/GÉN	2
		U.2.5	Identifier le Vieux Saint-Eustache par la création de trois portes d'entrée identitaires, soit sur la rue Saint-Louis à l'angle du boulevard Arthur-Sauvé et un second à l'angle de la rue Féré ainsi que sur la rue Dorion à l'angle du boulevard Arthur-Sauvé.	A	URB/ GÉN	3
		U.2.6	Revoir la Place des Patriotes par un aménagement plus contemporain.	A/B	URB/ GÉN/ LOI/CO	3
		U.2.7	Privilégier l'aménagement à des fins de bureaux, institutionnels ou d'usages mixtes sur le site actuel de la salle de quilles sur la Place de la gare et aménager une place publique.	A/B	URB/ GÉN/ PROM	1
		U.2.8	Sécuriser les liens piétons entre les aires de stationnement et les bâtiments publics (traverses piétonnes)	A	URB/ GÉN/TP	2
		U.3.1	Projection Sons & lumières sur la façade de l'église et de la mairie.	G	ECO/ URB/ CO	3
		U.3.2	Prévoir des liens clairs entre les bâtiments institutionnels du Vieux-Saint-Eustache.	G	ÉCO / CO	2
		U.3.3	Favoriser et promouvoir l'installation de bornes électriques sur les sites municipaux.	A	GÉN/TP /COM/ URB	3

Tableau 7 : Catégorie d'actions

CATÉGORIE DES ACTIONS	
A	Intervention physique sur le domaine public
B	Intervention physique sur le domaine privé
C	Revue réglementaire
D	Intervention promotionnelle
E	Acquisition
F	Planification
G	Partenariat
H	Incitatif

INTERVENANTS	
URB	Service de l'urbanisme
ÉCO	Développement économique et service des Finances
COM	Service des communications
GÉN	Service du génie
TP	Travaux publics
LOI	Service des Loisirs
CO	Commerçant et résident
PROM	Promoteur privé

NIVEAU DE PRIORITÉ	
1	Court terme (1 à 2 ans)
2	Moyen terme (3 à 5 ans)
3	Long terme (6 et plus)