

RÈGLEMENT 1247-00-1993

DÉCRÉTANT L'ADOPTION D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME POUR LE VIEUX-BELOEIL

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

La présente codification administrative comprend le règlement original ainsi que le(s) règlement(s) modificateur(s) suivant(s) :

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
---------------------	--------------------------

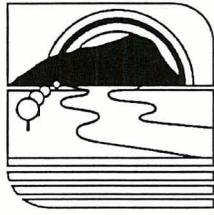
Ce document constitue une codification administrative et n'a aucune valeur légale. Elle a été confectionnée dans le seul but de faciliter la lecture quant à la compréhension des textes réglementaires applicables. Seul le règlement original ainsi que ses amendements ont une valeur légale.

À titre indicatif, la référence utilisée dans le texte désigne le numéro du règlement modificateur et l'article apportant la modification. La date précise de l'entrée en vigueur du règlement modificateur est indiquée ci-dessus. Lorsque le règlement est modifié par résolution, le numéro du règlement modificateur, ainsi que l'article apportant la modification, sont remplacés par le numéro de la résolution en question. Bien que la référence soit indiquée à la fin de l'article concerné, elle vise toutes les modifications apportées audit article.

LE CONSEIL DE LA VILLE DE BELOEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le document intitulé « Programme particulier d'urbanisme pour le Vieux-Beloeil » et ses annexes, préparé par monsieur Alain Delorme de la firme Viau et associés inc., lequel est joint au présent règlement comme annexe « 1 » pour en faire partie intégrante, à toute fin que de droit, constitue le programme particulier d'urbanisme de la ville de Beloeil;
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

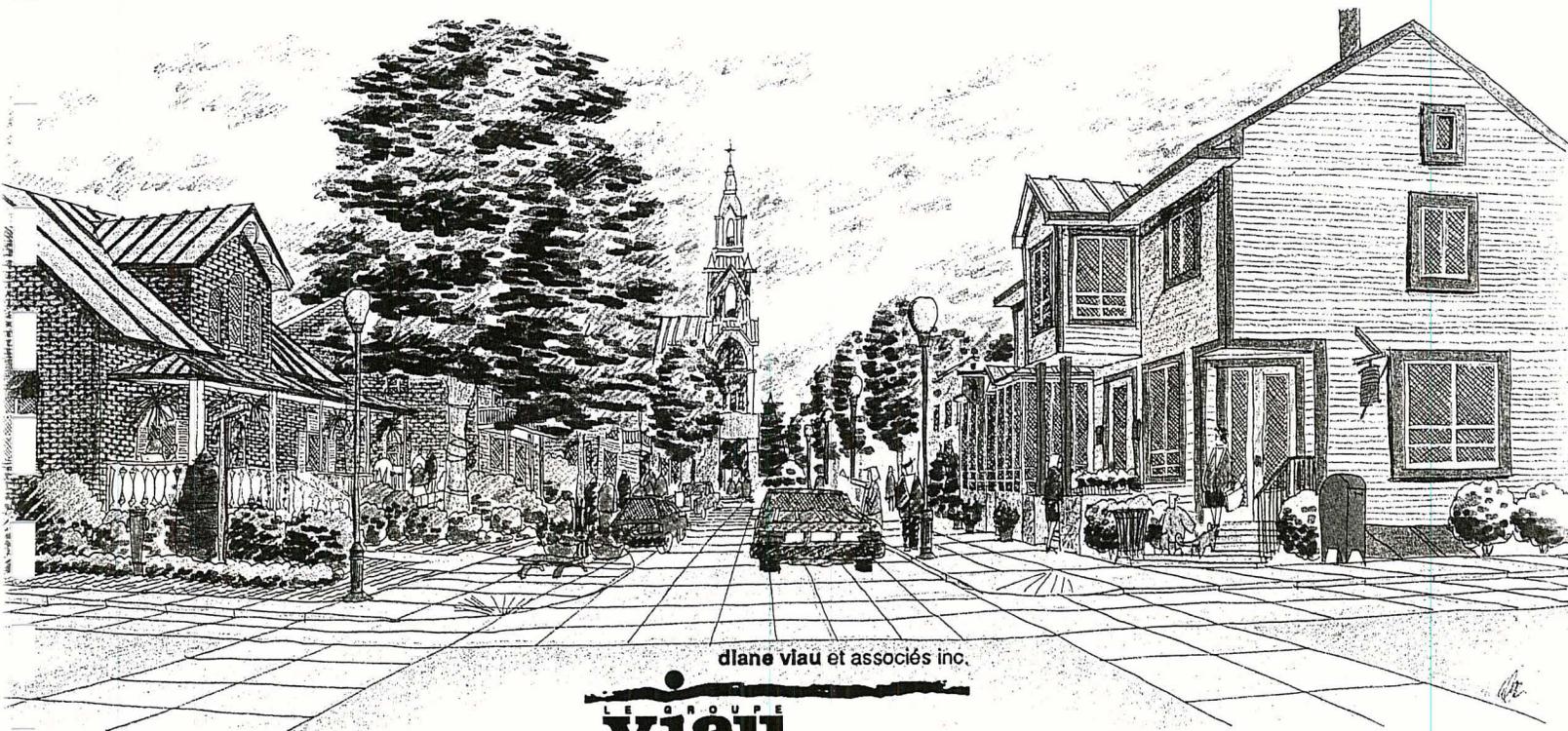
ANNEXE 1



VILLE DE
BeLoeil

PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME • VIEUX-BELOEIL

22 février 1993



diane viau et associés inc.

LE GROUPE
viau

120, rue Saint-Jean-Baptiste
Beloeil (Québec) J3G 2V4

téléphone: (514) 464-8151
télécopieur: (514) 464-5501

TABLE DES MATIÈRES

L'introduction

Chapitre 1 : La problématique

1.1	La délimitation du territoire assujetti au PPU	1-1
1.2	Les forces et faiblesses de l'ensemble du Vieux-Beloeil	1-3
1.2.1	L'utilisation générale du sol	1-3
1.2.2	L'habitation	1-3
1.2.3	Le commerce	1-4
1.2.4	Les institutions	1-5
1.2.5	Les espaces verts	1-6
1.2.6	Le stationnement	1-6
1.2.7	L'organisation spatiale	1-7
1.2.8	Le cadre bâti	1-8
1.2.9	L'aménagement physique	1-9
1.2.10	L'affichage	1-9
1.3	Les grands ensembles morphologiques et fonctionnels	1-10
1.3.1	Le coeur du Vieux-Beloeil	1-10
1.3.2	Le secteur Saint-Joseph	1-12
1.3.3	Le secteur Saint-Jean-Baptiste	1-12
1.3.4	Le secteur Richelieu	1-12
1.3.5	Le secteur Laurier	1-13

Chapitre 2 : Le concept d'aménagement et de développement

2.1	Le coeur du Vieux-Beloeil	2-1
2.2	Le secteur Saint-Joseph	2-3
2.3	Le secteur Saint-Jean-Baptiste	2-3
2.4	Le secteur Richelieu	2-4
2.5	Le secteur Laurier	2-4

TABLE DES MATIÈRES (suite)

Chapitre 3 : Les grandes orientations

3.1	Les orientations pour l'ensemble du Vieux-Beloeil	3-1
3.1.1	L'utilisation du sol	3-1
3.1.2	L'habitation	3-2
3.1.3	Le commerce	3-2
3.1.4	Les institutions	3-3
3.1.5	Les espaces verts	3-4
3.1.6	Le stationnement	3-4
3.1.7	L'organisation spatiale	3-4
3.1.8	Le cadre bâti	3-5
3.1.9	L'aménagement physique	3-6
3.1.10	L'affichage	3-7
3.2	Les grandes orientations spécifiques aux secteurs	3-8
3.2.1	Le coeur du Vieux-Beloeil	3-8
3.2.2	Le secteur Saint-Joseph	3-11
3.2.3	Le secteur Saint-Jean-Baptiste	3-11
3.2.4	Le secteur Richelieu	3-11
3.2.5	Le secteur Laurier	3-12

Chapitre 4 : Le programme d'intervention

4.1	Les interventions spatiales	4-1
4.2	Les interventions administratives	4-5
4.3	Les interventions réglementaires	4-7

Annexe : La caractérisation du territoire

L' introduction

Le Vieux-Beloeil est le foyer du développement de la ville. De village rural il y a seulement trente ans, l'étendue du territoire urbanisé s'est considérablement accrue et les constructions se sont de plus en plus éloignées du noyau original. Les investissements dans le Vieux-Beloeil ont diminué au profit des nouveaux secteurs. Comme dans plusieurs autres secteurs anciens des villes du Québec, on assiste alors à une détérioration progressive des bâtiments ou à la perte de leur valeur architecturale patrimoniale suite aux nombreuses transformations du cadre bâti. Le milieu est également caractérisé par le vieillissement et l'appauvrissement de la population résidente.

Mais depuis quelques années, un regain de popularité gagne les secteurs anciens. On leur accorde une valeur nouvelle qui est surtout liée à l'atmosphère qui s'y dégage. Cette atmosphère est due à plusieurs caractéristiques propres aux secteurs anciens telle la mixité des fonctions, le cadre bâti et l'architecture des bâtiments.

Suite à la préparation du plan d'urbanisme, les autorités de la ville de Beloeil ont perçu l'intérêt stratégique du Vieux-Beloeil et ont décidé de poursuivre une démarche de planification particulière dans le but de définir les orientations et d'encadrer les aménagements et le développement de ce secteur. À cette fin, le plan d'urbanisme de Beloeil précise que le Vieux-Beloeil doit faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme (PPU), lequel est un document détaillé de planification permettant d'apporter plus de précisions sur l'aménagement et le développement.

L'objectif du PPU est de fournir un cadre de référence et un plan d'action pour les intervenants des secteurs privés et publics impliqués dans le développement du Vieux-Beloeil.

Le PPU propose plus de précisions que le plan d'urbanisme sur trois aspects, soit :

- . une description des travaux prévus, leur durée, leur coût, les organismes concernés ainsi que les actions à prendre par la municipalité sur le plan administratif;
- . une identification plus détaillée des affectations du sol, des densités d'occupation et des tracés des réseaux;
- . une identification des règles de zonage, de lotissement et de construction proposées.

Le programme particulier d'urbanisme du Vieux-Beloeil est formé de quatre chapitres.

Le **premier** chapitre identifie la problématique d'aménagement et de développement; le **deuxième** chapitre présente le concept; le **troisième** chapitre précise les orientations que la Ville entend poursuivre en matière d'aménagement du Vieux-Beloeil, et finalement, le **quatrième** chapitre détaille le programme d'intervention et l'échéancier de mise en oeuvre.

Le document est complété par une annexe dans laquelle la caractérisation du territoire du Vieux-Beloeil est présentée. On y trouve les principales caractéristiques de l'utilisation du sol et les résultats des inventaires sur lesquels s'appuie le concept d'aménagement proposé. Le lecteur qui désire obtenir une connaissance plus détaillée du milieu pourra s'y référer.

Chapitre 1

La problématique d'aménagement et de développement

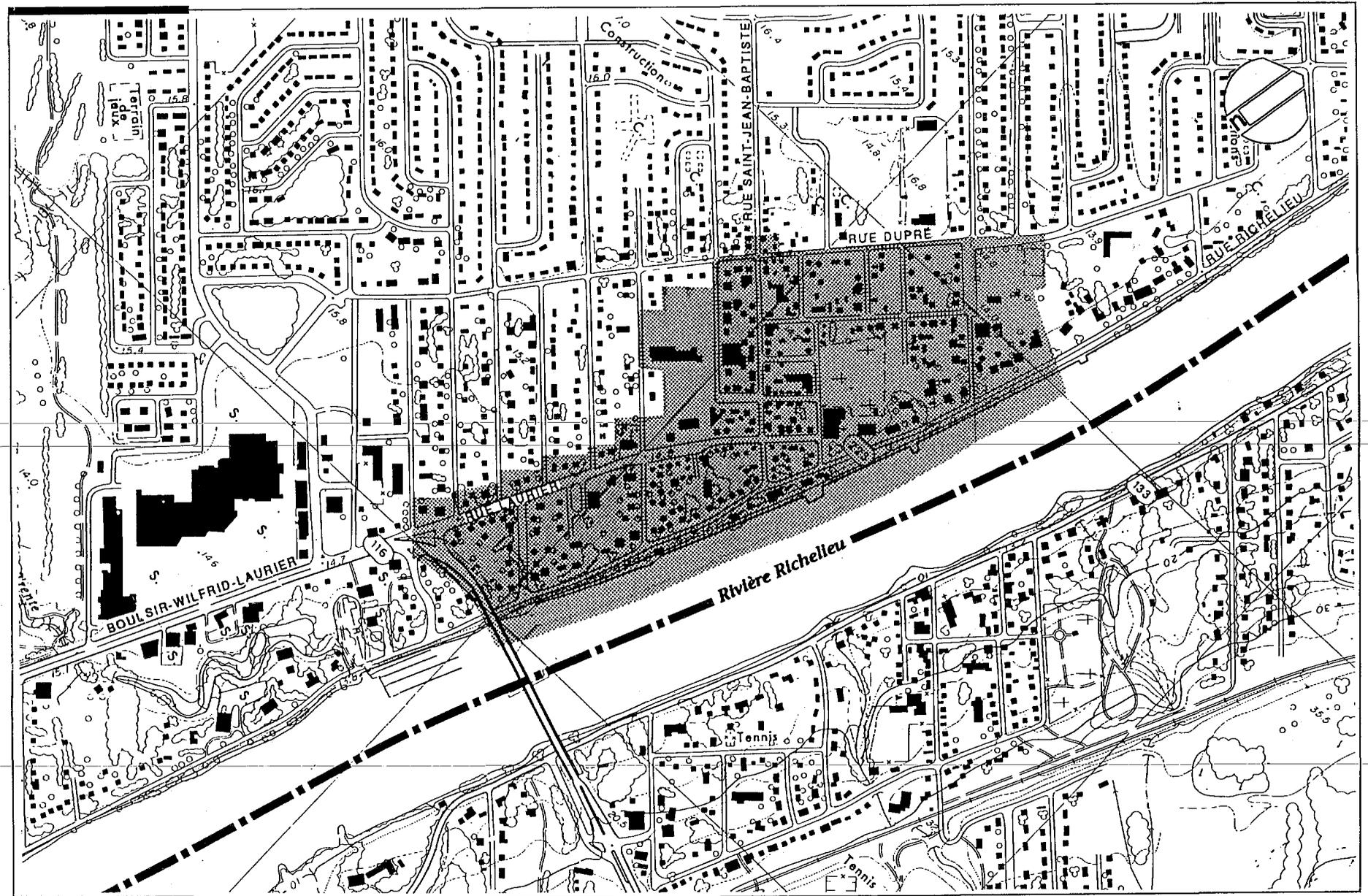
La problématique d'aménagement et de développement du Vieux-Beloeil est liée aux forces et aux faiblesses des principales composantes caractérisant le territoire ainsi qu'à leurs interrelations par secteur homogène ou grand ensemble morphologique et fonctionnel. L'énoncé des forces et faiblesses est à la base de la formulation des grandes orientations exprimant les volontés de la Ville à l'égard de l'aménagement et du développement du Vieux-Beloeil.

Avant d'aborder la problématique, la délimitation du territoire assujéti au PPU est présentée.

1.1 LA DÉLIMITATION DU TERRITOIRE ASSUJÉTI AU PPU

La délimitation du territoire assujéti au programme particulier d'urbanisme repose sur la présence de frontières relativement bien définies. La caractérisation des limites du Vieux-Beloeil permet de mieux saisir son mode d'inscription dans le tissu urbain environnant, ainsi : (voir plan 1)

- à l'est:
le territoire est limité par la rivière Richelieu, laquelle constitue la seule frontière naturelle tout en correspondant à une des limites de la ville de Beloeil;
- à l'ouest:
la limite correspond à la frontière entre les développements résidentiels plus récents et le développement mixte du Vieux-Beloeil. La limite est donc constituée premièrement par la rue Dupré, deuxièmement par les lots encadrant la rue Saint-Jean-Baptiste et la rue Dupré, troisièmement par la limite du terrain de la Commission scolaire et finalement, par la limite arrière des lots à l'ouest de la rue Laurier;
- au sud:
le territoire est limité par le pont de la route 116, lequel forme une barrière physique et psychologique;
- au nord:
la limite est constituée par le parc Eulalie-Durocher et la ligne latérale du lot contigu en direction de la rivière.



1.2 LES FORCES ET FAIBLESSES DE L'ENSEMBLE DU VIEUX-BELOEIL

Pour chacun des thèmes caractérisant le Vieux-Beloeil, soit l'utilisation générale du sol, l'habitation, le commerce, les institutions, les espaces verts, le stationnement, l'organisation spatiale, le cadre bâti, l'aménagement physique et l'affichage, des forces et des faiblesses sont énoncées afin de cerner la problématique générale du Vieux-Beloeil.

1.2.1 L'utilisation générale du sol

Le caractère du Vieux-Beloeil est donné par la mixité des fonctions qui s'y côtoient. Le défi est de réussir à conserver cette mixité si particulière aux secteurs anciens tout en minimisant les impacts négatifs que peuvent créer certaines activités sur l'environnement social et économique.

■ Les forces

- le caractère distinctif donné par la mixité des fonctions.

■ Les faiblesses

- les impacts négatifs générés par certaines activités;
- les pressions exercées par les activités commerciales sur la fonction résidentielle.

1.2.2 L'habitation

L'habitation, de type varié, est distribuée sur l'ensemble du territoire du Vieux-Beloeil tout en présentant une certaine concentration à l'ouest du cimetière et au nord du couvent ainsi que sur la rue Richelieu.

Le défi pour le Vieux-Beloeil est de conserver son parc de logement diversifié et d'inciter la rénovation des logements tout en évitant de déplacer la population qui y habite.

■ **Les forces**

- le parc de logement est diversifié répondant ainsi aux besoins d'une clientèle variée;
- la majorité des bâtiments multifamiliaux ont quatre à six logements, ce qui est à l'échelle du Vieux-Beloeil;
- une concentration de logements est présente dans le secteur de la rue Saint-Joseph.

■ **Les faiblesses**

- à l'exception de la rue Richelieu, le Vieux-Beloeil est un endroit peu recherché pour l'habitation. Contrairement à beaucoup de secteurs anciens, il n'a pas d'image distinctive;
- la qualité moyenne des logements laisse à désirer, particulièrement dans le secteur de la rue Saint-Joseph;
- la population résidente est principalement locataire et un phénomène de vieillissement et d'appauvrissement est remarqué;
- l'habitation subit de fortes pressions exercées par les activités commerciales de restauration.

1.2.3 Le commerce

Le Vieux-Beloeil comporte une diversité d'activités commerciales qui est propre aux secteurs anciens. C'est aussi le pôle régional de la restauration, laquelle est concentrée dans le coeur du Vieux-Beloeil. C'est d'ailleurs la restauration qui a donné au Vieux-Beloeil sa réputation. Par contre, cette activité génère des impacts négatifs sur son environnement immédiat et est peu compatible avec l'habitation. De plus, la viabilité de cette activité dépend des solutions apportées aux problèmes de stationnement, lequel sera traité plus spécifiquement à la section 1.2.6.

■ **Les forces**

- la structure commerciale du Vieux-Beloeil est diversifiée et répond à un ensemble de besoins de la population;

- le pôle régional de la restauration est localisé dans le coeur du Vieux-Beloëil.

■ **Les faiblesses**

- les impacts négatifs sur l'environnement générés par certaines activités commerciales (entreposage extérieur, camionnage, etc.);
- l'incompatibilité des commerces reliés à la restauration et les bars du coeur du Vieux-Beloëil avec l'habitation;
- la capacité limitée du milieu à accueillir des commerces de restauration;
- l'absence d'image de prestige limitant la présence de services professionnels;
- le faible nombre de commerces de détail profitant de l'achalandage généré par les établissements touristiques de restauration;
- l'absence de regroupement de gens d'affaires et de commerçants.

1.2.4 Les institutions

La présence d'une concentration d'institutions dont l'hôtel de ville, l'église Saint-Mathieu, le cimetière, le presbytère, le couvent des Soeurs-des-Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, l'école primaire Saint-Mathieu, l'école Marie-Rose et le Pavillon des maternelles, consolide la vocation mixte et de service du Vieux-Beloëil.

■ **Les forces**

- la présence des pôles institutionnels.

■ **Les faiblesses**

- les difficultés de contrôle du changement d'usage éventuel du couvent;
- la sous-utilisation du terrain de la Commission scolaire de l'Argile Bleue.

1.2.5 Les espaces verts

Les berges de la rivière sont présentement sous exploitées à des fins de récréation et de détente. Un projet, déjà articulé, prévoit l'implantation d'une piste cyclable et de deux pôles de détente. La réalisation de ce projet est prévue dans le cadre du programme d'assainissement des eaux.

■ Les forces

- le Vieux-Beloeil est bien pourvu en espace vert et récréatif;
- les berges de la rivière seront réaménagées et des pôles de détente y sont prévus, l'un face à l'église Saint-Matthieu et l'autre, face au parc des Patriotes.

■ Les faiblesses

- les projets d'aménagement des rives et des pôles de détente sont prévus, mais seulement à long terme car ils dépendent du programme d'assainissement des eaux;
- le quai fédéral est sous-utilisé.

1.2.6 Le stationnement

L'ensemble du Vieux-Beloeil est généralement bien desservi en termes d'espace de stationnement, à l'exception du coeur du Vieux-Beloeil qui offre un déficit d'environ 45 cases de stationnement, compte tenu des usages ou places. En termes d'aménagement, les stationnements publics et la plupart des stationnements privés présentent des lacunes.

■ Les forces

- de façon générale, le Vieux-Beloeil est bien desservi en espace de stationnement.

■ Les faiblesses

- le coeur du Vieux-Beloeil offre un déficit d'environ 45 cases de stationnement;

- le manque de lien entre les stationnements et les centres d'activité;
- les stationnements publics ne sont pas aménagés;
- plusieurs stationnements privés ne sont pas aménagés;
- certains espaces sont sous-utilisés;
- le manque d'espace de stationnement risque de diminuer le potentiel de diversification des activités commerciales.

1.2.7 L'organisation spatiale

Les éléments structurants de l'organisation spatiale du Vieux-Beloeil sont le réseau routier, la morphologie des îlots ainsi que les enclaves créées par les vastes terrains institutionnels qui isolent certaines zones.

■ Les forces

- la présence de voies structurantes facilement identifiables, soit la rue Laurier, la rue Richelieu, la rue Saint-Jean-Baptiste et la rue Dupré;
- la présence d'îlots de dimensions très variées qui témoignent du caractère patrimonial du Vieux-Beloeil.

■ Les faiblesses

- les difficultés d'accès en provenance de la route 116;
- la confusion entre l'identité du boulevard Sir-Wilfrid-Laurier au nord et au sud du pont de la route 116;
- la confusion entre l'identité de la rue Dupré dans le Vieux-Beloeil et au sud du golf;
- la présence d'îlots très profonds sous-utilisés;
- les enclaves formées par les propriétés institutionnelles.

1.2.8 Le cadre bâti

Le cadre bâti constitue l'un des principaux éléments qui donnent au Vieux-Beloëil son caractère patrimonial. Les bâtiments de type pavillonnaire, généralement mieux conservés, et les bâtiments de type détaché sur rue, sont majoritaires dans le Vieux-Beloëil. Le type pavillonnaire est défini par une implantation du bâtiment au centre du terrain, éloignée de la rue et des bâtiments voisins. Le type détaché sur rue est caractérisé par une implantation du bâtiment en bordure immédiate de la rue.

■ Les forces

- l'église, le presbytère et le couvent constituent un héritage architectural de grande valeur pour le Vieux-Beloëil;
- les résidences les plus cossues de type pavillonnaire localisées sur la rue Richelieu sont généralement bien conservées;
- l'homogénéité du cadre bâti est donnée par la forte majorité de bâtiments de deux étages à deux étages et demi ainsi que par le gabarit de dimension réduite;
- les toits à deux versants constituent la forme de toit la plus répandue;
- la densité du cadre bâti et le type d'implantation des bâtiments sur les terrains contribuent fortement à l'aspect patrimonial du Vieux-Beloëil.

■ Les faiblesses

- plusieurs rénovations, transformations et nouvelles constructions ont été réalisées en ignorant les caractéristiques du cadre bâti patrimonial;
- l'état de conservation de certains bâtiments, surtout de type détaché sur rue, est problématique, particulièrement dans le secteur de la rue Saint-Joseph;
- les quelques bâtiments à un étage forment une discontinuité dans la volumétrie générale du cadre bâti;
- la rue Saint-Mathieu est la seule rue ne comportant presque aucune façade, ce qui lui donne un caractère de ruelle;
- l'absence de cadre réglementaire pour assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

1.2.9 L'aménagement physique

Jusqu'à présent, peu d'efforts ont été consentis dans l'aménagement du Vieux-Beloeil afin de rehausser son image distinctive.

■ Les forces

- les perspectives visuelles sur la rivière et la montagne et le clocher de l'église Saint-Matthieu;
- la richesse de l'aménagement paysager de l'ensemble institutionnel de l'église, du presbytère et du couvent ainsi que de la rue Richelieu.

■ Les faiblesses

- l'absence d'image distinctive;
- l'absence de signalisation publique distinctive;
- l'absence d'aménagement pour piétons dans le coeur du Vieux-Beloeil.

1.2.10 L'affichage

L'affichage dans le Vieux-Beloeil respecte de façon générale le caractère patrimonial du milieu. En raison de sa faible superficie, ce territoire demeure très fragile à toute intervention qui ne respecterait pas le caractère des lieux.

■ Les forces

- la présence d'une majorité d'enseignes respectant le caractère du milieu;
- deux zones distinctes ayant des problématiques d'affichage qui leur sont propres sont présentes: la rue Laurier, entre la rue Saint-Jean-Baptiste et la route 116 et le reste du Vieux-Beloeil. Dans la première zone, l'affichage s'adresse surtout à l'observateur en véhicule tandis que dans la seconde, l'affichage s'adresse autant au piéton qu'à l'observateur en véhicule.

■ Les faiblesses

- la fragilité du caractère patrimonial face à l'implantation de toute enseigne mal intégrée;
- l'affichage ne contribue pas pleinement à la constitution d'une image commerciale exclusive au Vieux-Beloeil.

1.3 LES GRANDS ENSEMBLES MORPHOLOGIQUES ET FONCTIONNELS

La caractérisation du Vieux-Beloeil permet de dégager cinq grands ensembles morphologiques et fonctionnels, lesquels constituent des secteurs relativement homogènes comportant des problématiques d'aménagement et de développement qui leur sont propres (voir plan 2). Ce sont :

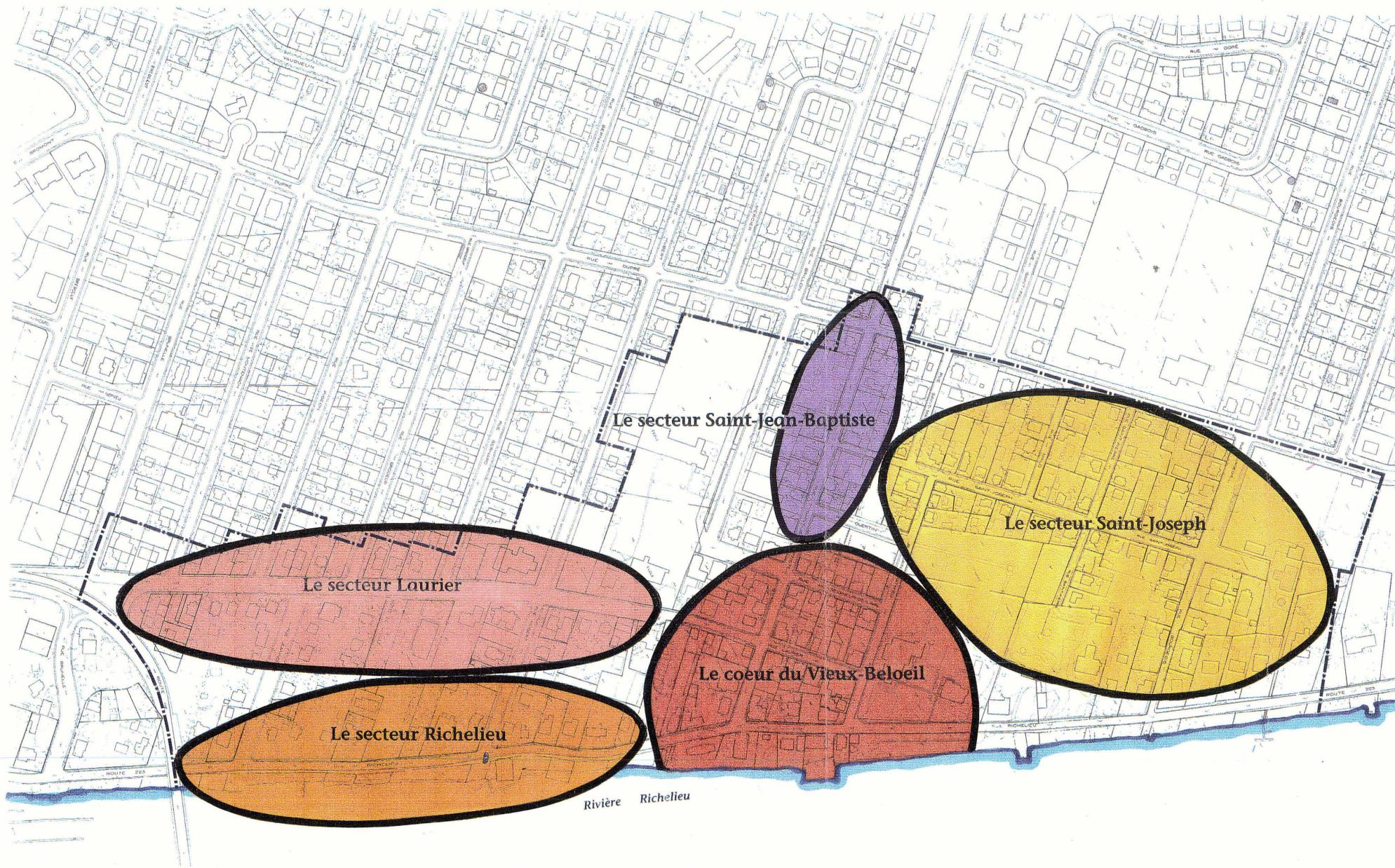
- . le coeur du Vieux-Beloeil;
- . le secteur Saint-Joseph;
- . le secteur Saint-Jean-Baptiste;
- . le secteur Richelieu;
- . le secteur Laurier.

1.3.1 Le coeur du Vieux-Beloeil

Le coeur du Vieux-Beloeil est caractérisé par sa réputation régionale liée à la restauration. Il est compris dans le quadrilatère formé par les rues Saint-Jean-Baptiste, Monseigneur-de-Laval, Richelieu et Saint-Mathieu, en incluant l'église Saint-Mathieu et le presbytère.

C'est le secteur le plus dynamique et le plus animé de l'ensemble du territoire du Vieux-Beloeil. C'est aussi le lieu le plus connu et dont le potentiel touristique est le plus élevé. La présence des restaurants et bars de réputation régionale lui confère une identité qui lui est propre. C'est le lieu de référence du Vieux-Beloeil autant pour la population beloeilloise que pour les touristes. En effet, lorsque l'on parle du Vieux-Beloeil, c'est fréquemment uniquement au coeur du Vieux-Beloeil auquel on fait référence.

Les grands ensembles
morphologiques et
fonctionnels



date: juin 1992 contrat: 2220



Le coeur du Vieux-Beloeil fait toutefois face à deux problèmes. Le premier, d'ordre social, concerne la cohabitation difficile entre les commerces d'envergure régionale et l'habitation. Le second, d'ordre physique, concerne le manque d'espace de stationnement. Ces problèmes sont à la base de la problématique de développement de ce secteur. De plus, pour un lieu d'une telle réputation, le coeur du Vieux-Beloeil est nettement défavorisé en ce qui concerne la qualité de ses aménagements extérieurs. Finalement, il existe un potentiel d'implantation pour les commerces de détail spécialisés. Ceux-ci pourraient profiter de l'achalandage des restaurants et bars d'envergure régionale. Ce potentiel est sous-exploité.

1.3.2 Le secteur Saint-Joseph

La concentration de logements de divers types dans un lieu à caractère patrimonial forme la principale force du secteur Saint-Joseph. Toutefois, la qualité des logements laisse à désirer et peu de rénovations y ont été effectuées. De plus, certaines nouvelles constructions n'ont absolument aucun rapport avec le caractère patrimonial du Vieux-Beloeil. Ce secteur est aussi caractérisé par la présence d'activités commerciales en bordure de la rue Dupré.

1.3.3 Le secteur Saint-Jean-Baptiste

Le secteur Saint-Jean-Baptiste est localisé entre le coeur du Vieux-Beloeil et l'intersection des rues Dupré et Saint-Jean-Baptiste. C'est à partir de cette intersection qu'on sent que l'on pénètre dans le Vieux-Beloeil et ce, en raison de l'encadrement plus étroit de la rue et des usages plus diversifiés localisés en bordure de la rue Saint-Jean-Baptiste.

La rue Saint-Jean-Baptiste est l'une des voies structurantes de la municipalité de Beloeil et du Vieux-Beloeil. Il est donc possible, via cette rue, de donner une image distinctive au Vieux-Beloeil. Par contre, certains bâtiments ne respectent pas le caractère patrimonial du cadre bâti et d'autres sont dans un état de délabrement avancé.

1.3.4 Le secteur Richelieu

La rue Richelieu est une rue structurante de Beloeil et du Vieux-Beloeil et elle reflète une image de prestige. Le secteur Richelieu est celui qui présente le plus de potentiel au niveau de la valeur patrimoniale des bâtiments de type pavillonnaire. De plus, les aménagements cyclables et

les aires de repos prévus face à l'hôtel de ville, à la rue Hubert et à l'église auront pour effet de mettre en valeur les berges de la rivière Richelieu.

1.3.5 Le secteur Laurier

La transition entre le caractère commercial régional de la route 116 et le caractère patrimonial du Vieux-Beloeil s'effectue dans le secteur de la rue Laurier. Des résidences côtoient des commerces de vente au détail, des institutions bancaires et l'hôtel de ville. La rue Laurier souffre toutefois d'un problème d'identité.

Chapitre 2

Le concept

La formulation de la problématique d'aménagement et de développement a permis de cerner les enjeux auxquels est confronté le Vieux-Beloeil. Le concept s'articule autour de la spécificité de chacun des secteurs distincts qui caractérisent le Vieux-Beloeil (voir plan 3).

2.1 LE COEUR DU VIEUX-BELOEIL

Le concept d'aménagement et de développement du Vieux-Beloeil confirme le coeur du Vieux-Beloeil comme lieu de rendez-vous régional. Sa vocation est d'accueillir en priorité les activités commerciales à rayonnement touristique (restaurants, bars) ainsi que les commerces spécialisés susceptibles de bénéficier de l'achalandage dans cette zone.

Ce concept a pour conséquence de restreindre l'implantation de ce type de commerce ailleurs dans le Vieux-Beloeil protégeant ainsi la quiétude des secteurs plus résidentiels. À long terme, l'habitation est appelée à devenir minoritaire dans le secteur mais étant donné que celui-ci est de superficie réduite par rapport à l'ensemble du Vieux-Beloeil et que le mouvement est déjà presque irréversible, la diminution éventuelle du nombre de logements n'est pas dramatique à condition que des mesures soient prises pour conserver les habitations dans tous les autres secteurs du Vieux-Beloeil.

En ce qui concerne le stationnement, plusieurs mesures doivent être prises pour assurer la viabilité de ce secteur. Premièrement, il faut aménager et signaler le stationnement municipal de la rue Guertin. Deuxièmement, il faut voir à combler le manque de cases de stationnement par l'aménagement de nouveaux espaces. Le concept proposé vise à aménager 45 cases supplémentaires dans le coeur du Vieux-Beloeil, réparties sur les rues Saint-Mathieu, la rue Monseigneur-de-Laval, entre les rues Saint-Jean-Baptiste et Brillon, et une partie du terrain de la Commission scolaire de l'Argile Bleue. Troisièmement, on doit inciter les propriétaires à aménager leurs espaces de stationnement.

De plus, la municipalité devrait entreprendre des travaux visant à améliorer les aménagements physiques, lesquels auront pour conséquence directe de donner une image distinctive au coeur du Vieux-Beloeil et pour conséquence indirecte, d'entraîner l'accroissement des investissements privés.

Les travaux municipaux visés sont :

- . le réaménagement de la rue Laurier avec trottoirs plus larges, traverses piétonnières, plantation de rue, aire réservée au stationnement, pavage et lampadaires décoratifs ainsi que mobilier urbain;
- . le réaménagement de la rue Richelieu et du parvis de l'église;
- . le réaménagement de la rue Monseigneur-de-Laval sur le modèle de la rue Laurier dès que des pressions de développement commercial s'y feront sentir;
- . l'enfouissement des fils électriques, premièrement sur la rue Laurier et, par la suite, dans l'ensemble du quadrilatère.

2.2 LE SECTEUR SAINT-JOSEPH

La consolidation de la fonction résidentielle dans le secteur Saint-Joseph est le principal but du concept d'aménagement et de développement touchant ce secteur. Des commerces d'envergure locale pourront y être permis afin de conserver cette qualité qu'ont les secteurs anciens d'être bien desservis. Les activités commerciales permises devront toutefois être limitées et être compatibles avec l'habitation qui doit demeurer l'usage dominant de ce secteur. De plus, un programme d'incitation à la rénovation domiciliaire doit être entrepris par la municipalité afin de favoriser les investissements privés pour améliorer le cadre bâti.

2.3 LE SECTEUR SAINT-JEAN-BAPTISTE

Le concept d'aménagement et de développement reconnaît la rue Saint-Jean-Baptiste comme principale porte d'entrée et axe structurant du Vieux-Beloeil. Les usages autorisés devraient permettre de soutenir une image distinctive qui puisse rehausser le caractère patrimonial du secteur. À ce titre, l'habitation, le bureau et les commerces compatibles avec l'image distinctive que l'on souhaite développer pour la rue Saint-Jean-Baptiste y sont donc favorisés. Comme il a déjà été mentionné, le commerce de type bureau est représenté de façon minoritaire dans le

Vieux-Beloeil. Pourtant, ce type d'activité cohabite très bien avec l'habitation, ce qui est souhaitable dans le Vieux-Beloeil.

Les aménagements de la rue Saint-Jean-Baptiste devraient permettre aux commerces de type bureau d'être attirés par le Vieux-Beloeil en raison de l'adresse de prestige qu'ils leur procurent.

Dans le but d'aider à créer une image distinctive pour la rue Saint-Jean-Baptiste, l'intersection Dupré doit être aménagée afin de souligner la porte d'entrée du Vieux-Beloeil. Un pavage distinctif est suggéré pour les aires de stationnement, des lampadaires décoratifs sont prévus et finalement, la perspective sur la rivière et la montagne devrait être mise en valeur.

2.4 LE SECTEUR RICHELIEU

Tout comme la rue Saint-Jean-Baptiste, la rue Richelieu constitue un axe structurant du Vieux-Beloeil et doit ainsi revêtir un certain prestige. Les usages souhaités dans ce secteur doivent aussi pouvoir soutenir une image distinctive. L'habitation et le commerce de type bureau y sont privilégiés.

Toutefois, compte tenu de sa proximité du coeur du Vieux-Beloeil, la section de la rue Richelieu comprise entre celui-ci et la rue Hubert pourrait accueillir certaines activités commerciales compatibles avec le caractère de prestige de cette voie de circulation.

En ce qui concerne les aménagements, ceux prévus le long de la rivière seront suffisants pour mettre en valeur les berges.

2.5 LE SECTEUR LAURIER

Le secteur Laurier forme la transition entre le commerce régional de la route 116 et le secteur patrimonial mixte du Vieux-Beloeil. Le concept d'aménagement propose sur cette rue une vocation mixte favorisant les établissements commerciaux pouvant refléter un certain prestige, telles les banques et les caisses qui y sont déjà présentes ainsi que les institutions.

Chapitre 3

Les grandes
orientations

Les grandes orientations définies à l'intérieur de ce chapitre constituent un cadre de référence qui supporte le concept d'aménagement proposé pour le Vieux-Beloeil. Elles sont élaborées en tenant compte de la spécificité du milieu, de ses caractéristiques architecturales et urbaines, de l'intégration sur le plan physique et de l'harmonisation des différentes interventions.

La première partie des grandes orientations concerne l'ensemble du territoire du Vieux-Beloeil tandis que la seconde définit plus particulièrement par secteur les grandes orientations et affectations.

3.1 LES ORIENTATIONS POUR L'ENSEMBLE DU VIEUX-BELOEIL

Les grandes orientations qui concernent l'ensemble du Vieux-Beloeil sont regroupées selon dix thèmes, soit :

- . l'utilisation générale du sol;
- . l'habitation;
- . le commerce;
- . les institutions;
- . les espaces verts;
- . le stationnement;
- . l'organisation spatiale;
- . le cadre bâti;
- . l'aménagement physique;
- . l'affichage.

3.1.1 L'utilisation du sol

- Conserver la mixité des fonctions du Vieux-Beloeil tout en minimisant les impacts négatifs générés par certaines activités :
 - favoriser la mixité des fonctions résidentielles et commerciales en mettant l'accent sur les usages compatibles avec l'habitation;
 - prohiber les activités industrielles et para-industrielles.

3.1.2 L'habitation

- Favoriser l'habitation de divers types dans le Vieux-Beloeil :
 - permettre les logements de type unifamilial, bifamilial et multifamilial;
 - limiter le nombre de logements par bâtiment à six;
- encourager la rénovation des logements :
 - profiter au maximum des programmes gouvernementaux de revitalisation en informant les résidents et en leur fournissant une aide technique pour souscrire aux programmes;
 - mettre sur pied un programme municipal d'incitation à la rénovation par le biais de crédits de taxes;
- protéger certains secteurs de l'envahissement par le commerce de restauration :
 - favoriser la cohabitation des habitations avec les commerces ne générant pas d'impacts négatifs sur l'environnement.

3.1.3 Le commerce

- Favoriser la diversité des activités commerciales dans le Vieux-Beloeil dans le respect des caractéristiques propres à ce milieu :
 - limiter les activités commerciales aux établissements de petite superficie;
 - favoriser les établissements de vente au détail pouvant profiter de l'achalandage généré par les commerces à rayonnement touristique;
- favoriser les activités commerciales susceptibles de générer un impact positif sur le milieu bâti et l'environnement extérieur :
 - privilégier les établissements commerciaux de vente au détail ainsi que les services personnels, les services professionnels et financiers;

- limiter les activités commerciales génératrices d'impacts sur l'environnement, tels les commerces reliés à l'automobile, les ateliers, les entrepôts et les commerces reliés à la construction, la mécanique, l'électricité :
- permettre ce type de commerce seulement s'ils ne génèrent aucun impact visuel, sonore ou autre sur l'environnement;
- doter le Vieux-Beloeil d'une image de prestige pour les activités commerciales reliées aux services professionnels;
- favoriser la création d'une association de gens d'affaires et de commerçants du Vieux-Beloeil :
- faire un sondage auprès des personnes concernées afin d'évaluer le type d'association à promouvoir;
- évaluer l'intérêt d'adhérer au programme fédéral «Rues principales»;
- impliquer la Chambre de commerce de la Vallée du Richelieu à la démarche.

3.1.4 Les institutions

- Favoriser l'aménagement du terrain de la Commission scolaire de l'Argile Bleue :
- conjointement avec la Commission scolaire, établir un programme de plantation d'arbres;
- anticiper le changement d'usage possible du couvent :
- établir des contacts avec les religieuses de la Congrégation afin d'être en mesure de réagir rapidement dans le cas d'un changement à la vocation actuelle du bâtiment;
- permettre l'usage habitation sur le site.

3.1.5 Les espaces verts

- Concentrer les efforts futurs dans le réaménagement des berges de la rivière Richelieu ainsi que des pôles de détente et d'observation prévus, soit :
 - aménager en priorité le pôle récréatif avec halte nautique face à l'église Saint-Matthieu;
 - aménager le pôle de détente face au parc des Patriotes.

3.1.6 Le stationnement

- Faciliter le stationnement dans les rues du Vieux-Beloeil :
 - bien définir les cases de stationnement sur rue soit par l'aménagement physique dans l'emprise ou par le marquage au sol et la signalisation;
 - identifier des cases de stationnement pour handicapés;
 - sensibiliser les commerçants à adopter une politique d'entreprise visant à libérer les espaces de stationnement public à proximité de leur bâtiment;
- limiter le stationnement dans la cour avant des bâtiments à l'exception de la rue Laurier;
- imposer des normes pour l'aménagement des stationnements :
 - contrôler les voies d'accès partagées et la circulation interne par des aménagements physiques tels des trottoirs et des bordures de béton;
 - encourager l'aménagement paysager en façade là où c'est possible;
 - encourager les marchands à aménager la surface de leur stationnement incluant la signalisation au sol et sur panneau;
- créer un fonds de stationnement pour permettre les aménagements.

3.1.7 L'organisation spatiale

- Faciliter l'accès au Vieux-Beloeil par la route 116 :
 - voir avec le ministère des Transports, les possibilités de réaménagement de l'intersection;
 - mettre en place une meilleure signalisation indiquant les accès au Vieux-Beloeil pour les automobilistes circulant sur la route 116;
- changer le nom de la rue Laurier à l'intérieur des limites du Vieux-Beloeil afin de lui donner une identité qui lui soit propre;
- étudier la possibilité de changer le nom de la rue Dupré au sud du golf;
- confirmer la vocation de voies structurantes des rues Laurier, Richelieu, Saint-Jean-Baptiste et Dupré :
 - favoriser, pour les rues Saint-Jean-Baptiste et Richelieu, des usages pour lesquels le prestige et la visibilité sont importants;
 - réaménager les rues Saint-Jean-Baptiste et Laurier afin de leur donner une image distinctive (revêtements distinctifs, lampadaires décoratifs, trottoirs et bordures de granite, arbres);
 - réaménager la rue Richelieu dans le cadre du programme d'assainissement des eaux;
 - planter des arbres en bordure de la rue Dupré;
- permettre la densification des lots très profonds à condition de réserver suffisamment d'espace pour le stationnement, d'intégrer des aménagements paysagers et de conserver le caractère patrimonial du cadre bâti.

3.1.8 Le cadre bâti

- Conserver les caractéristiques patrimoniales du cadre bâti :
 - soumettre les projets de rénovation, d'agrandissement et les nouvelles constructions au plan d'implantation et d'intégration architecturale;

- permettre les rénovations, agrandissements ou nouvelles constructions à condition qu'elles respectent les caractéristiques patrimoniales de l'ensemble dans lequel elles s'intègrent. Évaluer l'intégration selon les critères suivants :
 - respecter le type de cadre bâti dominant sur la rue, soit de type pavillonnaire ou de type détaché sur rue;
 - respecter le gabarit des hauteurs de deux étages à deux étages et demi selon la dominance sur la rue;
 - privilégier l'orientation des façades des bâtiments sur les rues structurantes du Vieux-Beloeil, soit les rues Laurier, Richelieu, Saint-Jean-Baptiste et Dupré;
- permettre la démolition des bâtiments, mais seulement à des conditions très strictes, soit :
 - toute demande de démolition doit être accompagnée d'un plan de construction d'un nouveau bâtiment ou d'un plan d'agrandissement d'un bâtiment existant, lequel doit respecter le caractère patrimonial du Vieux-Beloeil et être soumis à l'approbation d'un PIIA. Le plan doit de plus être accompagné de garanties monétaires suffisantes pour prouver le sérieux du projet;
 - seuls les bâtiments jugés dans un état lamentable, difficiles à rénover et les bâtiments construits après 1950 et n'ayant aucun rapport avec le caractère patrimonial du Vieux-Beloeil pourront être démolis;
 - des amendes très sévères doivent être prévues pour les contrevenants.

3.1.9 L'aménagement physique

- Doter le Vieux-Beloeil d'une image distinctive :
 - développer un système de signalisation directionnel propre à l'ensemble du Vieux-Beloeil;
 - aménager les portes d'entrée avec des enseignes distinctives et des aménagements paysagers;
 - aménager les axes structurants et plus particulièrement les rues Saint-Jean-Baptiste et Dupré;

- protéger les vues sur les attraits visuels dominants dont le clocher de l'église et le mont Saint-Hilaire;

3.1.10 L'affichage

Les grandes orientations pour l'affichage sont élaborées en regard de deux zones, soit :

- l'ensemble du Vieux-Beloeil, à l'exception de la rue Laurier;
- la rue Laurier entre la rue Saint-Jean-Baptiste et la route 116.

■ L'ensemble du Vieux-Beloeil, à l'exception de la rue Laurier

- Exploiter au maximum le caractère distinctif du Vieux-Beloeil et créer via l'affichage une image commerciale exclusive :
 - restreindre l'installation d'enseignes sur les murs latéraux et favoriser les enseignes en façade;
 - limiter la hauteur des enseignes sur poteau à la hauteur du bâtiment;
 - limiter la superficie des enseignes au mur à une dimension compatible avec le caractère piétonnier du Vieux-Beloeil;
 - permettre l'affichage peint sur vitrine avec un pourcentage maximal proportionnel à la surface de l'ouverture;
 - permettre l'ajout d'une enseigne supplémentaire si elle intègre un logo ou un élément symbolique représentant la nature du service offert. Le type d'affichage recommandé est l'enseigne projetante de superficie restreinte;
- favoriser le remplacement des enseignes non réglementaires :
 - instaurer un programme de rachat des structures existantes.

■ La rue Laurier entre Saint-Jean-Baptiste et la route 116

- Promouvoir un type d'affichage qui reflète le caractère commercial de transition entre celui du Vieux-Beloeil et celui de la route 116 :

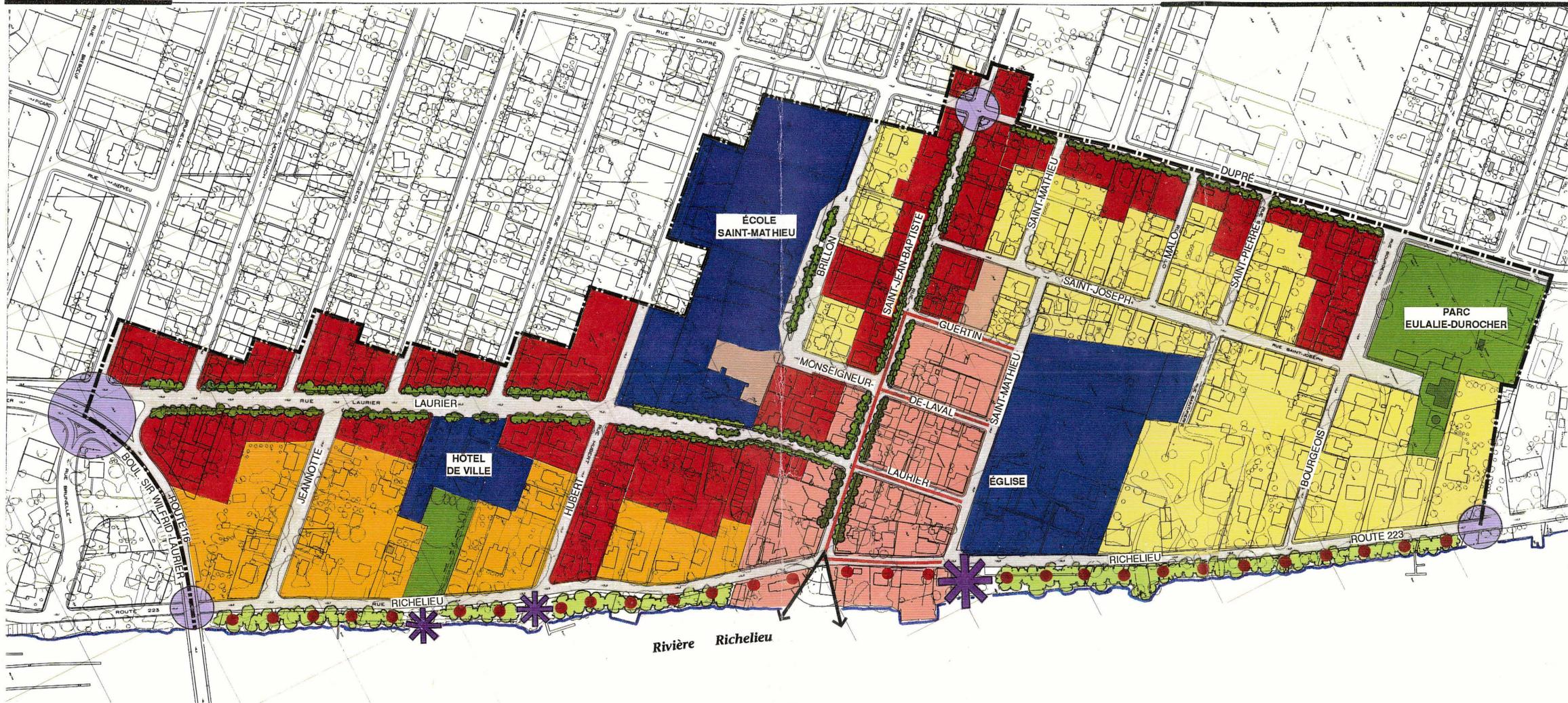
- limiter les superficies des enseignes au mur ou sur poteau;
- limiter la hauteur des enseignes sur poteau à la hauteur du bâtiment;
- permettre l'installation de deux enseignes, soit l'une sur poteau et une au mur.

3.2 LES GRANDES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES AUX SECTEURS

Outre les orientations générales énoncées, des grandes orientations plus spécifiques aux cinq secteurs identifiés dans le concept d'aménagement viennent préciser les lieux d'intervention, les priorités et les affectations souhaitées.

3.2.1 Le coeur du Vieux-Beloeil (voir plan 4)

- Confirmer et consolider le coeur du Vieux-Beloeil comme lieu de rendez-vous régional en ce qui concerne les commerces à rayonnement touristique :
 - favoriser les commerces touristiques (restaurants, bars);
 - favoriser l'implantation de commerces de détail susceptibles de profiter de l'achalandage des commerces à rayonnement touristique;
 - mettre sur pied une campagne de promotion mettant en valeur les potentiels du coeur du Vieux-Beloeil;
 - favoriser la transformation des habitations en commerce de détail tout en respectant le caractère patrimonial des bâtiments;
- faciliter le stationnement dans le coeur du Vieux-Beloeil :
 - aménager et signaler en priorité le stationnement existant de la rue Guertin (45 cases);
 - réaménager la rue Saint-Mathieu entre la rue Richelieu et la rue Guertin afin d'accueillir 58 cases de stationnement aménagées (10 cases supplémentaires) et prévoir un sens unique vers l'ouest pour la rue Saint-Mathieu;



Légende

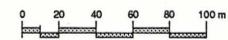
AFFECTATION DOMINANTE

- | | |
|---|--|
|  habitation |  commerce à rayonnement touristique |
|  habitation - bureau - service restreint |  institution |
|  commerce de service |  espace vert |

CONCEPT

- | | | |
|---|--|---|
|  aménagement des accès |  pôle riverain secondaire |  aménagement pour piétons |
|  axe structurant à aménager |  piste cyclable |  stationnement aménagé avec allée piétonne |
|  pôle riverain prioritaire |  aménagement des rives |  perspective visuelle à développer |

**Plan d'aménagement
et de développement**



- réaménager la rue Monseigneur-de-Laval entre la rue Saint-Jean-Baptiste et la rue Brillon afin d'accueillir 21 cases de stationnement aménagées (15 cases supplémentaires). Contrôler les heures de stationnement sur cette rue afin d'éviter les conflits avec les autobus scolaires.
- aménager, conjointement avec la Commission scolaire de l'Argile Bleue, un stationnement permanent de 19 cases sur le côté nord de l'école Marie-Rose et un stationnement contrôlé de 22 cases sur le côté ouest, là où il y a une aire de jeu asphaltée;
- améliorer l'aspect visuel du coeur du Vieux-Beloil :
 - entreprendre une campagne de sensibilisation auprès des commerçants afin de les sensibiliser au caractère patrimonial unique du Vieux-Beloil;
 - encourager la rénovation des façades commerciales dans le respect du patrimoine à l'aide d'un programme d'incitation (crédit de taxes);
 - enfouir les fils électriques en priorité sur la rue Laurier, entre les rues Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu et, par la suite, dans l'ensemble du coeur du Vieux-Beloil;
- aménager le coeur du Vieux-Beloil pour les piétons :
 - aménager la rue Laurier avec de larges trottoirs, l'installation de mobilier (poubelles et bancs) des lampadaires décoratifs, des bacs et des plantations;
 - fermer la rue Laurier à la circulation automobile à l'occasion de fêtes ou d'événements de promotion;
 - aménager la rue Monseigneur-de-Laval, lorsque des pressions commerciales se feront sentir et prévoir un sens unique vers le sud sur cette rue;
- assurer l'animation des rues :
 - favoriser les commerces au rez-de-chaussée;
 - favoriser les terrasses en façade ou sur le côté des bâtiments tout en conservant le rythme des bâtiments;

- aménager en priorité le pôle récréatif avec halte nautique, face à l'église Saint-Matthieu, dans le cadre du programme d'assainissement des eaux.

3.2.2 Le secteur Saint-Joseph

- Favoriser la fonction résidentielle dans le secteur Saint-Joseph :
 - aider à la rénovation de logements en priorité dans ce secteur;
 - favoriser la diversité des types de logement;
- reconnaître le caractère mixte résidentiel et commercial de la rue Dupré
 - permettre certaines activités commerciales limitées, compatibles avec le milieu.

3.2.3 Le secteur Saint-Jean-Baptiste

- Confirmer la rue Saint-Jean-Baptiste comme l'une des principales portes d'entrée et axe structurant du Vieux-Beloeil :
 - conserver à la rue Saint-Jean-Baptiste son caractère mixte résidentiel et commercial;
 - limiter les usages commerciaux à ceux qui sont compatibles avec la vocation de la rue Saint-Jean-Baptiste, considérée comme la principale porte d'entrée du Vieux-Beloeil;
- améliorer l'aspect visuel de la rue Saint-Jean-Baptiste :
 - réaménager la rue avec pavage distinctif pour les espaces de stationnement, lampadaires décoratifs et arbres.

3.2.4 Le secteur Richelieu

- Confirmer la rue Richelieu comme l'une des principales portes d'entrée et axe structurant du Vieux-Beloeil :

- favoriser, de façon prioritaire, les usages résidentiels et commerciaux de type bureau dans ce secteur;
- assurer une transition harmonieuse entre le coeur du Vieux-Beloeil et le caractère à dominance résidentielle du secteur Richelieu;
- permettre, sur la section de la rue Richelieu comprise entre la rue Hubert et le coeur du Vieux-Beloeil, certaines activités commerciales limitées.

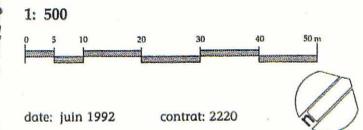
3.2.5 Le secteur Laurier

- Confirmer le caractère commercial mixte du secteur Laurier :
- favoriser les établissements commerciaux de services et les commerces de vente au détail.

Plan directeur d'aménagement
du coeur du Vieux-Beleuil



- Légende**
-  arbre existant
 -  arbre projeté
 -  pavage distinctif projeté
 -  lampadaire projeté
 -  mobilier urbain projeté
 -  nombre de cases de stationnement



Chapitre 4

Le programme
d'intervention

Les grandes orientations du programme particulier d'urbanisme comprennent un certain nombre d'actions à entreprendre par la municipalité sur le plan spatial, le plan administratif et le plan réglementaire. Certaines interventions touchent l'ensemble du Vieux-Beloeil alors que d'autres s'adressent à des secteurs spécifiques. Un échéancier de réalisation est aussi présenté.

4.1 LES INTERVENTIONS SPATIALES

Le mise en valeur et la revitalisation du Vieux-Beloeil reposent sur un ensemble d'interventions spatiales.

L'ordre de la réalisation des projets de réaménagement tient compte d'une part, de l'effet d'entraînement que peut susciter le projet sur les investissements privés et d'autre part, du budget annuel à prévoir par l'administration municipale.

L'estimation budgétaire des travaux de réaménagement s'élève à un total approximatif de 1 300 000 \$. À ce montant, on doit ajouter :

- . les coûts de l'enfouissement des fils électriques sur la rue Saint-Jean-Baptiste entre les rues Dupré et Richelieu ainsi que dans le quadrilatère Saint-Jean-Baptiste, Guertin, Saint-Mathieu et Richelieu. Une étude approfondie de faisabilité technique et financière doit être réalisée préalablement;
- . le coût du réaménagement de l'intersection de la route 116 et de la rue Laurier. Cette étude doit être réalisée conjointement avec le ministère des Transports du Québec;
- . les coûts de l'aménagement des rives de la rivière Richelieu comprenant la piste cyclable, le parvis Saint-Mathieu et le pôle récréatif face au parc des Patriotes. Ces travaux pourraient être réalisés dans le cadre du projet d'assainissement des eaux usées (voir l'étude sur l'aménagement de la promenade sur les berges du Richelieu)¹.

¹ Diane Viau et associés inc. Aménagement de la promenade sur les berges du Richelieu, Ville de Beloeil, avril 1990.

Le scénario présenté dans cette section, prévoit un échéancier de réalisation selon des périodes allant de 0 à 2 ans (court terme), de 3 à 5 ans (moyen terme) et de 5 ans et plus (long terme). Ce scénario devra être ajusté en fonction des projets non inclus (l'enfouissement des fils, l'aménagement des rives et de l'intersection route 116/rue Laurier).

Il est à noter, qu'afin de coordonner et d'harmoniser l'ensemble des projets de réaménagement, la première action à entreprendre par l'administration municipale est la réalisation des esquisses d'aménagement détaillées montrant les infrastructures, les types de pavage, le mobilier, les lampadaires et l'aménagement paysager projeté. Le choix du mobilier, des pavages et des types d'aménagement paysager doit s'effectuer pour l'ensemble du Vieux-Beloeil et non par section.

L'esquisse d'aménagement détaillée permettra aussi d'évaluer de façon précise les coûts des travaux. L'estimation budgétaire présentée dans cette section est préliminaire et ne compte aucun ouvrage de réfection des infrastructures existantes.

Interventions	Estimation budgétaire ²	Période de réalisation
■ Le Vieux-Beloeil en général		
. installation d'une signalisation distinctive pour le nom des rues et des édifices publics	40 000 \$	court terme
. aménagement des portes d'entrées du Vieux-Beloeil		
- rues Saint-Jean-Baptiste et Dupré	20 000 \$	court terme
- rue Richelieu et pont de la route 116	20 000 \$	court terme
- rue Richelieu (près du parc Eulalie-Durocher)	20 000 \$	court terme
- intersection route 116 et rue Laurier	(à voir avec le MTQ)	

Interventions	Estimation budgétaire ²	Période de réalisation
■ Le cœur du Vieux-Beloëil		
. aménagement du stationnement de la rue Guertin (pavage, plantation, mobilier, éclairage)	90 000 \$	court terme
. aménagement du stationnement de la rue Monseigneur-de-Laval (pavage, plantation, mobilier, éclairage)	40 000 \$	court terme
. aménagement du stationnement permanent et du stationnement temporaire dans la cour de l'école Marie-Rose	55 000 \$	court terme
. aménagement de la rue Laurier en rue semi-piétonne entre les rues Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu (élargissement des trottoirs, traverses piétonnes, pavage distinctif, mobilier et lampadaires décoratifs aménagement paysager)	150 000 \$	court terme
. aménagement du stationnement et de l'allée piétonne sur la rue Saint-Mathieu entre les rues Guertin et Richelieu (réfection des trottoirs, mobilier et lampadaires distinctifs, aménagement paysager)	150 000 \$	moyen terme
. réfection des trottoirs, éclairage et plantation d'arbres sur la rue Guertin	30 000 \$	moyen terme

Interventions	Estimation budgétaire ²	Période de réalisation
<ul style="list-style-type: none"> aménagement de la rue Saint-Jean-Baptiste en axe structurant entre les rues Dupré et Richelieu (pavage particulier pour les stationnements, mobilier et lampadaires distinctifs, aménagement paysager). Ce projet touche deux secteurs : le coeur du Vieux-Beloeil et le secteur Saint-Jean-Baptiste 	400 000 \$	moyen terme
<ul style="list-style-type: none"> aménagement du terrain sur la rive du Richelieu dans l'axe de la rue Saint-Jean-Baptiste (pôle de détente) 	100 000 \$ (excluant l'acquisition du terrain)	long terme
<ul style="list-style-type: none"> aménagement de la rue Monseigneur-de-Laval en rue semi-piétonne entre les rues Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu (projet équivalent à celui du réaménagement de la rue Laurier, et conditionnel au dynamisme des activités commerciales) 	150 000 \$	long terme
<ul style="list-style-type: none"> aménagement du parvis Saint-Mathieu et de l'espace public sur les rives avec quais pour bateaux 	3	selon le projet d'assainissement des eaux

Interventions	Estimation budgétaire ²	Période de réalisation
■ Le secteur Saint-Joseph		
. plantation d'arbres sur la rue Dupré et les rues secondaires	25 000 \$	long terme
■ Le secteur Richelieu		
. aménagement d'un pôle récréatif sur la rive face au parc des Patriotes	³	. selon le projet d'assainissement des eaux
. aménagement des rives de la rivière Richelieu et de la piste cyclable	³	. selon le projet d'assainissement des eaux
■ Le secteur Laurier		
. aménagement d'un terre-plein sur la rue Laurier (bordure de béton, plantation, éclairage)	100 000 \$	long terme

² L'enfouissement des fils électriques et les travaux de réfection des infrastructures existantes sont exclus de l'estimation budgétaire.

³ Se référer à l'estimation budgétaire du document : Aménagement de la promenade sur les berges du Richelieu, 1990.

4.2 LES INTERVENTIONS ADMINISTRATIVES

Les interventions administratives permettent de concrétiser la volonté municipale de revitalisation du Vieux-Beloeil. Les programmes devraient être amorcés d'ici la fin de l'année 1994.

■ Le Vieux-Beloeil en général

- favoriser la mise sur pied d'une association de gens d'affaires du Vieux-Beloeil;
- évaluer l'opportunité d'adhérer au programme «Rue Principale»;

- faire une campagne de promotion mettant en valeur le Vieux-Beloëil.

■ **Le coeur du Vieux-Beloëil**

- mettre sur pied un programme de rachat des enseignes dérogatoires;
- adopter un programme d'incitation pour la rénovation des façades commerciales (crédit de taxes);
- sensibiliser les commerçants afin qu'ils aménagent leurs stationnements;
- créer un fonds de stationnement;
- adopter une entente avec la Commission scolaire de l'Argile Bleue afin d'aménager le stationnement temporaire et le stationnement permanent près de l'école Marie-Rose;
- réaliser, conjointement avec Hydro-Québec, une étude de faisabilité technique et financière pour l'enfouissement des fils électriques;
- établir des contacts avec les religieuses de la Congrégation afin d'être en mesure de réagir dans le cas d'un changement de vocation pour le couvent dans l'avenir.

■ **Le secteur Saint-Joseph**

- mettre sur pied un service d'information quant aux programmes gouvernementaux existants pour la rénovation domiciliaire;
- adopter un programme d'incitation à la rénovation domiciliaire (crédit de taxes);
- étudier la possibilité de changer le nom de la rue Dupré au sud du golf.

■ **Le secteur Richelieu**

- améliorer la sécurité des piétons sur la rue Richelieu.

■ **Le secteur Laurier**

- changer le nom de la rue Laurier dans le Vieux-Beloëil.

4.3 LES INTERVENTIONS RÉGLEMENTAIRES

La liste des interventions réglementaires résume, de manière succincte, les actions à entreprendre par l'administration municipale afin de concrétiser les grandes orientations du programme particulier d'urbanisme. Ces interventions pourront être réalisées à court terme, dans le cadre de la révision globale de la réglementation d'urbanisme.

■ Le Vieux-Beloeil en général

- autoriser les habitations unifamiliales, bifamiliales et multifamiliales (maximum 6 logements);
- prohiber les commerces générateurs d'impacts importants sur le milieu tels les commerces de gros, les commerces de grande superficie, les commerces reliés à l'automobile et certains ateliers nécessitant de l'entreposage extérieur;
- adopter le règlement sur les PIIA;
- permettre la démolition de certains bâtiments à condition qu'un projet de reconstruction soit prévu;
- prévoir des normes pour l'aménagement des stationnements;
- prévoir des normes pour l'affichage.

■ Le coeur du Vieux-Beloeil

- concentrer les commerces à rayonnement touristique et les commerces de petite surface dans ce secteur;
- créer un fonds de stationnement.

■ Le secteur Saint-Joseph

- consolider la vocation résidentielle de ce secteur en y restreignant les types de commerce autorisés.

■ **Le secteur Saint-Jean-Baptiste**

- permettre l'habitation ainsi que certains usages commerciaux compatibles avec la vocation stratégique de ce secteur considéré comme l'une des principales portes d'entrée du Vieux-Beloil.

■ **Le secteur Richelieu**

- autoriser uniquement les usages habitation et certains usages commerciaux limités dans la section comprise entre le coeur du Vieux-Beloil et le pont de la route 116;
- autoriser uniquement les habitations dans la section au nord de l'ensemble paroissial.

■ **Le secteur Laurier**

- reconnaître la vocation mixte, habitation/commerce, de ce secteur.

Annexe

La caractérisation
du territoire

Le territoire assujéti au programme particulier d'urbanisme peut être caractérisé à la fois au plan fonctionnel et au plan spatial.

Cette annexe présente, premièrement, une étude détaillée de l'utilisation du sol mettant en valeur les interrelations des grandes fonctions urbaines. Deuxièmement, la problématique du stationnement particulièrement dans le coeur du Vieux-Beloeil est examinée. Troisièmement, l'organisation spatiale du territoire est étudiée afin de comprendre les grands éléments qui le structurent. Quatrièmement, le cadre bâti est analysé. Cinquièmement, l'aménagement physique de l'espace libre urbain et les qualités intrinsèques du paysage sont étudiés. Sixièmement, l'affichage est examiné afin de dégager ses grandes particularités et finalement, le festival d'été de Beloeil et ses impacts sont présentés.

1.1 L'UTILISATION DU SOL

À l'échelle de l'ensemble du territoire de la municipalité de Beloeil, le Vieux-Beloeil est dit d'utilisation mixte. L'analyse détaillée de l'utilisation du sol dans le Vieux-Beloeil, l'interrelation de l'habitation, du commerce et des institutions, des espaces verts et des espaces publics révèle une dynamique plus ou moins mixte de laquelle il est possible de dégager des dominantes par secteur.

1.1.1 L'habitation

L'habitation est distribuée sur l'ensemble du territoire du Vieux-Beloeil et comprend des logements de types variés allant de l'unifamilial au multifamilial. Sur un total de 344 logements, 29,5 % sont de type unifamilial, 34,0 % de type bifamilial ou trifamilial et 36,5 % de type multifamilial (voir tableau 1). En ce qui concerne le logement de type multifamilial, les bâtiments comprenant 4 à 6 logements dominant.

Tableau 1: La répartition des types de logement (1992)

Type de logement	Nombre	Pourcentage
unifamilial	102	29,5
bifamilial et trifamilial	117	34,0
multifamilial	125	36,5
Total	344	100

Source : Diane Viau et associés inc., compilation mai 1992

La concentration la plus élevée d'habitations est localisée à l'ouest du cimetière et au nord du couvent ainsi que sur la rue Richelieu. Ces logements côtoient ou partagent des bâtiments avec des commerces d'envergure locale.

La majorité des logements sont localisés dans des bâtiments anciens qui ont subi peu ou pas de rénovations. Plusieurs d'entre eux semblent délabrés mais certains offrent encore beaucoup de potentiel.

Une étude portant sur la gentrification commerciale dans le Vieux-Beloeil¹, et plus particulièrement dans le secteur compris entre les rues Saint-Mathieu, Laurier, Hubert et la rivière Richelieu, démontre que la population résidente est majoritairement locataire et qu'il y a un phénomène de vieillissement et d'appauvrissement. Ce constat peut facilement être appliqué à l'ensemble du territoire. La situation explique en partie la détérioration graduelle du logement. De plus, à l'inverse d'autres secteurs anciens (Vieux-Longueuil, Vieux-Chambly), le Vieux-Beloeil n'est pas encore un secteur recherché par les populations gentrificatrices.

1.1.2 Le commerce

Le commerce est présent sur l'ensemble du territoire du Vieux-Beloeil quoique de différents types et distribué de manière à présenter des concentrations importantes à certains endroits, tels les commerces reliés à

¹ Desroches, D. La gentrification commerciale dans le Vieux-Beloeil, travail de session, Université du Québec à Montréal, décembre 1991.

la restauration dans le quadrilatère des rues Laurier, Saint-Jean-Baptiste, Richelieu et Saint-Mathieu.

L'analyse de la structure commerciale du Vieux-Beloeil montre qu'on y retrouve neuf catégories différentes, soit :

- les commerces de service de soins personnels ou domestiques;
- les commerces de détail reliés aux marchandises;
- les commerces de détail reliés à l'alimentation;
- la restauration et les bars;
- les commerces reliés à l'automobile;
- les services financiers;
- les services professionnels;
- le divertissement ou la location de salles;
- les ateliers.

Ce regroupement est basé sur les impacts générés par les différentes catégories de commerce sur l'environnement et sur la population immédiate. La nature de ces impacts est liée directement aux orientations quant à leur avenir dans le cadre du PPU.

■ **Les commerces de service de soins personnels ou domestiques :**

Cette catégorie regroupe les commerces de quartier liés aux soins personnels, domestiques ou d'usage courant. Salons de coiffure, services de blanchissage et de nettoyage, cordonneries, services de garde d'enfants, salons funéraires, comptoirs postaux, commerces de soins corporels, etc., en font partie.

La qualité, la quantité et la distribution des commerces de service de soins personnels ou domestiques contribuent généralement au bien-être de la population immédiate, laquelle forme le plus souvent la majorité de la clientèle. L'achalandage réduit associé à ce type de commerce permet une cohabitation sans problème avec les habitations adjacentes.

Toutefois, il supporte très mal la forte compétition et est, par conséquent, peu stable si on dépasse le niveau de saturation (ex. : salons de coiffure).

Le Vieux-Beloeil est bien pourvu en commerces de service de soins personnels ou domestiques, lesquels sont distribués sur l'ensemble du territoire sans concentration apparente. La majorité d'entre eux sont de petite surface et cohabitent avec l'habitation.

La présence de ces types de service dans le Vieux-Beloeil est peu étonnante car, traditionnellement, ils ont toujours été présents. De plus, le Vieux-Beloeil est entouré de quartiers résidentiels unifonctionnels facilitant ainsi leur viabilité.

En résumé, les commerces de service de soins personnels ou domestiques représentent un élément positif pour la population du Vieux-Beloeil et des quartiers environnants, mais la capacité d'accueil du Vieux-Beloeil, par rapport à ce type de commerce, est limitée en raison de leur faible résistance à la forte compétition.

■ **Les commerces de détail reliés aux marchandises**

Les commerces des biens courants, tels les vêtements, bijoux, fleurs, etc. et ne comportant aucun entreposage extérieur font partie de cette catégorie.

Ces commerces peuvent desservir à la fois une clientèle locale et régionale. Tout comme les commerces de service de soins personnels ou domestiques, ils sont de superficie réduite et génèrent peu d'impacts sur la population environnante.

Au nombre de onze, ils sont majoritairement localisés dans le quadrilatère des rues Saint-Jean-Baptiste, Laurier, Saint-Mathieu et Richelieu (six d'entre eux) ainsi que sur la rue Laurier (trois d'entre eux).

La comparaison du Vieux-Beloeil avec d'autres centres-villes traditionnels, montre que les commerces de détail reliés aux marchandises sont carrément sous-représentés. C'est typiquement ce type de commerce qui domine la structure commerciale des secteurs anciens. Et souvent, leur viabilité dépend d'une certaine concentration, laquelle amène une fréquentation accrue des consommateurs.

À l'échelle de la ville de Beloeil, cette catégorie de commerce est principalement concentrée dans le centre commercial Mail Montenach. Le Vieux-Beloeil pourrait quand même en accueillir plus en ciblant une clientèle de type «touriste» et en encourageant les boutiques spécialisées présentant un caractère unique. L'achalandage créé par les nombreux restaurants du Vieux-Beloeil peut être profitable à ce genre de commerce et le secteur devrait en bénéficier.

■ Les commerces de détail reliés à l'alimentation

Le principal commerce relié à l'alimentation du Vieux-Beloeil est l'épicerie à grande superficie Serge Pépin. Localisée au coeur du Vieux-Beloeil, cette épicerie dessert une clientèle locale. Les impacts sur la population environnante sont surtout générés, d'une part, par la circulation automobile aux heures de pointe, soit les jeudi soir, vendredi soir et samedi et d'autre part, par les camions de livraison. Il s'agit toutefois d'un commerce implanté dans le Vieux-Beloeil depuis de nombreuses années. Il répond aux besoins de la communauté et participe à l'équilibre entre les divers services aux résidents. Par contre, en raison de la superficie de plancher nécessaire à ce type de commerce et du grand nombre de cases de stationnement requises à proximité de l'épicerie, il est difficile d'imaginer la construction d'un autre commerce de cette catégorie sans démolir un grand nombre de bâtiments, ce qui n'est pas souhaitable. Ce principe s'applique d'ailleurs à tout type de commerce.

Les autres commerces de détail reliés à l'alimentation sont représentés par une boucherie et trois dépanneurs. Ces derniers peuvent être comparés aux commerces de service de soins personnels ou domestiques, lesquels répondent aux besoins de la population résidente, tout en générant peu ou pas d'impacts sur l'environnement. Ils sont aussi soumis aux dangers de la compétition trop forte créant la saturation.

La boucherie, quant à elle, est l'unique épicerie spécialisée du Vieux-Beloeil. Pourtant, ce type de commerce pourrait être assez populaire sans toutefois entrer en compétition avec l'épicerie de grande superficie.

■ La restauration et les bars

Cette catégorie de commerce est la plus populaire dans le Vieux-Beloeil et possède une réputation qui dépasse les limites de la municipalité. Seulement dans le coeur du Vieux-Beloeil, on compte quatre restaurants

d'envergure régionale et deux bars qui sont un lieu de rendez-vous pour les jeunes de la région. De plus, le Vieux-Moulin accueillera, très bientôt, un autre restaurant, un bar avec tables de billard ainsi que des salles de réception.

Ces établissements sont concentrés dans le coeur du Vieux-Beloeil contribuant ainsi à donner une image forte à cette activité qui a d'ailleurs tout intérêt à cohabiter dans un espace restreint afin de profiter de la synergie entre les différents établissements.

Par contre, les impacts de la présence de ces restaurants et bars dans le Vieux-Beloeil ne sont pas négligeables. Cette activité, lorsqu'elle est concentrée, est peu compatible avec l'habitation en raison du bruit en fin de soirée, de la circulation véhiculaire, de l'envahissement des espaces de stationnement disponibles et parfois par l'absence de respect de la propriété privée ou des résidents du secteur par les consommateurs de ces établissements. Aussi, le nombre insuffisant de cases de stationnement peut décourager une certaine clientèle. Pourtant, la popularité des restaurants du Vieux-Beloeil est due, en partie, à l'atmosphère patrimoniale du lieu, laquelle ne peut être recréée, par exemple, sur la route 116. Les propriétaires de ces établissements en sont d'ailleurs bien conscients. Il faut donc, premièrement, réserver des espaces pour ce type d'activité afin de régler les problèmes de cohabitation avec les résidents, deuxièmement, proposer des solutions à l'insuffisance de stationnement en évitant à tout prix de démolir des bâtiments pour créer de l'espace libre et finalement, s'assurer de conserver le caractère patrimonial du secteur, lequel est une composante essentielle de l'activité.

Outre la restauration et les bars d'envergure régionale, le Vieux-Beloeil comprend aussi cinq restaurants desservant une population plus locale. Tout comme pour les commerces de service de soins personnels ou domestiques et les commerces de détail reliés à l'alimentation, ce type de restaurant contribue à améliorer la qualité de vie des résidents, génère peu d'impacts mais résiste mal à la forte compétition.

■ **Les commerces reliés à l'automobile**

Les commerces reliés à l'automobile, au nombre de sept, sont distribués sans concentration dans le Vieux-Beloeil; ils desservent une clientèle plus locale et sont généralement de petite superficie. Le principal impact associé à ce type de commerce est de nature visuelle et sonore. Pour ces commerces, l'image importe peu; l'entretien du bâtiment et des espaces

extérieurs est donc généralement minimal. D'ailleurs, trois d'entre eux sont implantés au centre de très larges îlots (particularité du Vieux-Beloeil) et ne sont pas visibles de la rue. Enfin, ce type d'établissement relève difficilement le défi de l'intégration au caractère patrimonial. Il y a donc lieu de limiter leur expansion.

■ Les services financiers

Trois établissements bancaires sont présents dans le Vieux-Beloeil et desservent la clientèle locale. Deux d'entre eux sont localisés sur la rue Laurier et semblent très bien intégrés. Le troisième, sur la rue Richelieu, face au Vieux-Moulin, subit l'envahissement de son espace de stationnement par la clientèle des restaurants d'envergure régionale. Ne nécessitant pas un tel emplacement pour sa survie, il serait peut-être intéressant d'envisager sa relocalisation sur la rue Laurier, laquelle pourrait constituer une «adresse» pour les institutions bancaires.

■ Les services professionnels

Environ douze bureaux de services professionnels sont localisés dans le Vieux-Beloeil sans présenter de concentration particulière, bien que la courte rue Jeannotte en accueille quatre. De façon générale, le bureau et l'habitation forment un heureux couple car le premier est souvent occupé pendant les heures régulières de travail tandis que le second l'est les soirs et les fins de semaine. Le partage de l'espace, par exemple le stationnement, et l'utilisation des services sont donc maximisés. Les impacts sur l'environnement sont, eux, minimisés. Il y a donc lieu d'encourager cette cohabitation dans les quartiers anciens pour lesquels la mixité forme un atout.

Si on compare le Vieux-Beloeil avec d'autres quartiers anciens, on remarque qu'en proportion, il y a peu de bureaux. Cette situation peut s'expliquer par l'absence d'image de marque pour le Vieux-Beloeil car plusieurs bureaux recherchent une adresse de prestige. Le bureau étant un atout dans l'équilibre de la mixité du Vieux-Beloeil, des efforts devraient être réalisés pour promouvoir une image de marque, laquelle serait d'ailleurs profitable à l'ensemble des usagers.

■ Le divertissement et la location de salles

Deux commerces de divertissement et deux salles de location pour réception sont ou seront disponibles très bientôt dans le Vieux-Beloëil. Une salle de billard avec bar et une salle de réception ouvriront bientôt dans le Vieux-Moulin.

Les impacts associés à ce type d'activité et les recommandations sont similaires à ceux générés par les établissements de restauration d'envergure régionale.

■ Les ateliers de construction, de mécanique, de plomberie et d'électricité

Cette dernière catégorie de commerce est représentée de façon minoritaire dans le Vieux-Beloëil. Comme pour les services liés à l'automobile, ils génèrent souvent des impacts visuels liés à l'entreposage extérieur et à l'aspect des bâtiments, lesquels présentent peu ou pas d'importance dans la bonne marche des affaires. De plus, ils génèrent fréquemment du bruit qui peut être insupportable pour le voisinage. Il est donc nécessaire de limiter ce type de commerce dans le Vieux-Beloëil ou, le cas échéant, d'imposer des normes très strictes pour l'aménagement des espaces extérieurs et des bâtiments.

1.1.3 Les institutions

Le Vieux-Beloëil accueille des institutions parmi les plus importantes du territoire municipal, soit: l'hôtel de ville, l'église Saint-Mathieu, le cimetière, le presbytère, le couvent des Soeurs-des-Saints-Noms-de-Jésus-et-de-Marie, l'école primaire Saint-Mathieu, l'école Marie-Rose et le Pavillon des maternelles de la Commission scolaire de l'Argile Bleue. À l'échelle de l'ensemble de la ville de Beloëil, c'est un pôle institutionnel.

■ L'hôtel de ville

Lieu d'identification des citoyens de la ville de Beloëil, l'hôtel de ville, localisé sur la rue Laurier, presque à la jonction de la route 116, offre une gamme de services à la communauté, lesquels sont complétés par ceux offerts par les services techniques et les postes de police et de pompiers situés sur la rue Dupré face à la limite ouest du Vieux-Beloëil. La localisation

de l'hôtel de ville dans le Vieux-Beloeil consolide la vocation mixte et de service de ce secteur ancien.

■ Les institutions religieuses

Les institutions religieuses de Beloeil font partie intégrante de l'histoire de la ville. Comme pour beaucoup de villes et villages du Québec, elles sont à l'origine du développement de la communauté et ont exercé un pouvoir d'attraction sur les colons à la recherche de terres pour s'établir.

La présente église, construite en 1896, est la troisième. La première (1787-1817) a été détruite par la foudre et la seconde (1818-1895), assez semblable à l'actuelle a été ravagée par le feu en raison du mauvais fonctionnement d'un appareil de chauffage.

De son côté, le premier couvent a été construit en 1846 puis démolit en 1884 en raison de son exigüité (à l'exception de la chapelle qui fut déménagée) et rebâtie la même année sur son emplacement actuel. Jusqu'en 1969, le couvent a eu une vocation d'éducation mais lorsque la polyvalente a été construite, il est devenu, temporairement, une résidence pour soeurs enseignantes. Depuis 1976, le couvent est une maison de retraite et de rencontres à des fins spirituelles et communautaires. Dans une dizaine d'années, étant donné la diminution constante du nombre de soeurs, la Congrégation devra une nouvelle fois se questionner face à la vocation du couvent. Beloeil pourrait être appelée à participer à la discussion.

Les grands terrains qu'occupent ces institutions ainsi que les bâtisses monumentales sont entretenus par la fabrique et la Congrégation. En raison de leurs dimensions imposantes et de leur localisation à proximité du centre des activités, ces terrains font souvent l'objet de vandalisme. La police de Beloeil doit y effectuer une surveillance constante pour limiter les dommages et incidents.

■ Les institutions d'enseignement

La Commission scolaire de l'Argile Bleue opère les trois écoles du Vieux-Beloeil. L'école Saint-Mathieu, construite en 1945, et agrandie en 1966, reçoit 700 enfants de niveau primaire. L'école Marie-Rose accueille, quant à elle, 120 enfants en difficulté d'apprentissage et le Pavillon des maternel-

les admet 60 petits. Elles fonctionnent toutes à capacité maximale et aucun projet d'agrandissement ou de rénovation majeur n'est prévu.

Ces écoles sont regroupées sur un même vaste terrain qui semble dénudé. La Commission scolaire prévoit, toutefois, planter une quinzaine d'arbres par année, ce qui est très peu vu les dimensions du terrain.

1.1.4 Les espaces verts et publics

Deux espaces verts sont localisés dans le Vieux-Beloeil. L'un, dans le prolongement de l'hôtel de ville, est à vocation de détente, l'autre, à la limite nord-ouest du Vieux-Beloeil, soit le parc Eulalie-Durocher, est à vocation récréative. Le premier est donc utilisé de manière extensive et ce, surtout par les gens habitant ou travaillant dans le quartier. Le second, répond aux besoins récréatifs d'une clientèle beaucoup plus large que celle du Vieux-Beloeil avec ses équipements dont un terrain de balle, trois terrains de tennis et une piscine. Bien que de vocation différente, ces espaces verts répondent à un certain besoin de détente et de récréation.

La lacune principale du Vieux-Beloeil (et de Beloeil) en termes d'espaces verts, est l'absence d'aménagements publics le long des berges de la rivière Richelieu. Cette lacune sera toutefois surmontée dans le cadre du programme d'assainissement des eaux usées prévoyant la construction d'un intercepteur qui longera les rives de la rivière, nécessitant ainsi un réaménagement majeur de ses berges. Ceci est donc l'occasion idéale pour entreprendre un vaste projet de réaménagement des berges.² Ce projet, déjà très articulé, prévoit l'implantation d'un réseau comprenant piste cyclable, sentiers piétonniers, belvédères et haltes. Le Vieux-Beloeil sera donc longé, sur ses rives, par une piste cyclable et accueillera deux pôles de détente judicieusement localisés à l'interface de lieux publics, soit l'un dans le prolongement du parc des Patriotes à l'arrière de l'hôtel de ville et l'autre en face de l'église Saint-Matthieu.

Le premier pôle se composera de deux sous-espaces à vocation de détente dont l'un permettra la mise en valeur d'un magnifique muret et de lampadaires ancestraux.

²

Diane Viau et associés inc. Aménagement de la promenade sur les berges du Richelieu, Ville de Beloeil, avril 1990.

Le second pôle, appelé le parvis Saint-Matthieu, est déjà très utilisé en saison estivale mais souffre d'absence d'aménagement. C'est pourtant l'un des plus beaux sites de Beloeil. Le concept d'aménagement propose le prolongement de l'allée centrale de l'église vers la rivière, le réaménagement des espaces de stationnement à 45°, des aménagements pour piétons et cyclistes et surtout, la mise en place d'une série de quais d'appoint. Ces quais, permettront aux plaisanciers de venir se balader ou se restaurer dans le Vieux-Beloeil.

Une fois ces aménagements complétés, ceux-ci seront un grand atout pour le Vieux-Beloeil.

Outre les espaces verts, il existe un espace public présentant un fort potentiel : le quai fédéral. Il sert majoritairement de lieu de départ pour le bateau des Croisières Richelieu qui navigue dans la Vallée-du-Richelieu de Saint-Denis-sur-Richelieu à Saint-Paul-de-l'île-aux-Noix. Cette activité est certainement un atout car plusieurs touristes y découvrent ainsi le Vieux-Beloeil. En termes d'aménagement, le quai offre une vue superbe sur la rivière et la montagne mais ne comporte aucun aménagement susceptible d'attirer les promeneurs. De plus, il n'est pas mis en valeur à partir de la rue Richelieu où on ne soupçonne même pas sa présence.

1.2 LE STATIONNEMENT

Le stationnement représente un enjeu majeur de développement du Vieux-Beloeil et plus particulièrement du coeur du Vieux-Beloeil. Afin d'analyser la situation, des inventaires systématiques du nombre de cases de stationnement disponibles, des études comparatives et des relevés des types de stationnement ont été réalisés. Au total, le Vieux-Beloeil compte 670 cases de stationnement hors rue et 465 cases de stationnement sur rue.

Il est à noter que le règlement de zonage municipal possède des dispositions générales relatives au stationnement et aux accès à la voie publique. En ce qui a trait au Vieux-Beloeil, les normes permettent un facteur de réduction du nombre de cases de stationnement de zéro. Ceci en raison du contexte particulier de cette zone patrimoniale au niveau des espaces disponibles pour le stationnement.

■ **Le stationnement sur la rue Laurier et sur les rues transversales**

À l'intérieur des limites du Vieux-Beloeil, les aires de stationnement sur la rue Laurier posent peu de problèmes en termes de quantité, par contre il y a une lacune au niveau de la finition des surfaces et de la signalisation au sol (marquage) ou sur panneau. De plus, certaines aires de stationnement possèdent un accès ouvert sur la rue Laurier occasionnant des problèmes de sécurité. Les rues transversales présentent un nombre de cases de stationnement sur rue suffisant.

■ **Le stationnement sur la rue Saint-Jean-Baptiste**

Encore une fois, la majeure partie des problèmes se situe au niveau de la finition des aires de stationnement (contrôle d'accès, pavage, marquage, signalisation et aménagement paysager). Le nombre de cases semble être suffisant pour répondre à la demande actuelle.

Le stationnement sur rue présente certaines lacunes au niveau de la visibilité (signalisation, marquage au sol et sur panneau). Les cases ne sont pas délimitées physiquement par rapport au trottoir ou à la voie de circulation.

■ **Le stationnement sur la rue Richelieu**

À l'intérieur des limites du PPU, la rue Richelieu présente peu de commerces sauf, dans le secteur du coeur du Vieux-Beloeil, lequel est traité à part.

■ **Le stationnement dans le coeur du Vieux-Beloeil**

En raison de sa complexité, le coeur du Vieux-Beloeil a exigé une étude détaillée concernant le nombre de cases de stationnement disponibles actuellement par rapport au nombre calculé à partir des normes réglementaires suggérées dans le programme d'intervention sur le stationnement.

Ainsi, plusieurs commerces offrent peu ou pas de stationnement (hors rue et sur rue) à proximité pour répondre à leurs besoins.

Type de stationnement	Nombre de cases existantes	Nombre de cases exigées selon les superficies de plancher observées
hors rue	188	334
sur rue	56	—
public à proximité (3 à 4 minutes de marche de la rue Richelieu)	45	—
TOTAL	289	334

On constate qu'un total de 45 cases de stationnement manquent en tenant compte de l'ouverture prochaine du Vieux-Moulin. Une marge d'erreur de 10 % s'applique pour le relevé de terrain et pour le calcul des superficies.

De plus, le manque de cases de stationnement a été confirmé lors des entrevues. Des solutions doivent donc être envisagées, premièrement pour combler le manque et deuxièmement, pour inciter l'aménagement et la signalisation des cases de stationnement disponibles.

1.3 L'ORGANISATION SPATIALE : LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU VIEUX-BELOEIL

L'analyse de l'organisation spatiale du Vieux-Beloeil vise à cerner les éléments structurants du territoire, lesquels sont à la base de la compréhension de la problématique de développement.

Les éléments structurants les plus importants sont au nombre de trois, soit le réseau routier, les îlots et les enclaves.

1.3.1 Le réseau routier

Le premier élément qui structure le Vieux-Beloeil est la route 116. Cette dernière marque d'une part, une discontinuité physique car elle forme une barrière physique et, d'autre part, une discontinuité fonctionnelle. Cette discontinuité ou brisure, a pour effet d'empêcher l'accès au Vieux-Beloeil par la route 116 en provenance du sud ou de Montréal. Les habitués de cette situation (ou les avertis) ont le réflexe soit de bifurquer par la rue Bernard-Pilon vers la rue Richelieu pour accéder au Vieux-Beloeil, soit d'utiliser la rue Brunelle vers la rue Richelieu, tel que recommandé par la signalisation qui est peu visible. Cette situation fait en sorte qu'un bon nombre d'automobilistes manquent l'intersection Brunelle/116 et se dirigent en direction de Mont-Saint-Hilaire. Le réaménagement de cette intersection, ainsi que la planification d'une signalisation adéquate, serait un grand avantage pour le Vieux-Beloeil. Un processus de dialogue devrait s'amorcer entre la municipalité et le ministère des Transports à ce sujet.

Deuxièmement, les voies structurantes du Vieux-Beloeil sont les rues Laurier, Richelieu, Saint-Jean-Baptiste et Dupré. Les autres voies leur sont parallèles ou perpendiculaires et ne sont pas en continuité avec les autres rues de Beloeil, à l'exception des rues Hubert, Brillon et Bourgeois (cette dernière est toutefois désaxée au niveau de la rue Dupré). Cette situation a pour conséquence d'isoler quelque peu les rues du Vieux-Beloeil par rapport à l'ensemble de la municipalité, ce qui est toutefois typique de la plupart des quartiers anciens. La configuration du réseau routier et son isolement relatif permettent, entre autres, de développer une signalisation distinctive pour le Vieux-Beloeil.

Finalement, le réseau routier du Vieux-Beloeil se distingue de celui du reste de la municipalité par son design inégal, lequel contraste avec le design plus cartésien des quartiers plus récents. Le design du réseau a pour conséquence de former des îlots bâtis de formes et de dimensions variées. Ces îlots constituent des éléments structurants propres à l'organisation spatiale du Vieux-Beloeil.

1.3.2 Les îlots

Par rapport à l'ensemble de la municipalité, c'est dans le Vieux-Beloeil qu'on retrouve les plus petits îlots ainsi que les îlots parmi les plus profonds créant par conséquent, des lots de dimension très variée dont certains sont sous-utilisés. Les quatre îlots les plus petits sont ceux encadrés en direction nord-sud par les rues Saint-Joseph, Guertin, Monseigneur-de-Laval, Laurier et Richelieu et en direction est-ouest, par les rues Saint-Jean-Baptiste et Saint-Mathieu. Les trois îlots les plus profonds sont localisés entre les rues Laurier et Richelieu. Les plus petits îlots sont densément occupés et n'ont que très peu d'espace libre tandis que les plus profonds sont sous-utilisés surtout au centre. Cette situation est aussi remarquée de manière moins accentuée pour les îlots entre les rues Saint-Joseph et Dupré.

La diversification de la forme des îlots contribue au caractère patrimonial du Vieux-Beloeil; il est donc important de les préserver comme tel.

1.3.3 Les enclaves

Les enclaves sont de vastes espaces perturbant la continuité du tissu urbain environnant. Il en existe deux importantes dans le Vieux-Beloeil, soit celle formée par l'ensemble du terrain de la Commission scolaire de l'Argile Bleue et celle constituée de l'ensemble institutionnel composé de l'église, du presbytère, du cimetière et du couvent. Ces enclaves ont pour effet d'isoler certains secteurs du Vieux-Beloeil, ce qui n'est toutefois pas très contraignant à l'échelle du territoire.

1.4 LE CADRE BÂTI

L'analyse du cadre bâti tend à dégager les caractéristiques principales du patrimoine architectural du Vieux-Beloeil, lequel revêt une grande importance dans l'élaboration des principes directeurs qui encadreront toute modification du cadre bâti. La période de construction des bâtiments, les types de construction, la volumétrie des bâtiments, l'orientation des façades et la forme des toits sont à la base de la caractérisation générale du cadre bâti. En ce qui concerne l'état des bâtiments anciens, le Vieux-Beloeil a été victime d'un grand nombre de rénovations ou de transformations ignorant les caractéristiques essentielles du cadre bâti original.

1.4.1 La période de construction des bâtiments

Les bâtiments les plus anciens du Vieux-Beloeil gravitent autour de l'ensemble institutionnel et de la rue Saint-Jean-Baptiste qui est d'ailleurs, avec la rue Richelieu, une des premières routes à avoir été construites. Les bâtiments les plus connus sont l'église, le presbytère, le couvent et le Vieux-Moulin, lesquels ont été bâtis respectivement en 1896, 1800, 1884 et 1760.

Par la suite, dans la période 1900-1925, les résidences sont venues consolider le premier noyau villageois et ont migré le long de la rivière Richelieu. Dans les années 1925-1950, les résidences se sont lentement éloignées de la rivière.

Aujourd'hui, les bâtiments les mieux conservés correspondent aux résidences les plus cossues le long de la rue Richelieu, ce qui est un phénomène typique dans la conservation du patrimoine bâti au Québec.

1.4.2 Les types de construction

Les deux types de construction dominants qui contribuent au caractère patrimonial du Vieux-Beloeil sont le type pavillonnaire et le type détaché sur rue.

Le type pavillonnaire est défini par une implantation du bâtiment au centre du terrain, éloignée de la rue et éloignée des bâtiments voisins. Les arbres et arbustes délimitent la propriété tout en définissant l'espace de la rue. L'articulation des quatre façades et du toit, conçus pour être vus, tend à se distinguer des bâtiments sur rue. L'église, le presbytère, le couvent, les écoles, l'hôtel de ville et la majorité des bâtiments sur la rue Richelieu font partie de cette catégorie.

Le type détaché sur rue est caractérisé par une implantation du bâtiment en bordure immédiate de la rue. Le bâtiment peut être composé de plusieurs logements ou locaux jumelés, mais il est isolé de ses voisins. Ce type de construction domine dans le Vieux-Beloeil, de la rue Saint-Jean-Baptiste à la rue Bourgeois.

1.4.3 La volumétrie des bâtiments

La majorité des bâtiments du Vieux-Beloeil possèdent deux étages ou deux étages et demi. À l'exception de l'ensemble des bâtiments sur la rue Brillon et de celui sur la rue Dupré, face aux services techniques de la ville, les quelques bâtiments à un étage forment une discontinuité dans la volumétrie générale du cadre bâti. Fait à souligner, les bâtiments comportant seulement un étage ont presque tous été bâtis après 1950, ce qui correspond à l'époque où on commence à rejeter le type de construction jusqu'alors valorisé et à adopter la maison unifamiliale isolée dans les nouveaux secteurs et surtout, à abandonner les quartiers anciens.

1.4.4 L'orientation des façades et la forme des toits

De façon générale, les façades sont orientées sur les rues nord-sud, telles les rues Richelieu et Laurier quoique toutes les rues, à l'exception d'une, accueillent des façades. L'unique rue presque dénudée de façades est la rue Saint-Mathieu. Elle donne l'impression d'être la ruelle de service de l'église, c'est donc une rue animée par la circulation véhiculaire.

En ce qui concerne la forme des toits, sur les quelque 180 bâtiments inventoriés³ construits avant 1950, 55 % d'entre eux comportent des toits de la famille à deux versants, 21 % des toits plats, 13 % des toits de la famille à quatre versants. Les autres 10 % sont de plusieurs autres types.

1.4.5 La conservation du cadre bâti patrimonial

Les bâtiments les mieux conservés du Vieux-Beloeil sont ceux localisés sur la rue Richelieu et quelques-uns sur la rue Saint-Jean-Baptiste, lesquels comme il a été mentionné auparavant, correspondent aux bâtiments les plus cossus.

Beaucoup de bâtiments ont perdu leur caractère d'origine en ce qui a trait à la fenestration et aux ouvertures, aux matériaux de revêtement et aux ouvrages de bois décoratifs. Par contre, à l'exception de quelques bâtiments nouveaux et mal intégrés, l'ensemble des bâtiments a conservé le caractère patrimonial du Vieux-Beloeil, lequel est perçu surtout via l'implantation et la volumétrie. Ce sont donc deux caractéristiques

³ Chamberland, H. Inventaire patrimonial du Vieux-Beloeil, sans date.

primordiales qui devront encadrer toute rénovation ou construction nouvelle en plus, évidemment, de contrôler le choix des matériaux et l'architecture en général.

1.5 L'AMÉNAGEMENT PHYSIQUE

L'aménagement physique du Vieux-Beloeil concerne l'interrelation qui existe entre le végétal, le minéral, le milieu bâti, les attraits et les aménagements, qui constituent, en général, la qualité environnementale des espaces.

Le Vieux-Beloeil est densément bâti surtout dans sa partie originelle soit autour de l'église où le minéral et le bâti dominant. C'est pourtant l'endroit le plus animé et le plus connu. De son côté, l'ensemble institutionnel de l'église, du presbytère et du couvent lorsqu'on l'observe de la rue Richelieu, forme le «poumon vert» du Vieux-Beloeil en raison des nombreux arbres matures et du type d'implantation des institutions. La rue Richelieu est aussi perçue comme une rue «verte» et a l'avantage d'offrir au promeneur une perspective sur la rivière Richelieu. Les rues Saint-Joseph et Laurier sont relativement bien plantées tandis que le minéral domine sur la rue Saint-Jean-Baptiste laquelle est l'une des voies d'accès principales au Vieux-Beloeil.

Les attraits visuels dominants du Vieux-Beloeil sont le clocher de l'église Saint-Matthieu et le mont Saint-Hilaire. Ils peuvent être considérés comme les points de repère de la municipalité. En ce qui concerne les aménagements, le Vieux-Beloeil est très peu favorisé. Les trottoirs y sont étroits, les fils électriques sont tous aériens, il y a peu ou pas de mobilier, tels des bancs ou des poubelles et il n'y a pas d'éclairage d'atmosphère. Pourtant, certains endroits comme le coeur ou les voies principales d'accès mériteraient d'être mis en valeur.

1.6 L'AFFICHAGE

Les affiches ont pour but premier, d'identifier la fonction commerciale du bâtiment. Mais aussi, les affiches permettent d'animer les façades, d'individualiser les bâtiments et de donner une première impression au passant quant aux produits offerts et au style de l'établissement commercial. Dans un milieu patrimonial, tel le Vieux-Beloeil, une ou plusieurs affiches mal intégrées peuvent banaliser la rue en lui donnant l'apparence de n'importe quelle rue commerciale alors que son architecture et

l'ensemble de ses bâtiments en font une rue unique. Le caractère patrimonial est très fragile.

On constate toutefois peu de problèmes reliés à l'affichage dans le Vieux-Beloil. Afin de l'analyser, deux zones distinctes qui présentent des problématiques différentes ont été retenues :

- l'ensemble du Vieux-Beloil à l'exception de la rue Laurier;
- la rue Laurier entre Saint-Jean-Baptiste et la route 116.

■ **L'ensemble du Vieux-Beloil à l'exception de la rue Laurier**

Les messages transmis par l'affichage dans cette zone s'adressent aux piétons et aux véhicules. Les affiches sont surtout concentrées dans le coeur du Vieux-Beloil mais elles sont aussi présentes sur les rues Saint-Jean-Baptiste, Dupré et Jeannotte.

De façon générale, en raison du caractère particulier des lieux, l'affichage se présente de façon ponctuelle. Les différents types d'enseigne qu'on y retrouve offrent les caractéristiques suivantes:

- les enseignes à plat ont des proportions limitées et sont difficilement perceptibles pour l'observateur en automobile, à moins d'être perpendiculaires au champ de vision;
- les enseignes sur poteau permettent une meilleure lecture pour les deux types d'observateur. Cependant, leur implantation entre régulièrement en conflit avec différentes perspectives à caractère patrimonial;
- les enseignes projetantes sont utilisées lorsque la marge de recul du bâtiment est restreinte. Leur orientation limite la visibilité pour les deux types d'observateur;
- les enseignes d'accompagnement se retrouvent à quelques endroits et présentent une superficie similaire à celle de l'identification du commerce.

■ **La rue Laurier entre Saint-Jean-Baptiste et la route 116**

La caractéristique de ce milieu repose sur le fait qu'il est en transition avec le pôle commercial régional de la route 116 et le coeur du Vieux-Beloil.

Les messages véhiculés par l'affichage s'adressent essentiellement à l'observateur en automobile.

La typologie architecturale du milieu bâti est très variée. On y retrouve des résidences converties en commerce, des institutions pavillonnaires et des commerces à grande visibilité.

Les différents types d'enseigne qu'on y retrouve offrent les caractéristiques suivantes :

- les enseignes à plat de grande superficie et en grand nombre se concentrent à proximité de la route 116. Leur visibilité est affectée par la complexité de l'intersection et la vitesse de l'observateur en automobile;
- les enseignes sur poteau sont peu nombreuses à cause du caractère du milieu et entrent en conflit avec la présence d'arbres matures;
- la superficie des enseignes est en général réglementaire et celles-ci sont localisées en retrait de la rue. L'ajout d'aménagement paysager en périphérie leur accorde une meilleure intégration.

1.7 LE FESTIVAL D'ÉTÉ DE BELOEIL⁴

Comme dans plusieurs villes du Québec, Beloeil organise cette année son festival d'été «Beloeil en fêtes». L'événement est issu des «Régates internationales de Beloeil» qui se sont déroulées au cours des trois dernières années. Les activités se tiendront donc pour la plupart dans le Vieux-Beloeil, sur la rue Richelieu, du 24 au 28 juin 1992. Le «Corporation Beloeil en fêtes», fortement épaulée par la Ville de Beloeil, vise à créer une manifestation à caractère familial devant rejoindre un grand nombre de citoyens et dont les régates sont un des éléments d'attraction. La manifestation vise également à faire connaître les beautés de la région tout en offrant aux citoyens l'occasion de se rencontrer et de se divertir. Les activités au programme sont les suivantes :

⁴ Informations tirées de l'Oeil régional des 30 mai et 6 juin 1992.

- . expositions;
- . kiosques;
- . pique-nique familial;
- . spectacles aquatiques (ski, activités à l'ancienne: course de canots, etc.);
- . spectacles de variété (humour, chanson, etc.);
- . défilé;
- . soirée country rock;
- . soirée rétro;

et ce, sans oublier le feu d'artifice de la Saint-Jean-Baptiste offert en collaboration avec la Ville de Mont-Saint-Hilaire, et les régates. Quelques-unes de ces activités se sont déjà déroulées en 1991 et servent de tremplin aux festivités de cette année. La liste impressionnante de commanditaires souligne l'intérêt du milieu pour l'événement. Notons toutefois que les régates en tant qu'activité ne sont pas souhaitées par tous. La Ville de Beloeil et la Corporation Beloeil en fêtes sont conscientes que les citoyens résidant à proximité du site des festivités sont incommodés et les remercient de leur compréhension. Cette année, tout a été mis en oeuvre pour leur éviter des désagréments et protéger leurs propriétés. Avec un budget de 188 000 \$, «Beloeil en fêtes» souhaite donner un coup de pouce à l'économie. La ville de Beloeil, et plus particulièrement le Vieux-Beloeil, devraient bénéficier des retombées économiques de l'événement dans la mesure où ce dernier fait participer tous les éléments du milieu aux activités.