

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1-1
SECTION 1	PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES	1-1
ARTICLE 1.1.1.1	OBJET DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 1.1.1.2	DOCUMENTS ANNEXES.....	1-1
SOUS-SECTION 1.1.2	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DU PLAN DE ZONAGE.....	1-1
ARTICLE 1.1.2.1	IDENTIFICATION DES ZONES	1-1
ARTICLE 1.1.2.2	DÉLIMITATION DES ZONES	1-2
ARTICLE 1.1.2.3	CORRESPONDANCE À UNE GRILLE.....	1-2
SOUS-SECTION 1.1.3	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES GRILLES DES USAGES ET DES NORMES	1-2
ARTICLE 1.1.3.1	STRUCTURE DE LA GRILLE.....	1-2
ARTICLE 1.1.3.2	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DE LA SECTION USAGES PERMIS.....	1-3
ARTICLE 1.1.3.3	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DE LA SECTION NORMES SPÉCIFIQUES	1-3
ARTICLE 1.1.3.4	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DE LA SECTION LOTISSEMENT	1-4
ARTICLE 1.1.3.5	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES SECTIONS DIVERS ET AMENDEMENT	1-5
SECTION 2	ASSUJETTISSEMENT.....	1-6
ARTICLE 1.2.1.1	TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1-6
ARTICLE 1.2.1.2	IMMEUBLES CONCERNÉS.....	1-6
ARTICLE 1.2.1.3	LOIS ET RÈGLEMENTS DU QUÉBEC ET DU CANADA	1-6
ARTICLE 1.2.1.4	APPLICATION CONTINUE	1-6

CHAPITRE 1	DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	DÉCLARATOIRES	ET
-------------------	---	----------------------	-----------

SECTION 1 **PERSPECTIVES RÉGLEMENTAIRES**

ARTICLE 1.1.1.1 **Objet du règlement**

Le «Règlement révisé de zonage» s'inscrit à titre de moyen de mise en oeuvre dans le cadre d'une politique rationnelle d'aménagement de la Ville. Il découle de ce fait du plan d'urbanisme et s'harmonise aux autres éléments de mise en oeuvre de ce plan.

Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, est inter relié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Ville dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Les dispositions relatives aux perspectives réglementaires énoncées dans le «Règlement sur l'administration des règlement d'urbanisme» s'appliquent au présent règlement.

ARTICLE 1.1.1.2 **Documents annexes**

Les documents annexes suivants font partie intégrante de ce règlement :

a) le plan de zonage portant le numéro 2004-Z-543, à l'échelle :

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------|
| - <u>Secteur 1</u> : 1 : 2500 | <u>Secteur 6</u> : 1 : 3000 |
| - <u>Secteur 2</u> : 1 : 3000 | <u>Secteur 7</u> : 1 : 2500 |
| - <u>Secteur 3</u> : 1 : 3000 | <u>Secteur 8</u> : 1 : 2500 |
| - <u>Secteur 4</u> : 1 : 2500 | <u>Secteur 9</u> : 1 : 2500 |
| - <u>Secteur 5</u> : 1 : 15 000 | |

et daté du 8 novembre 2004 préparé par les Services de l'urbanisme et du génie de la Ville est joint comme annexe «A»;

b) les grilles des usages et des normes sont jointes comme annexe «B»;

SOUS-SECTION 1.1.2 **RÈGLES D'INTERPRÉTATION DU PLAN DE ZONAGE**

ARTICLE 1.1.2.1 **Identification des zones**

Le territoire de la Ville de Saint-Eustache est divisé en zones sur le plan de zonage. Ces zones sont identifiées séparément par un code composé d'une lettre et d'un chiffre indiquant la dominance d'usage de la zone, suivie d'une série de chiffres servant à la numérotation de la zone.

Les lettres identifiant la dominance d'usage correspondent aux groupes d'usages identifiés dans la classification des usages et ont la signification suivante :

- H** : **Habitation**
C : **Commerce**
I : **Industrie**
P : **Public**
A : **Agricole**

Les chiffres identifiant la dominance d'usage correspondent aux numéros de la classe d'usage du groupe d'usage identifié par les lettres.

Chaque zone constitue un secteur de votation au sens de la **Loi sur l'aménagement et l'urbanisme** (L.R.Q., c. A-19.1)

ARTICLE 1.1.2.2 Délimitation des zones

Les zones sont délimitées sur le plan de zonage par des lignes. Les limites des zones coïncident généralement avec :

- a) la médiane ou le prolongement de la médiane d'une rue existante, homologuée ou proposée;
- b) la limite d'emprise ou le prolongement de la limite d'emprise d'une rue existante, homologuée ou proposée;
- c) l'axe d'un cours d'eau;
- d) une ligne d'emplacement, de lot, de cadastre ou le prolongement d'une ligne de cadastre;
- e) une courbe ou partie de courbe de niveau ;
- f) la limite municipale.

Lorsqu'il n'y a pas de mesure, les distances sont calculées à l'aide de l'échelle du plan.

ARTICLE 1.1.2.3 Correspondance à une grille

Chacune des zones identifiées au plan de zonage fait référence à une grille où sont établis des usages, des normes et des dimensions de terrain propres à chaque zone.

SOUS-SECTION 1.1.3 RÈGLES D'INTERPRÉTATION DES GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

ARTICLE 1.1.3.1 Structure de la grille

La grille des usages et des normes est un tableau comprenant cinq (5) sections: «Usages permis», «Normes spécifiques», «Lotissement», «Divers» et «Notes».

La section «Usages permis» identifie les classes d'usages autorisées pour chacune des zones apparaissant au plan de zonage, alors que la section «Normes spécifiques» détermine des normes particulières. Ces sections de la grille font partie intégrante du présent règlement.

La section «Lotissement» de la grille établit des normes relatives à la dimension minimale des terrains de chacune des zones. Cette section de la grille fait partie intégrante du règlement de lotissement en vigueur.

Les sections «Divers» et «Notes» regroupent des informations pouvant faciliter l'administration du présent règlement et de tout autre règlement en relation avec les règlements de zonage et de lotissement.

La grille des usages et des normes se présente sous la forme de colonnes et de lignes, et correspond à une zone. Chaque colonne regroupe les dispositions normatives applicables à un usage ou à un type d'implantation ou de structure, et chaque ligne correspond à une norme.

La présence d'un « • », ou d'un chiffre dans une colonne correspondant à une zone, signifie que la classe d'usage figurant sur cette ligne est permise ou que la norme correspondante s'applique. L'absence de « • » ou de chiffre signifie que la classe d'usage n'est pas autorisée pour la zone ou que la norme ne s'applique pas.

Le code situé dans le haut au centre de la page constitue le numéro d'identification de la grille. Ce numéro d'identification, composé d'un chiffre indiquant le secteur correspondant au plan de zonage est suivi d'une lettre indiquant la dominance d'usage et d'un chiffre correspondant au numéro de la zone illustrée sur le plan de zonage.

ARTICLE 1.1.3.2 Règles d'interprétation de la section usages permis

La section «Usages permis» indique les usages autorisés dans chaque zone. Les usages permis sont identifiés par classe ou par usage spécifique. Les classes sont définies au chapitre 4 du présent règlement, et les usages spécifiques doivent être interprétés tels que définis au présent règlement ou à défaut, selon leur sens usuel.

La sous-section «usage spécifiquement permis» indique les usages spécifiquement autorisés dans la zone. Ce qui signifie qu'un usage additionnel aux classes d'usages déjà permises est autorisé aux usages permis. Ces usages sont identifiés par un chiffre entre parenthèses faisant référence à une note apparaissant au bas de la grille.

La sous-section «usage spécifiquement exclu» indique les usages spécifiquement prohibés dans la zone. Cette ligne de la grille identifie les usages prohibés se situant à l'intérieur d'une classe d'usages déjà autorisée dans la zone. Ces usages sont identifiés par un chiffre entre parenthèses faisant référence à une note apparaissant au bas de la grille.

ARTICLE 1.1.3.3 Règles d'interprétation de la section normes spécifiques

La section «Normes spécifiques» précisent les normes qui s'appliquent au bâtiment principal selon chaque type d'usage autorisé dans la zone. Il s'agit des normes suivantes :

A) Structure du bâtiment

Un «•» placé vis-à-vis l'une ou l'autre des cases suivantes indique que cette implantation de bâtiment est autorisée. L'absence de «•» vis-à-vis l'une ou l'autre de ces cases signifie que cette implantation de bâtiment n'est pas autorisée dans la zone concernée. Les types d'implantation de bâtiments sont les suivants :

- i) isolée ;
- ii) jumelée ;
- iii) contiguë.

B) Dimensions du bâtiment

Les normes suivantes sont exprimées en mètres ou en nombre d'étages :

- i) largeur minimale du bâtiment principal, en mètres ;
- ii) superficie d'implantation au sol minimale du bâtiment principal, en mètres carrés, cette norme ne s'applique que pour le groupe commerce ;
- iii) superficie minimale de plancher du bâtiment principal, en mètres carrés, cette norme s'applique pour tous les groupes d'usages à l'exception du groupe commerce ;
- iv) hauteur en étages, minimale ;
- v) hauteur en étages, maximale ;
- vi) hauteur en mètres, minimale;
- vii) hauteur en mètres, maximale.

C) Densité d'occupation

Les normes suivantes sont exprimées en pourcentages et en rapport nombre entier sur mètres carrés :

- i) Occupation du terrain, minimale en pourcentage est la superficie minimale du bâtiment en mètres carrés par rapport à la superficie totale du terrain en mètres carrés;
- ii) Occupation du terrain, maximale en pourcentage est la superficie maximale du bâtiment en mètres carrés par rapport à la superficie totale du terrain en mètres carrés;
- iii) Nombre de logements/terrain maximal (m²).

D) Marges

Les chiffres apparaissant à ces cases représentent une distance à respecter pour l'implantation des bâtiments principaux. Les marges suivantes sont exprimées en mètres.

- i) marge avant minimale ;
- ii) marge avant maximale ;
- iii) marge latérale minimale;

Dans le cas d'un bâtiment jumelé ou d'une habitation bifamiliale juxtaposée, la marge latérale minimale ne s'applique que du côté détaché du bâtiment. Dans le cas d'un bâtiment contigu, la marge latérale minimale ne s'applique qu'aux unités des deux (2) extrémités ;

dans le cas d'un terrain d'angle, la marge latérale minimale ne s'applique que du côté de la ligne latérale du terrain;

- i) total des deux (2) marges latérales;

dans le cas d'un bâtiment jumelé ou d'une habitation bifamiliale juxtaposée, le total minimal des deux (2) marges latérales correspond à la marge latérale minimale prescrite à la grille. Dans le cas d'un bâtiment contigu, le total minimal des deux (2) marges latérales correspond à la marge latérale minimale prescrite à la grille et ne s'applique qu'aux unités des deux (2) extrémités ;

dans le cas d'un terrain d'angle, le total des deux (2) marges latérales ne s'applique pas. Cependant, si le bâtiment principal s'implante au-delà de la marge avant fixe, une deuxième marge latérale est ainsi créée mais aucune distance minimale n'est alors requise ;

- i) marge arrière minimale ;

dans le cas d'un terrain transversal, la marge avant fixe doit être comptabilisée pour établir la marge arrière minimale.

ARTICLE 1.1.3.4 Règles d'interprétation de la section lotissement

La section lotissement présente les normes relatives à la dimensions des terrains. Ces dimensions sont exprimées en mètres et en mètres carrés, selon le cas :

- a) largeur minimale, en mètres ;
- b) profondeur minimale, en mètres ;
- c) superficie minimale, en mètres carrés.

ARTICLE 1.1.3.5 Règles d'interprétation des sections divers et amendement

Les sections «divers» et «amendement» regroupent les informations suivantes :

A) Note particulière

Un chiffre est placé vis-à-vis la case «note particulière» correspond à une norme particulière, exprimée au bas de la grille. Cette norme est alors obligatoire et a préséance sur toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce.

B) PIIA

Un « • » placé vis-à-vis la case «PIIA» pour une zone donnée signifie que cette zone est affectée par le règlement en vigueur relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

C) PAE

Un « • » placé vis-à-vis la case «PAE» pour une zone donnée signifie que cette zone est affectée par le règlement en vigueur relatif aux plans d'aménagement d'ensemble.

D) Amendement

La grille des usages et des normes possède une section «amendement» à l'égard de chaque zone qui indique le numéro du règlement d'amendement qui a apporté des modifications dans la zone affectée.

SECTION 2 ASSUJETTISSEMENT

ARTICLE 1.2.1.1 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 1.2.1.2 Immeubles concernés

Un lot ou partie de lot, un terrain ou partie de terrain, un bâtiment ou partie de bâtiment, une construction ou partie de construction doivent être construits ou occupés conformément aux dispositions de ce règlement.

ARTICLE 1.2.1.3 Lois et règlements du Québec et du Canada

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec.

ARTICLE 1.2.1.4 Application continue

Les dispositions du présent règlement ainsi que des Codes et des autres règlements auxquels elles réfèrent doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance.