



**RÈGLEMENT SUR LES PLANS  
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) N° 1865**

---



PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

RÈGLEMENT N° 1865

---

RÈGLEMENTS SUR LES PLANS  
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE)

---

AVIS DE MOTION : 2016-03-14  
ADOPTION : 2016-04-25 (Résolution du Conseil 2016-04-223)  
ENTRÉE EN VIGUEUR : 2016-05-26 (Résolution de la MRC 2016-114)

---

**Modifications au règlement**

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
1865	2016-05-26

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :





**RÈGLEMENT SUR LES PLANS  
D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) N° 1865**

---

**TABLE DES MATIÈRES**



TABLE DES MATIÈRES

---

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives .....</b>	<b>1</b>
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires et administratives .....	3
1.1.1 : Titre du règlement .....	3
1.1.2 : Champ d'application .....	3
1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois .....	3
1.1.4 : Adoption partie par partie .....	3
1.1.5 : Administration et application du règlement .....	3
1.1.6 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné .....	3
Section 1.2 : Dispositions interprétatives .....	4
1.2.1 : Interprétation des dispositions .....	4
1.2.2 : Numérotation .....	4
1.2.3 : Terminologie .....	4
<b>CHAPITRE 2 : Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande .....</b>	<b>5</b>
Section 2.1 : Contenu de la demande .....	7
2.1.1 : Contenu de la demande de modification du Règlement de zonage ou du Règlement de lotissement .....	7
2.1.2 : Contenu du plan d'aménagement d'ensemble .....	7
2.1.3 : Frais d'étude .....	8
Section 2.2 : Cheminement de la demande .....	9
2.2.1 : Demande complète .....	9
2.2.2 : Vérification de la demande .....	9
2.2.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme .....	9
2.2.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme .....	9
2.2.5 : Approbation par le conseil municipal .....	9
2.2.6 : Conditions d'approbation .....	9
2.2.7 : Modification au Règlement de zonage ou au Règlement de lotissement .....	10
2.2.8 : Conformité aux règlements d'urbanisme .....	10
2.2.9 : Modification au plan d'aménagement d'ensemble .....	10
Section 2.3 : Mise en place des équipements et des infrastructures .....	10
<b>CHAPITRE 3 : Critères d'évaluation .....</b>	<b>11</b>
Section 3.1 : Dispositions applicables au PAE-01 : développement du « Secteur de la Terrasse Lemay » .....	13
3.1.1 : Interventions et territoire assujettis .....	13
3.1.2 : Usages .....	13
3.1.3 : Densités d'occupation du sol .....	13
3.1.4 : Objectifs généraux .....	13
3.1.5 : Critère général .....	14
3.1.6 : Critères relatifs à la compatibilité des usages .....	14

TABLE DES MATIÈRES

---

3.1.7 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments .....	14
3.1.8 : Critères relatifs au lotissement et aux tracé des voies de circulation .....	15
3.1.9 : Critères relatifs à l'aménagement des terrains et aux aires de stationnement.....	15
3.1.10 : Critères relatifs à la protection et à la mise en valeur du milieu naturel .....	16
3.1.11 : Critères relatifs aux réseaux récréatifs.....	16
3.1.12 : Critères relatifs à la qualité visuelle et paysagère et aux nuisances engendrées par le bruit autoroutier.....	17
Section 3.2 : Dispositions applicables au PAE-02 : développement du « Secteur de l'Île Norbert- Aubé » .....	18
3.2.1 : Interventions et territoire assujettis.....	18
3.2.2 : Usages .....	18
3.2.3 : Densités d'occupation du sol.....	18
3.2.4 : Objectifs généraux .....	18
3.2.5 : Critère général.....	19
3.2.6 : Critères relatifs à la compatibilité des usages .....	19
3.2.7 : Critères relatifs au lotissement .....	19
3.2.8 : Critères relatifs à la protection et à la mise en valeur du milieu naturel .....	19
3.2.9 : Critères relatifs aux tracé des voies de circulation .....	20
3.2.10 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments .....	20
3.2.11 : Critères relatifs à l'aménagement des espaces libres, des aires d'agrément et des aires de stationnement .....	21
3.2.12 : Critères relatifs aux sentiers piétons et cyclables.....	22
3.2.13 : Études et analyses particulières.....	22
<b>CHAPITRE 4 : Dispositions finales .....</b>	<b>23</b>
Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur .....	25
4.1.1 : Contraventions et pénalités .....	25
4.1.2 : Recours civil .....	25
4.1.3 : Entrée en vigueur .....	25





## **RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) N° 1865**

---

### **CHAPITRE 1 :**

**Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**



**CHAPITRE 1 :**  
**Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

---

**Section 1.1 : Dispositions déclaratoires et administratives**

**1.1.1 : Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble* » et le numéro 1865.

**1.1.2 : Champ d'application**

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique lors d'une demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* relativement à une ou des zones visées par le présent règlement et dans laquelle se situe la propriété à développer. Il s'applique uniquement lorsque la modification du règlement vise une norme prescrite au présent règlement.

Dans ce cas, un plan d'aménagement d'ensemble doit être produit par le requérant pour l'ensemble de la zone visée par la demande de modification selon les critères énoncés au présent règlement. Les zones font référence aux zones définies au plan de zonage faisant partie intégrante du *Règlement de zonage*.

**1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

**1.1.4 : Adoption partie par partie**

Le Conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

**1.1.5 : Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

**1.1.6 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés dans le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme numéro 1663*.

**CHAPITRE 1 :**  
**Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives**

---

**Section 1.2 : Dispositions interprétatives**

**1.2.1 : Interprétation des dispositions**

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que.

1. L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
2. L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
3. Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenu dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

**1.2.2 : Numérotation**

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

- 1. Chapitre
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
  - 1. Paragraphe
  - a) Sous-paragraphe

**1.2.3 : Terminologie**

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage numéro 1675 (Chapitre 3, Terminologie)*.



## **RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) N°1865**

---

### **CHAPITRE 2 :**

**Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande**



**Chapitre 2**  
**Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande**

---

**Section 2.1 : Contenu de la demande**

**2.1.1 : Contenu de la demande de modification du Règlement de zonage ou du Règlement de lotissement**

Le requérant d'une demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* touchant une ou des zones visées par le présent règlement doit déposer sa demande par écrit sur le formulaire prévu à cette fin, auprès du fonctionnaire désigné, en 1 exemplaire.

La demande de modification du *Règlement de zonage* ou du *Règlement de lotissement* doit être accompagnée d'un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone visée.

**2.1.2 : Contenu du plan d'aménagement d'ensemble**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit contenir les éléments suivants :

4. Un document écrit présentant les informations suivantes sur le projet :
    - a) Le nom et les coordonnées du ou des propriétaires visées ou de leurs mandataires autorisés;
    - b) Une procuration signée par le ou les propriétaires dans le cas d'une demande faite par un mandataire;
    - c) Le nom et les coordonnées des professionnels travaillant sur le projet et leur rôle respectif;
    - d) La superficie du site et de chacun des lots à créer;
    - e) Les objectifs poursuivis;
    - f) La répartition du site en fonction des usages souhaités;
    - g) La densité d'occupation au sol (logement par hectare et taux d'implantation);
    - h) Un argumentaire démontrant l'atteinte des critères applicables du présent règlement;
    - i) L'investissement, le phasage et l'échéancier des travaux prévu.
  5. Un plan de localisation de la zone ou des zones visées par la demande présentant, de façon non limitative :
    - j) Le réseau routier existant et projeté;
    - k) Le milieu hydrique, les zones inondables et les milieux humides;
    - l) Les zones de zonage et les limites municipales;
    - m) L'utilisation du sol actuelle ainsi que les constructions existantes;
    - n) Tout autre élément permettant de comprendre l'insertion du projet dans la ou les zones visées et le territoire municipal.
  6. Des photographies récentes (prises dans les 3 mois qui précèdent la demande) du site visé par la demande de la ou les zones visées aux fins d'obtenir une image globale du territoire d'intervention;
  7. Un plan concept d'aménagement d'ensemble du site visé comprenant, de façon non limitative, les éléments suivants (existants et projetés) :
    - o) L'identification cadastrale du projet et des lots avoisinants;
    - p) Le milieu hydrique, incluant les bandes de protection riveraine et le drainage du site;
    - q) Les composantes naturelles et fauniques;
-

## Chapitre 2

### Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

---

- r) La topographie du site, avec des courbes de niveau aux intervalles de 2 mètres. Cependant, dans le cas d'un projet entraînant des travaux de génie civil, les courbes de niveau devront être minimalement aux intervalles de 1 mètre;
  - s) Le réseau routier et les réseaux récréatifs;
  - t) Les équipements et les infrastructures aériennes et souterraines;
  - u) Les servitudes;
  - v) La répartition des usages et fonctions;
  - w) La localisation approximative des constructions principales;
  - x) Les aménagements paysagers, illustrés sommairement.
8. Des esquisses préliminaires d'architecture des constructions principales projetées (en couleur) permettant de comprendre le style architectural souhaité, la volumétrie et le gabarit des constructions;
9. Les études et analyses suivantes, selon le contexte :
- y) L'impact sur le réseau routier local et régional;
  - z) La capacité de support du milieu hydrique;
  - aa) La desserte en services : intégration des systèmes de traitement des eaux usées et des ouvrages de captage des eaux souterraines;
  - bb) L'impact sur les composantes naturelles du site et de la zone;
  - cc) Le potentiel acéricole du site;
  - dd) L'intégration paysagère des composantes du projet (réseau routier, constructions, infrastructures, etc.), incluant un minimum de trois simulations visuelles;
  - ee) Les méthodes de contrôle de l'érosion et de gestion des eaux de surface pour le site d'intervention.
10. Toute autre information jugée nécessaire pour l'évaluation de la demande en fonction des critères énoncés au présent règlement.

Les plans et documents déposés dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble doivent être réalisés selon les règles de l'art et présenter, au minimum, le titre du plan, le nom du concepteur, l'échelle du plan, la direction du nord ainsi que la date de réalisation du plan et ses modifications, s'il y a lieu. Le système de mesures des plans est métrique.

Les documents et les plans doivent être remis en 3 exemplaires sous format papier et 1 exemplaire électronique.

#### 2.1.3 : Frais d'étude

Des frais de 300\$ sont exigés pour l'étude de la demande et de 2 150\$ pour un amendement au Règlement de zonage ou au Règlement de lotissement le cas échéant.



**Chapitre 2**  
**Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande**

---

**Section 2.2 : Cheminement de la demande**

**2.2.1 : Demande complète**

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est considérée comme complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis au présent règlement ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

**2.2.2 : Vérification de la demande**

Le fonctionnaire désigné vérifie si la demande est complète et valide sa conformité au Plan d'urbanisme ainsi qu'au présent règlement relativement aux normes applicables. À la demande du fonctionnaire désigné, le requérant doit fournir toute information supplémentaire pour la compréhension de la demande.

Lorsque la demande n'est pas conforme au Plan d'urbanisme ou au présent règlement, le fonctionnaire désigné avise le requérant dans les 30 jours suivant le dépôt de la demande complète.

Lorsque les renseignements, plans et documents fournis par le requérant sont inexacts, erronés ou insuffisants, le fonctionnaire désigné avise le requérant que la procédure de vérification de la demande est interrompue afin que le requérant fournisse les renseignements, plans et documents exacts, corrigés et suffisants pour la vérification de la demande.

**2.2.3 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque la demande est complète et que le fonctionnaire désigné a vérifié la conformité de la demande, la demande est transmise au comité consultatif d'urbanisme pour avis, dans les 60 jours qui suivent la fin de la vérification de la demande.

**2.2.4 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme**

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

**2.2.5 : Approbation par le conseil municipal**

Après l'étude du plan d'aménagement d'ensemble et de la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal approuve ou désapprouve, par résolution, le plan d'aménagement d'ensemble. La résolution désapprouvant le plan doit être motivée.

Une copie de la résolution est transmise au requérant.

**2.2.6 : Conditions d'approbation**

Le conseil municipal peut exiger, comme condition d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engagent à :

## Chapitre 2

### Dispositions relatives au contenu et au cheminement d'une demande

---

1. Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des infrastructures ou des équipements ;
2. Réaliser le projet dans un délai fixé ;
3. Fournir des garanties financières pour l'exécution du contenu du plan.

#### 2.2.7 : Modification au Règlement de zonage ou au Règlement de lotissement

Suivant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le conseil municipal peut adopter un règlement ayant pour objet de modifier le *Règlement de zonage* ou le *Règlement de lotissement* pour y intégrer le plan d'aménagement d'ensemble. Néanmoins l'approbation du plan d'aménagement n'engage d'aucune façon le conseil municipal à entreprendre une modification au *Règlement de zonage* ou au *Règlement de lotissement*. Dans l'éventualité où une modification au *Règlement de zonage* ou au *Règlement de lotissement* serait requise, aucun permis ne peut être émis avant que ledit amendement ne soit entré en vigueur

#### 2.2.8 : Conformité aux règlements d'urbanisme

Au-delà de l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble et des modifications aux règlements d'urbanisme, il demeure obligatoire de se conformer aux dispositions des règlements d'urbanisme, notamment l'obtention des permis et certificats.

#### 2.2.9 : Modification au plan d'aménagement d'ensemble

Une fois approuvé par le conseil municipal, le plan d'aménagement d'ensemble approuvé ne peut être modifié avant, pendant ou après les travaux.

Toute modification apportée au plan après l'approbation du conseil municipal, conformément au présent règlement, nécessite la présentation d'une nouvelle demande complète et les frais exigés à l'article 2.1.3 s'appliquent.

### Section 2.3 : Mise en place des équipements et des infrastructures

Suivant le plan d'aménagement d'ensemble déposé et considérant les besoins en infrastructure, équipement ou autre que le plan requiert, le demandeur devra conclure, le cas échéant, une ou des ententes établissant sa prise en charge des coûts de même que la réalisation de tous ou de certains éléments du plan.

Dans cette perspective la mise en place des équipements et des infrastructures sera assujettie à la conclusion de toute entente jugée opportune dont, par exemple, une entente cadre Ville-promoteur et/ou une entente relative aux travaux municipaux.

La mise en place desdits équipements et/ou infrastructures pourra aussi être assujettie à une obligation de réalisation complète avant l'émission de tout permis de construction.



## **RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) N° 1865**

---

### **CHAPITRE 3 :**

#### **Critères d'évaluation**



Chapitre 3  
Critères d'évaluation

---

**Section 3.1 : Dispositions applicables au PAE-01 : développement du  
« Secteur de la Terrasse Lemay »**

**3.1.1 : Interventions et territoire assujettis**

La présente section s'applique au développement « Secteur de la Terrasse Lemay » de la Ville de Saint-Eustache, lequel correspond aux zones RX 315, P-1 317-1, C-3 317 et une partie de la zone 6-C-13, telles qu'identifiées au plan de zonage du *Règlement de zonage* 1675.

**3.1.2 : Usages**

Dans les zones visées, les usages, modes d'implantation et les constructions pouvant faire l'objet d'une évaluation par le comité consultatif d'urbanisme sont :

- Les usages des sous-groupes d'habitation de H-02 à H-08
- Les usages commerciaux des sous-groupes C-01, C-02, C-05, C-06, C-10 et C-11
- Tous les usages du groupe public

**3.1.3 : Densités d'occupation du sol**

Dans l'ensemble du secteur visé, la densité d'occupation du sol brute minimale rencontre les seuils minimaux de densité établis par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et qui sont applicables au moment de l'approbation, par le Conseil municipal, du plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

**3.1.4 : Objectifs généraux**

L'adoption d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) par la Ville de Saint-Eustache met en œuvre une série de critères en vue de soutenir le développement du « Secteur de la Terrasse Lemay » tout en s'assurant de respecter les objectifs suivants :

- La préservation du cadre naturel aux abords de la rivière des Mille-Îles et des milieux humides
- La mise en valeur des éléments paysagers du territoire
- Le développement d'activités récréatives
- La diversification de l'offre résidentielle permettant d'assurer le respect des seuils de densité résidentielle applicables
- L'augmentation et la diversification de l'offre commerciale par la consolidation du pôle économique Grande-Côte / Autoroute 13
- L'atténuation des nuisances en lien avec le bruit autoroutier
- Le développement de la mobilité active et des réseaux piétons et cyclables
- L'établissement d'une hiérarchie de voies afin de canaliser la circulation sur les artères principales
- La gestion des eaux pluviales en lien avec la réglementation applicable

Chapitre 3  
Critères d'évaluation

---

**3.1.5 : Critère général**

Les plans d'aménagement d'ensemble sont évalués selon l'approche globale de la demande. Elle doit démontrer une volonté de mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments adaptés aux caractéristiques physiques du site (topographie, hydrologie, ...).

**3.1.6 : Critères relatifs à la compatibilité des usages**

La compatibilité des usages est évaluée selon les critères suivant :

1. La compatibilité des usages est assurée entre les usages commerciaux et les usages résidentiels. Les usages commerciaux tendent à être localisés près du chemin de la Grande-Côte (route 344), ainsi que le long de l'autoroute 13 ;
2. L'aménagement du site, ainsi que des mesures d'atténuation permettent de réduire les nuisances liées aux usages commerciaux, notamment en ce qui a trait à la localisation des aires de chargement et déchargement, ainsi qu'aux différents équipements pouvant produire du bruit, de la poussière, de la lumière ou tout autre source de nuisance ;
3. Les terrains bordant la route 344 accueillent de préférence des bâtiments dont leur vocation est mixte ;
4. L'usage commercial des bâtiments d'occupation mixte est réservé uniquement au rez-de-chaussée dudit bâtiment, ou aux étages situés en dessous d'un usage résidentiel.

**3.1.7 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

1. De façon générale, l'implantation de bâtiments de gabarit similaire doit être regroupée et elle doit refléter la hiérarchisation des voies publiques ;
2. L'implantation des bâtiments encadre les milieux non-construits, et s'effectue près des voies de circulation afin de réduire la dominance des aires de stationnement ;
3. Les bâtiments résidentiels de plus forte densité sont implantés principalement dans la portion Nord-Ouest (près de Grande-Côte et de l'autoroute 13);
4. Les bâtiments abritant des usages commerciaux à incidence davantage régionale doivent être implantés majoritairement le long de la route régionale 344 ;
5. Le plan doit éviter l'implantation d'unités d'habitations de plus petit gabarit le long de voies publiques à plus fort débit ;
6. L'implantation d'unités d'habitations de plus petit gabarit doit s'effectuer en priorité près des secteurs déjà construits qui sont caractérisés par une volumétrie semblable ;

**Chapitre 3**  
**Critères d'évaluation**

---

7. Le concept mise sur des bâtiments possédant une mixité d'usages aux abords de la route 344, ou possédant plusieurs unités d'habitations dans le but de favoriser la densité et de développer une mixité d'activités ;
8. Les modes d'implantation et les densités d'occupation varient.

**3.1.8 : Critères relatifs au lotissement et aux tracé des voies de circulation**

Le lotissement et le tracé des voies de circulation sont évalués à partir des critères suivants :

1. Le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site. Une attention particulière est portée aux zones de contraintes naturelles telles les zones inondables et les milieux humides le cas échéant;
2. Les lots sont généralement de formes régulières variant en dimensions, en fonction de l'usage qu'ils accueillent ;
3. Les subdivisions de terrains minimisent la création de lots résiduels sans intérêt ou non viables dans le projet d'aménagement et peuvent prévoir un remembrement de lots pour qu'aucun terrain ne soit enclavé ;
4. Des lots de grande dimension sont prévus près de la route 344 et le long de l'autoroute 13 dans le but d'accueillir des usages commerciaux, mixtes et des habitations multifamiliales ;
5. Le réseau routier, hiérarchisé, assure la desserte de l'ensemble du site visé et incite l'utilisation des modes de transport actif par la diminution des distances et l'optimisation du tracé ;
6. La localisation des voies de circulation permet de créer un lien direct et efficace entre le développement et tout parc, espace vert, ou aires de repos prévu dans le plan d'aménagement d'ensemble ;
7. Les voies de circulation permettent de connecter le développement au réseau viaire principal de la Ville de Saint-Eustache ;
8. Les voies de circulation empruntent un tracé rectiligne s'apparentant à la trame traditionnelle du secteur, sauf dans les cas où la topographie du site ne le permet pas. Le tracé des rues doit éviter les pentes supérieures à 10%.
9. Pour les ensembles de plus haute densité, la possibilité de procéder à l'enfouissement du réseau de distribution.

**3.1.9 : Critères relatifs à l'aménagement des terrains et aux aires de stationnement**

L'aménagement des terrains et des aires de stationnement sont évalués à partir des critères suivants :

1. Les terrains sont aménagés de façon à mettre en valeur les éléments naturels présents sur le site ainsi que les bâtiments qui y seront érigés ;

**Chapitre 3**  
**Critères d'évaluation**

---

2. De façon générale, les aires de stationnement se veulent discrètes. Elles sont aménagées de façon prioritaire en sous-terrain. S'il est impossible de procéder ainsi, elles se situent préférablement en cour latérale et arrière ;
3. L'aménagement des terrains laisse place à la végétation et aux espaces boisés et limite les surfaces minéralisées.

**3.1.10 : Critères relatifs à la protection et à la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

1. La ligne naturelle des hautes eaux des cours d'eau, les milieux humides et les zones inondables sont déterminés par des expertises professionnelles et sont intégrés à la planification du site, notamment par l'identification de zones de conservation ou d'espaces verts publics ;
2. Une bande végétalisée le long de l'autoroute 13 est préservée afin de la dissimuler ;
3. Les qualités naturelles du site sont préservées et mises en valeur, incluant notamment les éléments suivants :
  - a. La rivière des Mille-Îles ;
  - b. Certains espaces boisés de qualité ;
  - c. Certains arbres matures d'intérêt ;
  - d. Les milieux humides le cas échéant.

**3.1.11 : Critères relatifs aux réseaux récréatifs**

Les réseaux récréatifs sont évalués à partir des critères suivants :

1. Le plan doit prévoir un nombre et une superficie suffisante de parcs, espaces verts ou autres aires de repos. Ces espaces doivent privilégier la préservation et la mise en valeur des milieux naturels présents sur le site ;
2. Les parcs, espaces verts ou autres aires de repos sont localisés de façon à être facilement accessible par tous les futurs résidents et travailleurs ;
3. Afin d'assurer la perméabilité de la trame urbaine, les espaces verts sont aménagés de façon à assurer une inter-connectivité entre eux et aux secteurs bâtis ou à être bâtis ;
4. Un accès piéton et cyclable efficace aux secteurs commerciaux de la route 344 est assuré ;
5. Le développement d'un réseau piéton et cyclable pouvant à terme favoriser une accessibilité accrue aux abords de la rivière des Mille-Îles ;



Chapitre 3  
Critères d'évaluation

---

6. Le plan d'aménagement d'ensemble prévoit un lien rapide et sécuritaire pour tous les usagers entre les secteurs adjacents,

**3.1.12 : Critères relatifs à la qualité visuelle et paysagère et aux nuisances engendrées par le bruit autoroutier**

La qualité visuelle et paysagère du site est évaluée à partir des critères suivants :

1. L'implantation et l'accès aux bâtiments permettent de conserver un maximum des arbres et de la végétation existante ;
2. Le concept mise sur des bâtiments possédant plusieurs unités d'habitations sur de grands terrains dans le but de préserver un maximum d'espace végétalisé ou paysagé ;
3. La topographie est conservée, dans la mesure du possible ;
4. Les bâtiments implantés sur la route 344 ont une façade de qualité et ont une grande visibilité, de manière à marquer l'entrée de ville ;
5. Les espaces de stationnements, conteneurs à déchets et autres équipements font l'objet d'un traitement particulier, visant à réduire leur impact visuel négatif et toute autre nuisance ;
6. Des percées visuelles vers la rivière des Mille-Îles sont prévues afin de marquer sa valeur naturelle et d'assurer son accès au public ;
7. Des mesures de mitigation sont prévues pour diminuer les nuisances reliées au bruit autoroutier.

Chapitre 3  
Critères d'évaluation

---

**Section 3.2 : Dispositions applicables au PAE-02 : développement du  
« Secteur de l'Île Norbert-Aubé »**

**3.2.1 : Interventions et territoire assujettis**

La présente section s'applique au développement « Secteur de l'Île Norbert-Aubé » de la Ville de Saint-Eustache, lequel correspond à la zone 6-H-23, telles qu'identifiée au plan de zonage, du *Règlement de zonage* numéro 1675.

**3.2.2 : Usages**

Dans la zone visée, les usages, modes d'implantation et les constructions pouvant faire l'objet d'une évaluation par le comité consultatif d'urbanisme, sont :

- Les usages des sous-groupes d'habitation H-02 à H-08.

**3.2.3 : Densités d'occupation du sol**

Dans l'ensemble du secteur visé, la densité d'occupation du sol brute minimale rencontre les seuils minimaux de densité établis par le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) et qui sont applicables au moment de l'approbation, par le Conseil municipal, du plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

**3.2.4 : Objectifs généraux**

L'adoption d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) par la Ville de Saint-Eustache met en œuvre une série de critères dans l'intention de soutenir le développement du « Secteur de l'Île Norbert-Aubé » tout en s'assurant de respecter les objectifs suivants :

- La préservation du cadre naturel aux abords de la rivière des Mille-Îles et les berges de l'île Norbert-Aubé ;
- La diversification de l'offre résidentielle afin d'assurer une certaine densification ;
- Le développement doit s'intégrer aux activités présentes sur l'île ainsi qu'aux constructions existantes ;
- Le concept de développement doit refléter la capacité d'accueil du site, notamment en ce qui concerne le nombre et le gabarit des bâtiments projetés ;
- Une modulation architecturale des immeubles offre l'opportunité de créer une composition spatiale plus dynamique et adaptée au contexte du site ;
- Considérant l'aspect insulaire du site, la préservation de l'état naturel des berges et la minimisation de l'empreinte écologique sur celles-ci est priorisée ;
- Le PAE propose une séquence de développement des bâtiments projetés (phasage et délai de construction des bâtiments).

**Chapitre 3**  
**Critères d'évaluation**

---

**3.2.5 : Critère général**

Le plan d'aménagement d'ensemble est évalué selon l'approche globale de la demande. Elle doit démontrer une volonté de mise en valeur de l'ensemble du site par un concept qui favorise une implantation des bâtiments adaptés aux caractéristiques physiques du site (topographie, hydrologie, boisés, etc.) ainsi que par la mise en place d'un réseau viaire efficace.

**3.2.6 : Critères relatifs à la compatibilité des usages**

La compatibilité des usages est évaluée selon les critères suivant :

1. La cohabitation des usages et l'harmonie entre les gabarits des bâtiments sont assurées entre les usages existants et les usages résidentiels projetés sur l'île ;
2. Les usages prévus et leur typologie sont en continuité avec ceux du voisinage immédiat.

**3.2.7 : Critères relatifs au lotissement**

Le lotissement est évalué à partir des critères suivants :

1. Le lotissement respecte la topographie et les éléments naturels du site. Une attention particulière est portée aux zones de contraintes naturelles. Les terrains affectés par ces contraintes présentent des superficies convenables pour la construction ;
2. Les lots sont généralement de formes régulières variant en dimensions, en fonction des bâtiments qu'ils prévoient accueillir ;
3. Les subdivisions de terrains minimisent la création de lots résiduels sans intérêt ou non viables dans le projet d'aménagement et peuvent prévoir un remembrement de lots pour qu'aucun terrain ne soit enclavé.

**3.2.8 : Critères relatifs à la protection et à la mise en valeur du milieu naturel**

La préservation du milieu naturel est évaluée à partir des critères suivants :

1. Les zones inondables de la rivière des Mille-Îles sont déterminés par des expertises professionnelles et sont intégrés à la planification du site, notamment par l'identification de zones de conservation et des bandes de protection riveraine ;
2. Le caractère bucolique de l'île est préservé et valorisé lors de la réalisation d'un projet de développement ;
3. Les qualités naturelles du site sont préservées et mise en valeur, incluant les éléments suivants :

**Chapitre 3**  
**Critères d'évaluation**

---

- a. La rivière des Mille-Îles ;
- b. Certains espaces boisés de qualité ;
- c. Certains arbres matures d'intérêt.

**3.2.9 : Critères relatifs aux tracé des voies de circulation**

Le tracé des voies de circulation est analysé en fonction des critères suivants :

1. Le réseau routier assure la desserte pour l'ensemble du site et il propose un tracé optimisé ;
2. Le réseau routier n'est pas prédominant dans le concept de développement ;
3. Les voies de circulation permettent de connecter le développement immobilier au réseau viaire du voisinage et de l'ensemble du secteur urbain de manière sécuritaire et fluide ;
4. Le réseau routier dessert adéquatement l'île et s'insère de façon harmonieuse dans son voisinage ;
5. Le réseau routier s'intègre aux infrastructures existantes.

**3.2.10 : Critères relatifs à l'implantation des bâtiments**

L'implantation des bâtiments est évaluée à partir des critères suivants :

1. Le nombre de bâtiments doit respecter la capacité d'accueil du site afin d'éviter de la surcharger et de perdre le caractère naturel et champêtre de l'île ;
2. Les constructions proposent une modulation par l'introduction de décrochés, de variations de volumes ainsi que des détails architecturaux adaptés à la vocation résidentielle des bâtiments ;
3. L'orientation, le gabarit et l'implantation des bâtiments varient en fonction de leurs localisation, des percées visuelles et de la morphologie du site ;
4. L'harmonisation des hauteurs avec les bâtiments voisins est favorisée afin de créer une séquence intéressante à partir des aires d'agrément, de la rivière et des secteurs adjacents ;
5. Les murs de fondation ne devraient pas être apparents ;
6. Les matériaux de revêtement doivent être durable et de qualité ;
7. Les couleurs utilisées pour les matériaux de parement extérieur et les toitures sont dans les teintes naturelles et sobres. Les couleurs sélectionnées sont de tonalités compatibles tout en permettant de mettre en valeur les détails architecturaux du bâtiment (encadrements, saillies, etc.) ;

**Chapitre 3**  
**Critères d'évaluation**

---

8. Les équipements d'éclairage sont discrets, s'intègrent à l'architecture et à l'aménagement paysager et doivent contribuer à la mise en valeur des immeubles ;
9. Les équipements mécaniques ou électriques font partie intégrante de la composition architecturale et des mesures de mitigation sont mises en place pour leur dissimulation visuelle ;
10. Le traitement des constructions accessoires s'harmonise avec le traitement architectural du bâtiment principal autant au plan des matériaux, des formes, des volumes que des couleurs.

**3.2.11 : Critères relatifs à l'aménagement des espaces libres, des aires d'agrément et des aires de stationnement**

L'aménagement des espaces libres et des aires de stationnement sont évalués à partir des critères suivants :

1. Les espaces libres et les aires d'agréments sont aménagés de façon à mettre en valeur les éléments naturels présents sur le site
2. Les aménagements des espaces libres et des aires d'agrément n'altèrent pas les caractéristiques naturelles du site, préservent les espaces boisés, tiennent compte du drainage naturel du terrain, minimisent les changements de la topographie naturelle du site ainsi que les opérations de déblais et de remblais ;
3. Les clôtures, murets et autres constructions intégrés à l'aménagement paysager ne sont pas proéminents ;
4. Les aménagements des espaces libres et des aires d'agrément doivent contribuer à renforcer la vie sociale et communautaire ;
5. L'enfouissement du réseau de distribution d'utilités publiques constitue un moyen de préserver le caractère bucolique du site et de ne pas altérer le paysage ;
6. Les équipements d'utilités publiques s'intègrent à l'environnement et ils sont dissimulés par des aménagements paysagers de qualité afin de ne pas dénaturer le paysage ;
7. Les aires de stationnement se veulent discrètes. Elles sont aménagées de façon prioritaire en souterrain (intérieur) ;
8. Les aires de stationnement extérieure n'altèrent pas le paysage et sont dissimulées par des aménagements paysagers de qualités et sécuritaires.
9. La localisation des rampes d'accès aux stationnements souterrains (intérieurs) doivent être positionnées de manière à ne pas altérer le paysage ;
10. Un aménagement paysager de qualité, en bordure des rampes d'accès doit être prévu afin de dissimuler la structure.

Chapitre 3  
Critères d'évaluation

---

**3.2.12 : Critères relatifs aux sentiers piétons et cyclables**

Les sentiers piétons et cyclables sont évalués à partir des critères suivants :

1. Les sentiers piétons et cyclables favorisent la mise en réseau des aires de repos et d'agrément ainsi que des stationnements ;
2. Les aménagements des sentiers doivent être éclairés et sécuritaires ;
3. Le développement d'un réseau piéton et cyclable favorise une accessibilité aux abords de la rivière des Mille-Îles ;
4. Les parcs, espaces verts ou autres aires de repos sont localisés de façon à être facilement accessible par l'ensemble des usagers ;
5. L'aménagement des sentiers assure un lien rapide et sécuritaire pour tous les usagers avec les secteurs adjacents.

**3.2.13 : Études et analyses particulières**

Le plan d'aménagement d'ensemble doit être appuyé par le dépôt des études suivantes :

1. La production d'études démontrant les raccordements aux infrastructures d'aqueduc et d'égout de manière à assurer une desserte satisfaisante de l'île ;
2. La production d'études d'accessibilité et de circulation visant à assurer :
  - a. la présence d'infrastructures routières permettant la desserte fluide et sécuritaire de l'île en fonction de la nature du projet proposé ;
  - b. le passage, en tout temps des véhicules d'utilité publique ;
  - c. la prise en compte de l'impact du projet immobilier sur le réseau local et les moyens proposés pour les atténuer.
3. La production d'une étude démontrant les interventions à être faites aux deux ponts privés menant à l'île et devant nécessairement répondre aux critères de fluidité et d'accessibilité des véhicules d'utilité publique.



## **RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) N° 1865**

---

### **CHAPITRE 4 :**

#### **Dispositions finales**





**CHAPITRE 4 :**  
**Dispositions finales**

---

**Section 4.1 : Dispositions pénales et entrée en vigueur**

**4.1.1 : Contraventions et pénalités**

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction.

Une infraction au présent règlement rend le contrevenant passible des amendes suivantes (dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus) :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
<b>Première amende</b>	500 \$	1 000 \$	1 000 \$	2 000 \$
<b>Cas de récidive</b>	1 000 \$	2 000 \$	2 000 \$	4 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement, et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de Procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

**4.1.2 : Recours civil**

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

**4.1.3 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

**Maire**

---

**Greffier**