



Ville de  
**Saint-Eustache**

SERVICE DE L'URBANISME

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION  
ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE  
NUMÉRO 1795**

**AVIS DE MOTION:**  
**ENTRÉE EN VIGUEUR:**     2011-10-21

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 1795**

**RÈGLEMENT SUR LES PLANS  
D'IMPLANTATION ET  
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

Séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le            à h ,  
à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache. Sont présents les conseillers(ères):  
Denis Paré, André Biard, Patrice Paquette, Daniel Goyer, Marc Lamarre, Germain  
Lalonde, Pauline Harrison, Raymond Tessier, Nicole Carignan-Lefebvre et Sylvie  
Cloutier, formant quorum sous la présidence du maire Pierre Charron.

**CONSIDÉRANT** la révision parallèle du plan d'urbanisme et de l'ensemble de la  
réglementation d'urbanisme et la nécessité d'articuler le présent règlement avec ces  
derniers;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion du présent règlement a été donné le            .

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>5</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1.1.1.1	TITRE.....	5
ARTICLE 1.1.1.2	OBJET DU RÈGLEMENT.....	5
ARTICLE 1.1.1.3	VALIDITÉ.....	5
ARTICLE 1.1.1.4	LOIS ET RÈGLEMENTS DU QUÉBEC ET DU CANADA.....	5
ARTICLE 1.1.1.5	APPLICATION CONTINUE.....	5
<b>SECTION 2</b>	<b>DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1.2.1.1	CONCORDANCE RÉGLEMENTAIRE .....	5
ARTICLE 1.2.1.2	TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES .....	6
ARTICLE 1.2.1.3	TERMINOLOGIE .....	6
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES .....</b>	<b>7</b>
ARTICLE 2.1.1.1	APPLICATION DU RÈGLEMENT.....	7
ARTICLE 2.1.1.2	FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	7
ARTICLE 2.1.1.3	VALIDITE DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE (PIIA).....	7
<b>CHAPITRE 3</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À LA DEMANDE ET L'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....</b>	<b>8</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>CONTENU D'UNE DEMANDE POUR UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....</b>	<b>8</b>
ARTICLE 3.1.1.1	PLANS ET DOCUMENTS REQUIS .....	8
ARTICLE 3.1.1.2	DÉPÔT DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....	9
ARTICLE 3.1.1.3	TRANSMISSION DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME .....	9
ARTICLE 3.1.1.4	ÉTUDE DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME.....	9
ARTICLE 3.1.1.5	TRANSMISSION AU CONSEIL DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME POUR APPROBATION.....	9
ARTICLE 3.1.1.6	MODIFICATION DU PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE.....	11
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>TERRITOIRES, BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS .....</b>	<b>12</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>TERRITOIRES ET TRAVAUX ASSUJETTIS À TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....</b>	<b>12</b>
<b>SOUS-SECTION 4.1.1</b>	<b>ZONES ASSUJETTIES SELON L'USAGE .....</b>	<b>12</b>

ARTICLE 4.1.1.1	ZONES À DOMINANCE INDUSTRIELLE.....	12
ARTICLE 4.1.1.2	ZONES À DOMINANCE COMMERCIALE ET PUBLIQUE .....	12
ARTICLE 4.1.1.3	ZONES À DOMINANCE RÉSIDEN­TIELLE.....	12
ARTICLE 4.1.1.4	ZONES PARTICULIÈRES .....	12
<b>SOUS-SECTION 4.1.2 VIEUX SAINT-EUSTACHE.....</b>		<b>14</b>
ARTICLE 4.1.2.1	ZONES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DU VIEUX-SAIN­T-EUSTACHE .....	14
<b>SOUS-SECTION 4.1.3 INNOPARC ALBATROS.....</b>		<b>15</b>
ARTICLE 4.1.3.1	ZONES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DE L'INNOPARC ALBATROS.....	15
<b>SOUS-SECTION 4.1.4 ZONES RÉSIDEN­TIELLES DU SECTEUR ALBATROS</b>		<b>15</b>
ARTICLE 4.1.4.1	ZONES RÉSIDEN­TIELLES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DU SECTEUR ALBATROS .....	15
<b>SOUS-SECTION 4.1.5 ZONE RÉSIDEN­TIELLE DU SECTEUR RENÉ-LÉVESQUE .....</b>		<b>16</b>
ARTICLE 4.1.5.1	ZONE RÉSIDEN­TIELLE SITUÉE À L'OU­EST DU BOULEVARD RENÉ-LÉVESQUE.....	16
<b>SECTION 2</b>	<b>BÂTIMENTS ET TRAVAUX ASSUJET­TIS À TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....</b>	<b>16</b>
<b>SOUS-SECTION 4.2.1 BATIMENTS CLASSES, CITÉS, D'INTERET SUPERIEUR ET D'INTERET .....</b>		<b>16</b>
ARTICLE 4.2.1.1	CARACTÉRISTIQUES DES BÂTIMENTS CLASSÉS, CITÉS, D'INTÉRÊT SUPÉRIEUR ET D'INTÉRÊT .....	16
ARTICLE 4.2.1.2	TRAVAUX ASSUJET­TIS .....	16
ARTICLE 4.2.1.3	LES BÂTIMENTS CLASSÉS .....	17
ARTICLE 4.2.1.4	LES BÂTIMENTS CITÉS MONUMENTS HISTORIQUES .....	17
ARTICLE 4.2.1.5	LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT SUPÉRIEUR ET D'INTÉRÊT SITUÉS DANS L'AIRE DE PROTECTION DE L'ÉGLISE DE SAINT-EUSTACHE .....	17
ARTICLE 4.2.1.6	LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT SUPÉRIEUR ET D'INTÉRÊT SITUÉS DANS L'AIRE DE PROTECTION DU MANOIR GLOBENSKY ET DU PETIT MOULIN (MOULIN LÉGARÉ) .....	17
ARTICLE 4.2.1.7	LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT SUPÉRIEUR ET D'INTÉRÊT SITUÉS DANS LE VIEUX SAINT-EUSTACHE HORS DES AIRES DE PROTECTION .....	18
ARTICLE 4.2.1.8	LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT SITUÉS À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE.....	19
ARTICLE 4.2.1.9	LES BÂTIMENTS D'INTÉRÊT SITUÉS À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE ET À L'EXTÉRIEUR DU VIEUX SAINT-EUSTACHE .....	19
<b>SECTION 3</b>	<b>CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX ASSUJET­TIS À TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....</b>	<b>20</b>
<b>SOUS-SECTION 4.3.1 CROIX DE CHEMIN, CHAPELLES ET GROTTES .....</b>		<b>20</b>
ARTICLE 4.3.1.1	CROIX DE CHEMIN D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL .....	20
ARTICLE 4.3.1.2	CHAPELLES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL .....	20



ARTICLE 4.3.1.3	GROTTE D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL .....	20
<b>SECTION 4</b>	<b>TRAVAUX EXCLUS DE TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE .....</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES.....</b>	<b>21</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES ET BÂTIMENTS ASSUJETTIS AU PIIA .....</b>	<b>21</b>
<b>SOUS-SECTION 5.1.1</b>	<b>IMPLANTATION.....</b>	<b>21</b>
ARTICLE 5.1.1.1	RESPECT DU MILIEU URBAIN ET NATUREL ENVIRONNANT .....	21
<b>SOUS-SECTION 5.1.2</b>	<b>ARCHITECTURE.....</b>	<b>21</b>
ARTICLE 5.1.2.1	INSERTION ET INTÉGRATION DANS LE TISSU URBAIN.....	21
ARTICLE 5.1.2.2	TRAITEMENT ARCHITECTURAL DE LA FAÇADE.....	22
ARTICLE 5.1.2.3	QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS .....	22
<b>SOUS-SECTION 5.1.3</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>22</b>
ARTICLE 5.1.3.1	QUALITE DE L'AMENAGEMENT PAYSAGER.....	22
ARTICLE 5.1.3.2	ÉCLAIRAGE.....	23
ARTICLE 5.1.3.3	AMENAGEMENT DES STATIONNEMENTS .....	23
ARTICLE 5.1.3.4	ENSEIGNES .....	23
<b>SECTION 2</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU VIEUX-SAINT-EUSTACHE .....</b>	<b>24</b>
<b>SOUS-SECTION 5.2.1</b>	<b>ARCHITECTURE.....</b>	<b>24</b>
ARTICLE 5.2.1.1	HARMONISATION DU CADRE BATI .....	24
<b>SOUS-SECTION 5.2.2</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>24</b>
ARTICLE 5.2.2.1	INTEGRATION DES ESPACES DE STATIONNEMENT .....	24
ARTICLE 5.2.2.2	INTEGRATION DES CLOTURES, MURETS ET AUTRES.....	24
<b>SOUS-SECTION 5.2.3</b>	<b>ENSEIGNES .....</b>	<b>24</b>
ARTICLE 5.2.3.1	QUALITE DES ENSEIGNES.....	24
<b>SECTION 3</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS CLASSÉS, D'INTÉRÊT SUPÉRIEUR OU D'INTÉRÊT .....</b>	<b>25</b>
<b>SOUS-SECTION 5.3.1</b>	<b>ARCHITECTURE.....</b>	<b>25</b>
ARTICLE 5.3.1.1	PRÉSERVATION DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES D'INTÉRÊT .....	25
<b>SOUS-SECTION 5.3.2</b>	<b>AMENAGEMENTS EXTERIEURS .....</b>	<b>26</b>
ARTICLE 5.3.2.1	PRÉSERVATION DES VUES D'INTÉRÊT .....	26
<b>SECTION 4</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CROIX DE CHEMIN, AUX CHAPELLES ET AUX GROTTES.....</b>	<b>26</b>
ARTICLE 5.4.1.1	HARMONISATION.....	26

<b>SECTION 5</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À L'INNOPARC ALBATROS .....</b>	<b>26</b>
<b>SOUS-SECTION 5.5.1</b>	<b>IMPLANTATION.....</b>	<b>26</b>
ARTICLE 5.5.1.1	AMÉNAGEMENT DU SITE OPTIMISÉ .....	26
<b>SOUS-SECTION 5.5.2</b>	<b>ARCHITECTURE .....</b>	<b>27</b>
ARTICLE 5.5.2.1	QUALITÉ ET DURABILITÉ DU BÂTI .....	27
<b>SOUS-SECTION 5.5.3</b>	<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS .....</b>	<b>28</b>
ARTICLE 5.5.3.1	MISE EN VALEUR DE L'AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR .....	28
ARTICLE 5.5.3.2	AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS .....	29
ARTICLE 5.5.3.3	ÉCLAIRAGE .....	29
ARTICLE 5.5.3.4	ENSEIGNES .....	29
<b>SECTION 6</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES RÉSIDENTIELLES DU SECTEUR ALBATROS .....</b>	<b>30</b>
<b>SOUS-SECTION 5.6.1</b>	<b>IMPLANTATION.....</b>	<b>30</b>
<b>SOUS-SECTION 5.6.2</b>	<b>ARCHITECTURE .....</b>	<b>30</b>
<b>SOUS-SECTION 5.6.3</b>	<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS .....</b>	<b>31</b>
<b>SECTION 7</b>	<b>OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE RÉSIDENTIELLE 3-H-01 .....</b>	<b>32</b>
<b>SOUS-SECTION 5.7.1</b>	<b>IMPLANTATION.....</b>	<b>32</b>
<b>SOUS-SECTION 5.7.2</b>	<b>ARCHITECTURE .....</b>	<b>32</b>
<b>SOUS-SECTION 5.7.3</b>	<b>AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS .....</b>	<b>33</b>
<b>SOUS-SECTION 5.7.4</b>	<b>LOTISSEMENT ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>34</b>
<b>CHAPITRE 6</b>	<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....</b>	<b>35</b>
<b>SECTION 1</b>	<b>EFFET DES RÈGLEMENTS EN VIGUEUR.....</b>	<b>35</b>
ARTICLE 6.1.1.1	REMPLACEMENT DU RÈGLEMENT .....	35
ARTICLE 6.1.1.2	PERMIS OU CERTIFICAT DÉJÀ DÉLIVRÉ.....	35
ARTICLE 6.1.1.3	EFFET DU REMPLACEMENT .....	35
ARTICLE 6.1.1.4	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	35
<b>ANNEXE 1</b>	<b>FICHES TECHNIQUES .....</b>	<b>36</b>
<b>ANNEXE 2</b>	<b>GUIDE PATRIMONIAL DU VIEUX-SAINT- EUSTACHE ET DES BÂTIMENTS À CARACTÈRE PATRIMONIAL .....</b>	<b>37</b>

## **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

#### **ARTICLE 1.1.1.1 Titre**

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ».

#### **ARTICLE 1.1.1.2 Objet du règlement**

Le «Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale» constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, est interrelié 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 1.1.1.3 Validité**

Le Conseil adopte, en vertu de toute loi applicable, ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa. Ainsi, si un chapitre, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

#### **ARTICLE 1.1.1.4 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 1.1.1.5 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.

### **SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **ARTICLE 1.2.1.1 Concordance réglementaire**

Le présent règlement s'applique concurremment au *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme* ainsi qu'aux autres règlements d'urbanisme, lesquels règlements peuvent servir à l'interprétation des dispositions des présentes. En cas d'incompatibilité entre l'un de ces règlements et le présent règlement, les dispositions plus exigeantes ou restrictives s'appliquent.

À moins d'une spécification expresse à ce contraire, en cas de conflit entre les dispositions du présent règlement et celles contenues dans les codes auxquels le présent règlement réfère, les dispositions du présent règlement ont préséance.

De plus, lorsque deux normes ou dispositions du présent règlement s'appliquent à un bâtiment, une construction ou un ouvrage régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:

- a) La norme ou disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
- b) La disposition la plus exigeante prévaut;
- c) Le texte a préséance sur un titre.

#### **ARTICLE 1.2.1.2 Tableaux, graphiques et symboles**

Les tableaux, graphiques, symboles, diagrammes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte du règlement et les tableaux, graphiques, symboles, diagrammes et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, le texte prévaut.

#### **ARTICLE 1.2.1.3 Terminologie**

À moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots, mentionnés au chapitre 3 du *Règlement de zonage* numéro 1675, ont, pour les fins du présent règlement, le sens et l'application que leur attribue ce règlement.

Si une expression, un terme ou un mot n'est pas spécifiquement défini, il s'emploie selon le sens communément attribué à cette expression, terme ou mot.

## **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 2.1.1.1 Application du règlement**

Le fonctionnaire désigné nommé par le Conseil exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont conférés pour l'application du présent règlement et des autres règlements d'urbanisme.

Le Conseil peut également nommer un ou plusieurs fonctionnaires ou employés municipaux chargés d'aider le fonctionnaire désigné ou de le remplacer lorsqu'il est absent, dans l'incapacité ou dans l'impossibilité de remplir ses tâches.

### **ARTICLE 2.1.1.2 Fonctions et pouvoirs du fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné exerce les fonctions et pouvoirs qui lui sont confiés par le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme* numéro 1663.

[\(Règlement 1795-019, article 1, en vigueur le 24 août 2022\)](#)

### **ARTICLE 2.1.1.3 Validité du plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)**

Le PIIA approuvé par le conseil municipal, est valable pour une durée maximale de douze (12) mois à compter de son adoption par le conseil municipal. Un permis de construction ou un certificat d'autorisation requis pour la réalisation des travaux doit être émis à l'intérieur de ce délai de douze (12) mois ou, à défaut, le PIIA devient nul et sans effet.

Un PIIA approuvé par le conseil municipal antérieurement au présent règlement, est valable pour une durée maximale de douze (12) mois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Un permis de construction ou un certificat d'autorisation requis pour la réalisation des travaux doit être émis à l'intérieur de ce délai de douze (12) mois ou, à défaut, le PIIA devient nul et sans effet.

### **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À LA DEMANDE ET L'APPROBATION D'UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

#### **SECTION 1 CONTENU D'UNE DEMANDE POUR UN PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

##### **ARTICLE 3.1.1.1 Plans et documents requis**

Toute demande d'examen d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale peut exiger les informations et documents suivants en plus des documents, plans et renseignements exigés par la réglementation en vigueur:

- a) un document indiquant:
  - les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire, du promoteur, de l'architecte, de l'urbaniste, de l'ingénieur, de l'arpenteur-géomètre et de l'architecte-paysagiste impliqués dans l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale;
  - le cadastre, la subdivision et toute description nécessaire pour localiser le projet;
  - une évaluation du coût du projet;
  - le phasage, s'il y a lieu, et le calendrier d'exécution;
  - tout autre renseignement nécessaire pour assurer la compréhension du projet.
- b) un plan à l'échelle produit en système international de mesures (SI) montrant:
  - les dimensions exactes de l'emplacement;
  - la projection au sol des bâtiments existants tant sur l'emplacement retenu que sur les emplacements immédiatement adjacents;
  - les voies de circulation existantes et projetées;
  - les servitudes existantes et projetées;
  - les espaces libres;
  - les accès à la voie publique;
  - l'éclairage extérieur;
  - les espaces de stationnement et de chargement;
  - les orientations par rapport au soleil;
  - les percées visuelles.
- c) les plans d'élévation montrant l'architecture de toute construction à modifier, transformer ou agrandir et de toute construction projetée sur l'emplacement, les éléments d'éclairage situés sur le bâtiment, les unités mécaniques situées sur les murs et le toit du bâtiment, les coupes et croquis appropriés pour assurer une bonne compréhension du projet, la description des matériaux de revêtement proposés;
- d) une perspective ou une élévation couleur du ou des bâtiments proposés;

- e) un plan d'aménagement paysager montrant:
    - la localisation des éléments de mobilier;
    - le diamètre et la position des arbres;
    - la distribution et le type des essences;
    - les niveaux proposés de l'emplacement;
    - la localisation du site de dépôt des matières résiduelles, s'il y a lieu;
    - les écrans acoustiques ou visuels prévus, s'il y a lieu.
  - f) un plan montrant, s'il y a lieu, le réseau projeté de circulation des véhicules et des piétons sur l'emplacement;
  - g) un rapport présentant le bordereau détaillé de l'utilisation du sol, les densités d'occupation, les superficies occupées au sol, les rapports plancher-terrain;
  - h) un échantillon des matériaux de revêtement extérieur et du revêtement de la toiture;
  - i) un document technique, tel un dépliant identifiant le type et la couleur des portes, des fenêtres ou du revêtement;
- (Règlement 1795-020, article 1, en vigueur le 24 octobre 2023)**
- j) Tout concept visant l'installation ou la modification d'une enseigne.

#### **ARTICLE 3.1.1.2 Dépôt du plan d'implantation et d'intégration architecturale**

Tout plan d'implantation et d'intégration architecturale doit être transmis au fonctionnaire désigné. Suite à la réception du plan d'implantation et d'intégration architecturale, le fonctionnaire désigné doit informer, s'il y a lieu, le requérant des éléments manquants pour que le dossier soit complet.

#### **ARTICLE 3.1.1.3 Transmission du plan d'implantation et d'intégration architecturale au comité consultatif d'urbanisme**

Lorsque le plan d'implantation et d'intégration architecturale est accompagné de tous les renseignements et documents requis par le présent règlement, le fonctionnaire désigné le transmet au comité consultatif d'urbanisme accompagné d'un rapport d'évaluation des différents aspects du projet.

#### **ARTICLE 3.1.1.4 Étude du plan d'implantation et d'intégration architecturale par le comité consultatif d'urbanisme**

Suite à la réception du plan d'implantation et d'intégration architecturale accompagné du rapport d'évaluation du fonctionnaire désigné, le comité consultatif d'urbanisme procède à l'étude du plan et transmet ses recommandations au conseil.

#### **ARTICLE 3.1.1.5 Transmission au Conseil du plan d'implantation et d'intégration architecturale par le Comité consultatif d'urbanisme pour approbation**

Suite à la réception des recommandations du comité consultatif d'urbanisme, le conseil approuve, modifie ou refuse, par résolution le plan d'implantation et d'intégration architecturale.

L'approbation du Conseil peut prévoir l'obligation pour le requérant:

**(Règlement 1795-016, article 2, en vigueur le 23 août 2018)**

- 1) De modifier certains éléments du plan;
- 2) De prendre à sa charge le coût de réalisation de certains éléments du plan;
- 3) De réaliser le projet dans un délai fixé;

(Règlement 1795-020, article 2, en vigueur le 24 octobre 2023)

- 4) De fournir une garantie financière par le biais d'une lettre de crédit bancaire ou un chèque visé, au montant applicable prévu à l'alinéa 3 du présent article, afin de garantir que les travaux à l'extérieur du bâtiment, les aires de stationnement, les enseignes et les aménagements paysagers soient complétés, et ce, de la manière qui suit :
- a) La lettre de crédit bancaire doit être irrévocable pour une période qui expirera un mois après la date à laquelle le permis de construction viendra à échéance. Advenant le cas que la lettre de crédit bancaire expire avant ce délai, le requérant devra remettre à la Ville, au plus tard 30 jours avant la date d'expiration de cette lettre, une nouvelle lettre de crédit bancaire irrévocable, au même montant;
  - b) La lettre de crédit bancaire devra également être renouvelée pour cette même période dans le cas où le Service de l'urbanisme a accepté de renouveler le permis de construction à la suite d'une demande déposée par le requérant selon les dispositions prévues dans les règlements municipaux;
  - c) Le montant de la garantie financière est remboursable si l'ensemble de ces travaux est complété conformément au plan approuvé au soutien du permis de construction, et ce, à l'intérieur d'un délai de validité du permis de construction;
  - d) La lettre de crédit bancaire sera encaissée ou le chèque visé ne sera pas remboursé, et ce, à titre de pénalités, sans avis ni délai, et sans exempter le propriétaire de compléter les travaux selon le plan approuvé, dans les cas suivants :
    - 1) Si à la date d'expiration du permis de construction les travaux n'ont pas entièrement été complétés conformément au plan approuvé au soutien du permis de construction;
    - 2) Si le requérant n'a pas remis à la Ville, au plus tard 30 jours avant la date d'expiration de la lettre de crédit bancaire, une nouvelle lettre irrévocable, au même montant, valable pour le reste de la période de validité du permis de construction;
  - e) La Ville pourra également exercer tous les recours judiciaires jugés utiles.

(Règlement 1795-003, article 2, en vigueur le 27 août 2014), (Règlement 1795-009, article 1, en vigueur le 26 mars 2015), (Règlement 1795-012, article 1, en vigueur le 27 octobre 2016), (Règlement 1795-016, article 2, en vigueur le 23 août 2018), (Règlement 1795-018, article 1, en vigueur le 24 novembre 2021)

La somme applicable doit correspondre cumulativement à la nature des travaux telle qu'établie ci-après : **(ABROGÉ)**



**ARTICLE 3.1.1.6 Modification du plan d'implantation et d'intégration architecturale**

Toute personne qui désire modifier un plan d'implantation et d'intégration architecturale déjà approuvé par le conseil doit suivre les mêmes étapes que celles prévues par le présent règlement pour l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.

## **CHAPITRE 4 TERRITOIRES, BÂTIMENTS, CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS**

### **SECTION 1 TERRITOIRES ET TRAVAUX ASSUJETTIS À TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

#### **SOUS-SECTION 4.1.1 ZONES ASSUJETTIES SELON L'USAGE**

##### **ARTICLE 4.1.1.1 Zones à dominance industrielle**

[\(Règlement 1795-001, article 1, en vigueur le 28 août 2013\)](#), [\(Règlement 1795-004, article 1, en vigueur le 27 août 2014\)](#) [\(Règlement 1795-020, article 3, en vigueur le 24 octobre 2023\)](#)

Dans toutes les zones à dominance industrielle à l'exception des zones 2-I-24, 2-I-25, 2-I-26, 2-I-45, et ce, pour les travaux suivants :

- la construction de tout nouveau bâtiment principal ou accessoire ;
- l'agrandissement de tout bâtiment principal ;
- la rénovation ou la transformation d'un bâtiment affectant l'architecture ou la volumétrie extérieure ainsi que les matériaux de revêtement de tout mur;
- l'installation ou la modification d'enseignes.

[\(Règlement 1795-020, article 4, en vigueur le 24 octobre 2023\)](#)

##### **ARTICLE 4.1.1.2 Zones à dominance commerciale et publique**

Dans toutes les zones à dominance commerciale et dans les zones à dominances publiques et ce, pour les travaux suivants :

- la construction de tout nouveau bâtiment principal ;
- l'agrandissement de tout bâtiment principal;
- L'installation ou la modification d'enseignes.

[\(Règlement 1795-019, article 2, en vigueur le 24 août 2022\)](#)

Malgré ce qui précède, lorsqu'un projet nécessite en tout ou en partie la démolition du bâtiment principal, le projet de reconstruction nécessite l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), ainsi que dans le cas de l'ajout d'un ou plusieurs étages au bâtiment existant, et ce, dans toutes les zones.

[\(Règlement 1795-001, article 4, en vigueur le 28 août 2013\)](#), [\(Règlement 1795-005, article 1, en vigueur le 25 septembre 2014\)](#), [Règlement 1795-006, article 1, en vigueur le 22 octobre 2014\)](#), [\(Règlement 1795-010, article 1, en vigueur le 24 septembre 2015\)](#)

##### **ARTICLE 4.1.1.3 Zones à dominance résidentielle**

Dans toutes les zones à dominance résidentielle à l'exception des zones 2-H-36, 2-H-37, 2-H-39, 2-H-40, 2-H-41, 2-H-42, 2-H-43, 2-H-44 et 3-H-01, et ce, pour les travaux suivants :

- la construction d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments selon la procédure de projet intégré prévue au règlement de zonage en vigueur dans la ville;
- la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment dont le nombre de logements ou la densité diffèrent des emplacements adjacents;
- la rénovation ou la transformation d'une habitation contiguë affectant les caractéristiques architecturales, en façade et sur les murs latéraux du bâtiment, quant au matériau, à la couleur, à la dimension, au style, au nombre et à la forme de ces éléments.

[Règlement 1795-019, article 2, en vigueur le 24 août 2022\)](#)

Malgré ce qui précède, lorsqu'un projet nécessite en tout ou en partie la démolition du bâtiment principal, le projet de reconstruction nécessite l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), ainsi que dans le cas de l'ajout d'un ou plusieurs étages au bâtiment existant, ou dans le cas d'une nouvelle construction, dont le terrain est adjacent à un terrain déjà construit, et ce, dans toutes les zones.

##### **ARTICLE 4.1.1.4 Zones particulières**

Dans les zones identifiées ci-dessous, pour les travaux suivants :

- la construction de tout nouveau bâtiment principal;
- l'agrandissement de tout bâtiment principal;
- la rénovation ou la transformation d'un bâtiment affectant l'architecture ou la

volumétrie extérieure ainsi que les matériaux de revêtement de tout mur.

**Boulevard Arthur Sauvé :**

À l'intérieur des zones :

[\(Règlement 1795-017, article 1, en vigueur le 27 mai 2021\)](#)

1-C-13	1-P-69	3-H-35
1-C-14	2-C-17	3-C-46
1-C-19	2-C-20	3-C-47
1-C-20	2-C-21	3-C-49
1-C-21	2-P-19	3-P-48
1-C-28	3-C-20	
1-H-29	3-C-30	
1-P-30	3-C-31	
1-P-34	3-C-34	

**Chemin de la Grande Côte :**

À l'intérieur des zones :

1-P-69	6-H-12	8-H-09
1-C-28	6-H-14	8-H-10
6-A-15	6-H-17	8-H-13
6-C-13	6-H-19	8-H-14
6-C-27	6-H-22	8-H-15
6-C-34	7-C-15	8-H-16
6-H-06	7-H-12	9-H-22
6-H-09	7-H-16	9-H-28
6-H-10	8-C-17	9-P-27
6-H-11	8-C-19	

**Chemin d'Oka :**

À l'intérieur des zones :

1-C-62  
1-H-64

**25<sup>ème</sup> avenue:**

À l'intérieur des zones :

7-C-01	8-C-03	8-P-04
7-C-05	8-C-05	8-P-12
7-C-15	8-C-17	

[\(Règlement 1795-016, article 3, en vigueur le 23 août 2018\)](#)

**Boulevard Binette, boulevard Lavallée, rue des Alyssums, rue des Dahlias, rue Grignon, rue Jérôme-Richer:**

À l'intérieur des zones :

4-P-05	4-P-14
4-P-07	4-P-19
4-P-10	4-P-21

**Rue Dubois:**

À l'intérieur des zones :

2-C-20	4-C-27	6-C-26	6-I-30
4-C-22	4-C-28	6-C-34	6-I-31
4-C-25	5-A-18	6-I-29	6-I-32

**Rue Hector Lanthier:**

À l'intérieur des zones :

8-C-01  
8-C-03

**Avenue Mathers:**

À l'intérieur des zones :

6-I-03            7-I-04  
7-C-01  
7-C-03

[\(Règlement 1795-015, article 1, en vigueur le 25 janvier 2018\)](#)

**Boulevard Terry-Fox:**

À l'intérieur des zones :

7-C-03            7-C-07

[\(Règlement 1795-014, article 1, en vigueur le 27 avril 2017\), \(Règlement 1795-015, article 1, en vigueur le 25 janvier 2018\)](#)

**Rue Saint-Laurent:**

À l'intérieur des zones :

1-C-20	8-C-05	8-H-09	9-C-17	9-P-12
7-C-05	8-C-08	8-H-11	9-H-11	9-P-16
7-C-07	8-C-20	8-P-07	9-H-14	
7-C-08	8-H-02	9-C-15	9-H-22	

**Aires de protection :**

Tous les bâtiments compris à l'intérieur d'un rayon de 75 m autour de chaque bâtiment d'intérêt identifié à la section 4.2.1.8.

[\(Règlement 1795-016, article 3, en vigueur le 23 août 2018\)](#)

Dans les zones identifiées ci-dessous, pour la construction de tout nouveau bâtiment principal :

**Rue des Asters:**

À l'intérieur des zones :

4-H-02            4-H-20

**SOUS-SECTION 4.1.2      VIEUX SAINT-EUSTACHE**

**ARTICLE 4.1.2.1      Zones situées à l'intérieur du Vieux-Saint-Eustache**

[\(Règlement 1795-003, article 3, en vigueur le 27 août 2014\)](#)

Sauf pour des travaux conformes au contenu du Guide patrimonial du Vieux-Saint-Eustache et des bâtiments à caractère patrimonial de l'annexe 2 du présent règlement, la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale s'applique dans les zones ou partie de zone faisant partie du périmètre du Vieux-Saint-Eustache :

1-C-42	1-H-43	1-P-44
1-C-48	1-H-45	1-P-46
1-C-50	1-H-49	1-P-47
1-C-53	1-H-51	1-P-57
1-C-54	1-H-52	1-P-58

1-C-60	1-H-64	1-P-69
1-C-61	1-H-68	1-P-70
1-H-40	1-P-41	

Pour les travaux suivants :

- la construction de tout nouveau bâtiment principal ou accessoire;
- l'agrandissement de tout bâtiment principal;
- la rénovation ou la transformation d'un bâtiment affectant l'architecture ou la volumétrie extérieure ainsi que les matériaux de revêtement de tout mur;
- La démolition de tout bâtiment ou partie de bâtiment;
- la construction ou l'érection de toute nouvelle enseigne et la modification, réparation ou transformation de toute enseigne existante;
- l'aménagement d'un espace de stationnement suite à la démolition d'un bâtiment ou d'une construction, d'une partie de bâtiment ou d'une partie de construction;
- la construction de muret, l'installation d'une nouvelle clôture ou le remplacement de clôture existante;
- la réalisation d'une fresque.

[\(Règlement 1795-003, article 3, en vigueur le 27 août 2014\)](#), [\(Règlement 1795-016, article 4, en vigueur le 23 août 2018\)](#)

Les valeurs établies à l'article 3.1.1.5 du présent règlement quant au montant de la garantie financière s'appliquent dans tous les cas.

[\(Règlement 1795-001, article 2, en vigueur le 28 août 2013\)](#), [\(Règlement 1795-004, article 2, en vigueur le 27 août 2014\)](#)

#### **SOUS-SECTION 4.1.3 INNOPARC ALBATROS**

[\(Règlement 1795-004, article 3, en vigueur le 27 août 2014\)](#), [\(Règlement 1795-007, article 1, en vigueur le 29 janvier 2015\)](#)

##### **ARTICLE 4.1.3.1 Zones situées à l'intérieur de l'Innoparc Albatros**

[\(Règlement 1795-015, article 2, en vigueur le 25 janvier 2018\)](#) [\(Règlement 1795-020, article 5, en vigueur le 24 octobre\)](#)

La procédure du plan d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à l'intérieur des zones 2-I-24, 2-I-25, 2-I-45, 2-P-47 :

Pour les travaux suivants :

- la construction de tout nouveau bâtiment principal;
- l'agrandissement de tout bâtiment principal;
- la rénovation ou la transformation d'un bâtiment affectant l'architecture ou la volumétrie extérieure ainsi que les matériaux de revêtement de tout mur;
- les travaux d'aménagement et de réaménagement d'un terrain incluant un espace de stationnement;
- l'aménagement d'un espace de stationnement suite à la démolition d'un bâtiment ou d'une construction, d'une partie de bâtiment ou d'une partie de construction
- L'installation ou la modification d'une enseigne.

[\(Règlement 1795-001, article 5, en vigueur le 28 août 2013\)](#)

#### **SOUS-SECTION 4.1.4 ZONES RÉSIDENIELLES DU SECTEUR ALBATROS**

##### **ARTICLE 4.1.4.1 Zones résidentielles situées à l'intérieur du secteur Albatros**

[\(Règlement 1795-002, article 1, en vigueur le 29 mai 2014\)](#), [\(Règlement 1795-011, article 1, en vigueur le 28 janvier 2016\)](#)

La procédure du plan d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à l'intérieur des zones 2-H-36, 2-H-37, 2-H-39, 2-H-40, 2-H-41, 2-H-42 et 2-H-43

- la construction d'un bâtiment principal;

- la construction d'un ensemble de bâtiments selon la procédure de projet intégré prévue au règlement de zonage en vigueur dans la ville;
- l'agrandissement d'un bâtiment principal visible de la voie publique;
- la rénovation ou la transformation d'une habitation jumelée ou contiguë affectant les caractéristiques architecturales, en façade et sur les murs latéraux du bâtiment, quant au matériau, à la couleur, à la dimension, au style, au nombre et à la forme de ces éléments.

**(Règlement 1795-005, article 2, en vigueur le 25 septembre 2014)**

#### **SOUS-SECTION 4.1.5 ZONE RÉSIDENIELLE DU SECTEUR RENÉ-LÉVESQUE**

##### **ARTICLE 4.1.5.1 Zone résidentielle située à l'ouest du boulevard René-Lévesque**

La procédure du plan d'implantation et d'intégration architecturale s'applique à l'intérieur de la zone 3-H-01 pour les travaux suivants :

- la construction d'un bâtiment principal;
- la construction d'un ensemble de bâtiments selon la procédure de projet intégré prévue au règlement de zonage en vigueur dans la ville;
- l'agrandissement d'un bâtiment principal visible de la voie publique;
- la rénovation ou la transformation d'une habitation affectant ses caractéristiques architecturales en façade et sur les murs latéraux.

#### **SECTION 2 BÂTIMENTS ET TRAVAUX ASSUJETTIS À TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

##### **SOUS-SECTION 4.2.1 BÂTIMENTS CLASSÉS, CITÉS, D'INTÉRÊT SUPÉRIEUR ET D'INTÉRÊT**

##### **ARTICLE 4.2.1.1 Caractéristiques des bâtiments classés, cités, d'intérêt supérieur et d'intérêt**

Les bâtiments classés, cités, d'intérêt supérieur ou d'intérêt présentent des caractéristiques patrimoniales, historiques ou culturelles à protéger et mettre en valeur et se définissent soit:

- par leur représentativité d'une époque ou d'un style particulier de construction,
- par leurs caractéristiques architecturales particulières,
- par leur âge,
- par leur situation géographique.

##### **ARTICLE 4.2.1.2 Travaux assujettis**

**(Règlement 1795-003, article 4, en vigueur le 27 août 2014) (Règlement 1795-020, article 6, en vigueur le 24 octobre 2023)**

Sauf pour des travaux conformes au contenu du Guide patrimonial du Vieux-Saint-Eustache et des bâtiments à caractère patrimonial de l'annexe 2 du présent règlement, la procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale s'applique pour les bâtiments identifiés ci-dessous, pour les travaux suivants :

- la construction de tout nouveau bâtiment accessoire;
- l'agrandissement de tout bâtiment principal;
- la rénovation ou la transformation d'un bâtiment affectant l'architecture ou la volumétrie extérieure ainsi que les matériaux de revêtement de tout mur;
- l'aménagement d'un espace de stationnement suite à la démolition d'un bâtiment ou d'une construction, d'une partie de bâtiment ou d'une partie de construction;
- la construction de muret, l'installation d'une nouvelle clôture ou le remplacement de clôture existante;
- L'installation ou la modification d'une enseigne;
- la construction de tout nouveau bâtiment principal autre qu'un bâtiment servant à des fins agricoles, en zone agricole;
- l'agrandissement de tout bâtiment principal autre qu'un bâtiment servant à des fins agricoles, en zone agricole;
- la rénovation ou la transformation d'un bâtiment affectant l'architecture ou la volumétrie extérieure, sauf pour les portes, fenêtres et revêtement de toiture existants, en zone agricole.

(Règlement 1795-003, article 4, en vigueur le 27 août 2014), (Règlement 1795-016, article 5, en vigueur le 23 août 2018)

Les valeurs établies à l'article 3.1.1.5 du présent règlement quant au montant de la garantie financière s'appliquent dans tous les cas.

#### **ARTICLE 4.2.1.3 Les bâtiments classés**

- L'Église de Saint-Eustache
- Le manoir Globensky
- Le Petit moulin (moulin Légaré)

#### **ARTICLE 4.2.1.4 Les bâtiments cités monuments historiques**

- La maison Chénier-Sauvé, au 83 Chénier
- La Mairie de Saint-Eustache, au 145 Saint-Louis
- La Petite Église, au 271 Saint-Eustache
- La maison Lavigne-Richer, au 275 Saint-Eustache

#### **ARTICLE 4.2.1.5 Les bâtiments d'intérêt supérieur et d'intérêt situés dans l'aire de protection de l'Église de Saint-Eustache**

##### a) Les bâtiments d'intérêt supérieur:

- Le 83 Chénier
- Le 36 et 40 Saint-Eustache
- Le 123 Saint-Louis
- Le 136 Saint-Louis
- Le 145 Saint-Louis

##### b) Les bâtiments d'intérêt:

- Le 39 et 41 Saint-Eustache
- Le 115 et 117 Saint-Louis
- Le 154 Saint-Louis

#### **ARTICLE 4.2.1.6 Les bâtiments d'intérêt supérieur et d'intérêt situés dans l'aire de protection du manoir Globensky et du Petit moulin (moulin Légaré)**

##### a) Les bâtiments d'intérêt supérieur:

- Le 198 Saint-Eustache
- Le 200 et 202 Saint-Eustache
- Le 206 Saint-Eustache
- Le 271 Saint-Eustache

b) Les bâtiments d'intérêt:

- Le 211, 213, 215, 217 et 219 Saint-Eustache
- Le 218 Saint-Eustache
- Le 245 Saint-Eustache
- Le 266 et 268 Saint-Eustache
- Le 275 Saint-Eustache
- Le 284 Saint-Eustache

**ARTICLE 4.2.1.7 Les bâtiments d'intérêt supérieur et d'intérêt situés dans le Vieux Saint-Eustache hors des aires de protection**

a) Les bâtiments d'intérêt supérieur:

- Le 64 et 68 Saint-Eustache
- Le 143, 145 et 147 Saint-Eustache
- Le 149, 151, 153 et 155 Saint-Eustache
- Le 165 et 167 Saint-Eustache
- Le 338 et 342 Saint-Eustache
- Le 65 Saint-Louis
- Le 108 Saint-Nicolas

b) Les bâtiments d'intérêt:

- Le 84 et 86 Chénier
- Le 154 Dorion
- Le 157 Dorion
- Le 98 et 100 Féré
- Le 82 Labrie
- Le 140 et 142 Lapointe
- Le 130 et 132 Lemay
- Le 143 Lemay
- Le 147 Lemay
- Le 158 et 160 Lemay
- Le 164 Lemay
- Le 43 et 45 Saint-Eustache
- Le 53 Saint-Eustache
- Le 90, 92, 94 et 96 Saint-Eustache
- Le 98 et 100 Saint-Eustache
- Le 99 et 101 Saint-Eustache
- Le 102 Saint-Eustache
- Le 106, 108, 108A, 110 et 112 Saint-Eustache
- Le 114 et 116 Saint-Eustache
- Le 288 et 290 Saint-Eustache
- Le 297 et 299 Saint-Eustache
- Le 301 et 303 Saint-Eustache
- Le 322 et 326 Saint-Eustache
- Le 327 et 329 Saint-Eustache
- Le 17 et 19 Saint-Louis
- Le 33 Saint-Louis
- Le 49 Saint-Louis
- Le 61 Saint-Louis
- Le 72, 74 et 76 Saint-Louis
- Le 80 et 82 Saint-Louis
- Le 90 Saint-Louis
- Le 123 et 125 Saint-Nicolas
- Le 127 et 129 Saint-Nicolas
- Le 128 Saint-Nicolas
- Le 146 Saint-Nicolas



**ARTICLE 4.2.1.8 Les bâtiments d'intérêt situés à l'intérieur de la zone agricole**

- Le 1015 Arthur-Sauvé
- Le 497 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 514 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 534 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 568 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 621 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 638 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 711 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 734 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 823 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 829 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 831 25<sup>e</sup> Avenue
- Le 340 chemin du Chicot
- Le 365 chemin du Chicot
- Le 375 chemin du Chicot
- Le 383 chemin du Chicot
- Le 197 et 199 montée du Domaine
- Le 777 chemin Fresnière
- Le 784 chemin Fresnière
- Le 799 chemin Fresnière
- Le 802 chemin Fresnière
- Le 819 chemin Fresnière
- Le 837 chemin Fresnière
- Le 846 chemin Fresnière
- Le 855 et 857 chemin Fresnière
- Le 877 chemin Fresnière
- Le 887 chemin Fresnière
- Le 906 chemin Fresnière
- Le 946 chemin Fresnière
- Le 960 chemin Fresnière
- Le 214 et 216 montée Godin
- Le 215 montée Godin
- Le 799 montée Godin
- Le 800 montée Godin
- Le 911 montée Laurin
- Le 920 montée Laurin
- Le 809 montée Lauzon
- Le 585 chemin de la Rivière Nord
- Le 645 chemin de la Rivière Nord
- Le 651 chemin de la Rivière Nord
- Le 686 chemin de la Rivière Nord
- Le 695 chemin de la Rivière Nord
- Le 706 chemin de la Rivière Nord
- Le 730 chemin de la Rivière Nord
- Le 731 chemin de la Rivière Nord
- Le 754 chemin de la Rivière Nord
- Le 812 chemin de la Rivière Nord
- Le 655 chemin de la Rivière Sud
- Le 671 chemin de la Rivière Sud
- Le 685 chemin de la Rivière Sud
- Le 696 chemin de la Rivière Sud
- Le 714 chemin de la Rivière Sud
- Le 748 chemin de la Rivière Sud
- Le 763 chemin de la Rivière Sud

**ARTICLE 4.2.1.9 Les bâtiments d'intérêt situés à l'extérieur de la zone agricole et à l'extérieur du Vieux Saint-Eustache**

- Le 244 Boileau
- Le 260 Boileau

- Le 375 Boileau
- Le 170 du Bord-de-l'Eau
- Le 41 chemin de la Grande-Côte
- Le 133 chemin de la Grande-Côte
- Le 153 et 155 chemin de la Grande-Côte
- Le 183 chemin de la Grande-Côte
- Le 224 chemin de la Grande-Côte
- Le 319 chemin de la Grande-Côte
- Le 337 chemin de la Grande-Côte
- Le 433 et 435 chemin de la Grande-Côte
- Le 439 chemin de la Grande-Côte
- Le 400 Saint-Eustache
- Le 432 Saint-Eustache

### **SECTION 3 CONSTRUCTIONS ET TRAVAUX ASSUJETTIS À TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

#### **SOUS-SECTION 4.3.1 CROIX DE CHEMIN, CHAPELLES ET GROTTES**

La procédure de plan d'implantation et d'intégration architecturale s'applique pour tous travaux ou interventions faits sur les constructions identifiées ci-dessous:

##### **ARTICLE 4.3.1.1 Croix de chemin d'intérêt historique, religieux et patrimonial**

- Face au 585, chemin de la Rivière Nord;
- Face au 874, chemin Fresnière;
- Au 970, chemin Fresnière;
- Au 215, montée Godin;
- Au 128, 25<sup>e</sup> avenue (École Terre des jeunes);
- Au 1039, boulevard Arthur-Sauvé;
- Au 727, 25<sup>e</sup> avenue;
- Au 399, chemin de la Grande-Côte;
- Au 823, 25<sup>e</sup> avenue;
- Au 55, chemin du Petit-Chicot.

##### **ARTICLE 4.3.1.2 Chapelles d'intérêt historique, religieux et patrimonial**

- Au 645, chemin de la Rivière Nord (Chapelle Turcot-Lortie);
- Au 347, chemin du Chicot (Chapelle Désormeaux).

##### **ARTICLE 4.3.1.3 Grotte d'intérêt historique, religieux et patrimonial**

- À l'arrière du 145, rue Saint-Louis (Grotte Notre-Dame).

### **SECTION 4 TRAVAUX EXCLUS DE TOUT PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE**

Les travaux suivants ne sont pas assujettis à l'application d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale :

- a) travaux touchant exclusivement l'intérieur des bâtiments;
- b) travaux de peinture extérieure lorsque la couleur proposée est identique à la couleur existante;
- c) remplacement d'une composante patrimoniale d'origine par une composante identique;
- d) remplacement de fenêtres avec fenêtres respectant le modèle, les matériaux, les couleurs et les proportions des fenêtres d'origine;
- e) remplacement de portes avec portes respectant le modèle, les matériaux, les couleurs et les proportions de la porte d'origine;
- f) travaux de remplacement du revêtement avec revêtement respectant les matériaux et les couleurs d'origine.

## **CHAPITRE 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES APPLICABLES**

Les critères applicables aux territoires, bâtiments, constructions et travaux assujettis à un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont énumérés au présent chapitre.

### **SECTION 1 OBJECTIFS ET CRITÈRES GÉNÉRAUX APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES TERRITOIRES ET BÂTIMENTS ASSUJETTIS AU PIIA**

#### **SOUS-SECTION 5.1.1 IMPLANTATION**

##### **ARTICLE 5.1.1.1 Respect du milieu urbain et naturel environnant**

- a) Objectif : Assurer que l'implantation des bâtiments forme un ensemble urbain cohérent et harmonieux.

Critères :

- L'implantation des bâtiments sur les terrains respecte l'alignement des propriétés existantes;
- Le gabarit des constructions permet de définir une échelle urbaine relativement homogène par rapport aux bâtiments du secteur;
- L'implantation des ajouts et des agrandissements respecte les caractéristiques du bâtiment existant.

- b) Objectif : Préserver, de façon optimale, les éléments naturels d'intérêt sur le site

Critères :

- L'implantation des bâtiments et des constructions est conçue de façon à préserver la végétation mature sur le terrain;
- L'implantation des bâtiments se fait en respectant la topographie du milieu;
- L'implantation des bâtiments permet de conserver les percées visuelles sur le paysage rural.

#### **SOUS-SECTION 5.1.2 ARCHITECTURE**

##### **ARTICLE 5.1.2.1 Insertion et intégration dans le tissu urbain**

- a) Objectif : Intégrer harmonieusement les nouveaux bâtiments aux bâtiments existants.

Critère :

- Le gabarit des bâtiments ou des agrandissements à insérer dans un cadre bâti existant reflète les caractéristiques volumétriques du milieu;
- L'apparence extérieure du bâtiment, par ses matériaux, ses couleurs, ses toitures et ses ouvertures, s'harmonise avec les autres bâtiments du voisinage immédiat;
- Dans le cas où les bâtiments du secteur n'ont pas de caractéristiques communes ou ne forment pas un ensemble homogène, la composition du bâtiment contribue positivement à améliorer le cadre bâti du secteur;
- Les couleurs sont sobres, uniformes sur les diverses façades qui composent le bâtiment et s'intègrent à l'environnement bâti.

### **ARTICLE 5.1.2.2 Traitement architectural de la façade**

- a) Objectif : Mettre en valeur les façades des bâtiments afin de leur donner une identité propre.

Critères :

- Les façades sont rythmées par des modulations créant du relief (avancés, retraits, porte-à-faux);
- La composition architecturale de la façade principale souligne et met en valeur l'entrée principale du bâtiment;
- Une homogénéité des textures et des couleurs des matériaux est à prévoir pour le revêtement extérieur du bâtiment;
- Les couleurs utilisées pour les revêtements extérieurs sont sobres et de tons compatibles;
- Les façades sont marquées par l'utilisation de détails architecturaux soulignant les étages ou les ouvertures: entablement, appareillage de maçonnerie ou de matériaux différents, traitement des revêtements extérieurs utilisés (couleur, texture, type, etc.);
- Les façades des bâtiments résidentiels ruraux présentent des caractéristiques architecturales «champêtres».

### **ARTICLE 5.1.2.3 Qualité des constructions**

- a) Objectif : Assurer la qualité des constructions et la durabilité des matériaux utilisés

Critères :

- Le revêtement du mur de façade principale d'un bâtiment est composé majoritairement d'éléments de maçonnerie;
- La composition architecturale d'un bâtiment est conçue avec des matériaux et des détails architecturaux d'une qualité équivalente ou supérieure à celle des constructions voisines;
- Les matériaux de revêtement des bâtiments accessoires sont de qualité et de nature comparable à ceux des bâtiments principaux;
- Sur un même bâtiment, les toitures sont diversifiées et les pentes de toit peuvent varier.

## **SOUS-SECTION 5.1.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

### **ARTICLE 5.1.3.1 Qualité de l'aménagement paysager**

- a) Objectif : Assurer la présence d'aménagements paysagers de qualité en façade avant et la préservation de la végétation mature.

Critères :

- Les aménagements paysagers sont variés et de qualité;
- Les arbres matures sont préservés, intégrés et mis en valeur par les aménagements paysagers;
- L'espace compris entre l'alignement des constructions et l'emprise publique est aménagé afin d'effectuer une transition entre le domaine privé et le domaine public;
- Le choix des plantations et leur agencement visent à mettre en valeur l'architecture des bâtiments et à faire ressortir les principales caractéristiques : l'entrée principale, les volumes, les couleurs et les textures;
- Les matériaux utilisés pour la construction des murets de soutènement et pour les composantes de l'aménagement paysager sont d'apparence naturelle et de qualité supérieure.

b) Objectif : Isoler visuellement les usages résidentiels des autres usages adjacents.

Critère :

- Un écran de verdure est aménagé entre tout emplacement où est érigé un bâtiment commercial, industriel ou public et un emplacement où est érigé un bâtiment résidentiel.

#### **ARTICLE 5.1.3.2 Éclairage**

a) Objectif : Éviter les équipements d'éclairage lourds et les éclairages intenses.

Critères :

- Les équipements d'éclairage extérieur sont décoratifs et sobres;
- L'éclairage est confiné au site et est essentiellement dirigé vers le sol;
- L'éclairage est situé à la limite du terrain et est dirigé vers le nouveau bâtiment lorsqu'il est adjacent à un bâtiment résidentiel.

#### **ARTICLE 5.1.3.3 Aménagement des stationnements**

a) Objectif : Aménager les accès et aires de stationnement de façon à minimiser leur impact visuel.

Critères :

- Les aires de stationnement sont peu visibles de la voie publique et, le cas échéant, intègrent la présence d'aménagements paysagers de qualité visant à atténuer leur impact visuel au niveau de la rue;
- Les aires de stationnement sont agrémentées d'aménagements paysagers et d'îlots de verdure contribuant à la réduction des îlots de chaleur;
- Une plantation linéaire d'arbres, d'arbustes ou de haies est à privilégier au pourtour ou à l'intérieur de l'aire de stationnement.

(Règlement 1795-020, article 7, en vigueur le 24 octobre 2023)

#### **ARTICLE 5.1.3.4 Enseignes**

a) Objectif : Permettre la mise en place d'un affichage distinctif qui identifie adéquatement l'entreprise ou le bâtiment.

Critères :

- Le contenu de l'enseigne est à minimiser;
- Le support et l'enseigne doivent amener un gain esthétique au bâtiment principal et au site;
- Le nombre d'enseignes sur le bâtiment ou sur le site est à minimiser.

b) Objectif : Assurer une bonne intégration de l'enseigne avec le bâtiment principal et ses éléments architecturaux.

Critères :

- Le support et l'enseigne doivent être considérés comme une composante architecturale du bâtiment principal;
- Une enseigne sur mur doit être apposée sur la partie administrative ou à proximité de l'entrée principale du bâtiment principal;
- L'emplacement d'une enseigne détachée doit s'intégrer à l'aménagement paysager ou à la végétation existante;
- Les matériaux, les couleurs, la hauteur, la forme, le mode d'éclairage de l'enseigne et le type de lettrage s'équilibrent et l'ensemble s'harmonise avec le style de bâtiment;
- Éviter l'abattage d'arbre pour implanter une enseigne;
- L'éclairage des luminaires doit projeter uniquement à l'intérieur du lot.

c) Objectif : Créer une harmonie d'ensemble de l'enseigne avec le bâtiment et le secteur.

Critères :

- Lorsque plusieurs usages s'exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères communs afin de créer un concept d'ensemble, tout en laissant place à la personnalisation;
- Dans le cas d'un ensemble d'enseignes pour un seul usage, ce dernier doit être homogène par sa conception, ses caractéristiques, ses matériaux, son lieu et son mode d'installation.

## **SECTION 2 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AU VIEUX-SAINT-EUSTACHE**

Onze (11) types de bâtiments patrimoniaux ont été identifiés dans les secteurs historiques de Saint-Eustache et chacun de ces types présente des caractéristiques complétant les objectifs et critères du présent règlement. À cet effet, les fiches techniques présentées à l'annexe 1 doivent être consultées afin de compléter l'évaluation d'un projet assujéti au PIA et présentant un intérêt patrimonial.

### **SOUS-SECTION 5.2.1 ARCHITECTURE**

#### **ARTICLE 5.2.1.1 Harmonisation du cadre bâti**

a) Objectif : Assurer la préservation du caractère, de l'ambiance, l'intérêt et l'intégrité architecturale du Vieux-Saint-Eustache.

Critères :

- La composition architecturale du bâtiment reprend des éléments caractéristiques d'intérêt du cadre bâti environnant (ex. : fenêtres, portes, toitures, matériaux, détails architecturaux, etc.);
- Les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment construit entre deux bâtiments présentant des caractéristiques patrimoniales sont compatibles avec ces dernières et n'en compromettent pas la valeur historique;
- La construction de tout nouveau bâtiment et la reconstruction de tout bâtiment démoli s'inspire des styles architecturaux des bâtiments érigés dans l'îlot en ce qui concerne:
  - La volumétrie générale du bâtiment;
  - la forme de la toiture tant en ce qui concerne les pentes que les matériaux;
  - les ouvertures tant en ce qui concerne la forme que les dimensions;
  - les matériaux de revêtement extérieur;
  - les autres caractéristiques architecturales dudit bâtiment.

### **SOUS-SECTION 5.2.2 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

#### **ARTICLE 5.2.2.1 Intégration des espaces de stationnement**

a) Objectif : Favoriser une intégration des espaces de stationnement à leur environnement.

Critères :

- L'aménagement d'un espace de stationnement prévoit :
  - une bande de verdure le long de la voie publique;
  - une seule entrée charretière pour accéder au stationnement;
  - une aire d'agrément comprenant des bancs et le mobilier urbain approprié pour que les passants puissent s'y arrêter.

#### **ARTICLE 5.2.2.2 Intégration des clôtures, murets et autres**

a) Objectif : Favoriser l'intégration et la conception de qualité des clôtures et des écrans visuels

Critère :

- Les clôtures, murets et autres constructions intégrés à l'aménagement paysager sont discrets et constitués de matériaux de qualité.

### **SOUS-SECTION 5.2.3 ENSEIGNES**

(Règlement 1795-020, article 8, en vigueur le 24 octobre 2023)

#### **ARTICLE 5.2.3.1 Qualité des enseignes**

a) Objectif : Permettre la mise en place d'un affichage distinctif qui identifie adéquatement l'entreprise ou le bâtiment.

Critère :

- Le contenu de l'enseigne est à minimiser.

b) a) Objectif : Favoriser l'intégration des enseignes à la composition architecturale du bâti

Critères :

- Les dimensions, la localisation, le design, la couleur ainsi que l'éclairage de l'enseigne doivent s'harmoniser à la composition architecturale de la façade;
- Les enseignes composées de panneaux de bois ouvré et éclairées par un éclairage indirect sont à privilégier;
- Les enseignes constituées de lettres appliquées sur la façade et les enseignes

- projetantes sont privilégiées;
  - Les enseignes sur socle ou sur poteau doivent comporter un aménagement paysager à la base de celui-ci afin de camoufler le support et idéalement intégrer le dispositif d'éclairage indirect au sol.
- c) Objectif : Créer une harmonie d'ensemble de l'enseigne avec le bâtiment et le secteur.
- Critères :
- Lorsque plusieurs usages s'exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères communs afin de créer un concept d'ensemble, tout en laissant place à la personnalisation;
  - Dans le cas d'un ensemble d'enseignes pour un seul usage, ce dernier doit être homogène par sa conception, ses caractéristiques, ses matériaux, son lieu et son mode d'installation.

### **SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS CLASSÉS, D'INTÉRÊT SUPÉRIEUR OU D'INTÉRÊT**

Onze (11) types de bâtiments patrimoniaux ont été identifiés dans les secteurs historiques de Saint-Eustache et chacun de ces types présente des caractéristiques complétant les objectifs et critères du présent règlement. À cet effet, les fiches techniques présentées à l'annexe 1 doivent être consultées afin de compléter l'évaluation d'un projet assujéti au PIIA et présentant un intérêt patrimonial.

#### **SOUS-SECTION 5.3.1 ARCHITECTURE**

##### **ARTICLE 5.3.1.1 Préservation des caractéristiques architecturales d'intérêt**

- a) Objectif : Préserver l'intégrité architecturale et la valeur historique du bâtiment.
- Critères :
- En tout temps, les proportions des fenêtres et des ouvertures existantes sur un mur avant ou sur un mur latéral d'un bâtiment principal sont respectées sauf si les travaux permettent de retrouver le caractère patrimonial original du bâtiment;
  - Les interventions sur le revêtement extérieur se font d'abord, si possible, selon une approche de restauration plutôt que de remplacement;
  - Les balcons, perrons, galeries et vérandas placés en saillies sur les murs avant et latéraux d'un bâtiment principal sont préservés sauf si les travaux permettent de retrouver le caractère patrimonial original du bâtiment;
  - Dans le cas d'une caractéristique architecturale altérée, la transformation ou le remplacement de celle-ci vise à redonner le cachet d'origine au bâtiment ou à améliorer l'intégration de celle-ci dans le cadre bâti environnant;
  - Les caractéristiques correspondant à la typologie architecturale identifiée pour le bâtiment servent à orienter le remplacement, la transformation ou la restauration de la toiture du bâtiment patrimonial (voir annexe 1);
  - Les caractéristiques correspondant à la typologie architecturale identifiée pour le bâtiment servent à orienter le remplacement ou la restauration des portes et fenêtres du bâtiment patrimonial (voir annexe 1);
  - La reconstruction de tout bâtiment démolé doit respecter les caractéristiques d'origine dudit bâtiment en ce qui concerne:
    - la forme de la toiture tant en ce qui concerne les pentes que les matériaux;
    - les ouvertures tant en ce qui concerne la forme que les dimensions;
    - les matériaux de revêtement extérieur;
    - la hauteur du bâtiment;
    - les autres caractéristiques architecturales dudit bâtiment.
  - L'obturation et la modification d'une ouverture existante ou la création d'une nouvelle ouverture sur une façade principale et latérale d'un bâtiment est à éviter, sauf lorsqu'il est question de retrouver le caractère patrimonial original du bâtiment;
  - Les caractéristiques architecturales «champêtres» qui distinguent les bâtiments résidentiels en milieu rural ainsi que les bâtiments de ferme sont préservées;
  - Lors de la réalisation d'une fresque:
    - le projet doit intégrer dans la fresque les composantes architecturales du bâtiment afin de contribuer positivement à souligner ou renforcer les traits caractéristiques du bâtiment, en particulier les ouvertures se trouvant sur le mur concerné;
    - les couleurs de la fresque doivent s'harmoniser avec le milieu bâti environnant.

## **SOUS-SECTION 5.3.2 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

### **ARTICLE 5.3.2.1 Préservation des vues d'intérêt**

- a) Objectif : Préserver les vues d'intérêt, les percées visuelles et les caractéristiques du paysage rural.

Critères :

- La construction d'un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant permettent de conserver et de mettre en valeur les percées visuelles sur le paysage naturel ou agricole;
- Les éléments naturels du site tels que la topographie, les cours d'eau et les boisés présents en milieu rural ou agricole sont préservés et mis en valeur.

## **SECTION 4 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX CROIX DE CHEMIN, AUX CHAPELLES ET AUX GROTTES**

Les objectifs et critères définis dans la présente sous-section s'appliquent à tous travaux ou interventions faits sur des croix de chemin, des chapelles et des grottes représentant un intérêt historique, religieux et patrimonial à protéger et à mettre en valeur.

### **ARTICLE 5.4.1.1 Harmonisation**

- a) Objectif: Préserver le caractère, l'ambiance, l'intérêt, l'intégrité architecturale du site et la valeur de la construction.

Critères:

- Les matériaux de revêtement des chapelles et les matériaux des éléments constituant les croix de chemin et les grottes sont de qualité et de nature comparable à ceux existants;
- La démolition, en tout ou en partie, d'une croix de chemin, d'une chapelle ou d'une grotte est à éviter;
- La transformation ou la reconstruction d'une croix de chemin, d'une chapelle ou d'une grotte respecte l'architecture et la volumétrie de façon à respecter l'intégrité et le caractère historique, religieux et patrimonial.

[\(Règlement 1795-001, article 3, en vigueur le 28 août 2013\)](#), [\(Règlement 1795-004, article 4, en vigueur le 27 août 2014\)](#)

## **SECTION 5 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À L'INNOPARC ALBATROS**

### **SOUS-SECTION 5.5.1 IMPLANTATION**

#### **ARTICLE 5.5.1.1 Aménagement du site optimisé**

- a) Objectif : Optimiser l'aménagement du site en considérant les composantes environnementales existantes du milieu d'intervention.

Critères :

- Une implantation optimale, au sol et volumétrique, des bâtiments par rapport à la superficie du terrain récepteur dans le but de densifier celui-ci;
- Une implantation des bâtiments qui optimise l'ensoleillement;
- Une réduction au minimum des points de conflit de circulation entre les automobilistes et les utilisateurs des réseaux pédestres ou cyclables;
- Un design du stationnement qui favorise la mise en place de moyens pour une gestion écologique des eaux pluviales et une réduction des îlots de chaleur;
- Une implantation qui favorise l'utilisation des espaces résiduels à des fins pratiques.



## **SOUS-SECTION 5.5.2 ARCHITECTURE**

### **ARTICLE 5.5.2.1 Qualité et durabilité du bâti**

- a) Objectif : Favoriser une architecture se distinguant par la qualité des composantes du cadre bâti.

Critères :

- Un langage architectural novateur et contemporain;
- Un jeu de modulation par l'agencement harmonieux et une distribution équilibrée des volumes, des matériaux de revêtement extérieur, des formes ou des couleurs brisant ainsi la linéarité et la singularité des murs extérieurs des bâtiments;
- Un traitement architectural de bonne qualité pour tous les murs du bâtiment, dont ceux faisant face à une voie publique et adjacents à une zone résidentielle. Le mur qui fait face à une rue se démarque des autres par un traitement architectural intéressant;
- Un traitement architectural mettant en valeur l'entrée principale du bâtiment;
- Un agencement harmonieux des composantes architecturales, notamment:
  - la composition générale des murs;
  - la toiture;
  - les matériaux de revêtement extérieur;
  - les couleurs et teintes;
  - la hauteur et la volumétrie;
  - la fenestration;
  - les éléments décoratifs;
  - les rythmes verticaux et horizontaux;
  - la modulation;
- Une localisation des équipements mécaniques permettant de minimiser les nuisances reliées au bruit qu'ils émettent et à leur visibilité à partir de la voie publique et des propriétés voisines. Les équipements mécaniques installés sur le sol sont dissimulés par un aménagement paysager qui s'intègre au site ou un écran architectural intégré au bâtiment;
- Des surfaces vitrées (murs rideaux) sont préconisées en façade principale.

- b) Objectif : Les composantes architecturales du cadre bâti se distinguent par leur durabilité, les qualités de résistance et de longévité.

Critères :

- Une architecture préconisant dans le traitement des ouvertures de bénéficier de la lumière, mais en maintenant la performance énergétique. Pour ce faire, cette architecture limite les ouvertures au nord ou utilise un verre éco-énergétique à haute performance pour réduire les pertes de chaleur et qui s'assure pour les ouvertures au sud d'avoir des dispositifs pour bloquer le soleil en été et limiter la surchauffe (ex.: toiles solaires, brise-soleils, arbres/végétation);
- Une qualité et une durabilité des matériaux de revêtement extérieur, notamment en portant une attention particulière à :
  - l'enveloppe du bâtiment;
  - l'étanchéité à l'air;
  - l'isolation continue;
  - l'assemblage pour réduire les risques d'infiltration d'eau pouvant causer des moisissures ou une détérioration accélérée de l'enveloppe;
- Une ventilation naturelle ou mixte est favorisée (ex.: fenêtres ouvrantes, atrium, etc.) tout en s'assurant qu'il n'y a pas de nuisances olfactives ou sonores engendrées à l'extérieur;
- Une insonorisation des parois extérieures et intérieures du bâtiment est privilégiée lorsque les activités peuvent être bruyantes pour limiter les nuisances sonores sur les zones résidentielles adjacentes et réduire les effets néfastes du bruit sur les travailleurs;

- Un bâtiment visant une certification environnementale (ex.: LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) ou incorporant des mesures écologiques, notamment au niveau :
  - des mesures de gestion des eaux pluviales;
  - des mesures de protection / de restauration des espaces verts;
  - d'une toiture avec un revêtement blanc ou de couleur pâle ou par l'aménagement d'une toiture végétale;
  - de mesures d'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur lié aux surfaces pavées;
  - de la réduction de la pollution lumineuse;
  - de l'aménagement paysager ne requérant peu d'arrosage;
  - de l'utilisation d'énergies renouvelables (ex.: murs de préchauffage solaire, panneaux photovoltaïques, système de géothermie);
  - de l'utilisation de matériaux éco-responsables (ex.: matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées, ayant une certification environnementale);
  - des sources d'énergie et de chauffage utilisé dans le cadre d'une approche bioclimatique, ou d'utilisation d'énergie passive (solaire passif, ventilation naturelle, orientation des bâtiments), et/ou d'énergies renouvelables (ex.: géothermie, énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité);
  - de la gestion des déchets de construction ou de démolition dans un cadre de réduire, réutiliser, recycler, valoriser ou éliminer.

### **SOUS-SECTION 5.5.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

#### **ARTICLE 5.5.3.1 Mise en valeur de l'aménagement extérieur**

- a) Objectif : les composantes des espaces extérieurs telles que les allées de circulation, les stationnements, l'aménagement paysager, les aires de livraison, les aires pour la collecte des déchets et les aires de détente permettent d'agrémenter, de sécuriser et d'intégrer des mesures écologiques aux lieux.

Critères :

- Une mise en valeur des bâtiments et du terrain par des aménagements paysagers et arboricoles;
- Un encadrement visuel par un alignement d'arbres tout en prenant en considération l'espace aérien et souterrain;
- Un terrain dont l'aménagement est sécuritaire, agréable, et y favorise son accès pour les marcheurs, les cyclistes et les usagers du transport en commun et la détente;
- Un aménagement du terrain qui permet de recevoir des équipements inhérents aux réseaux pédestre, cyclable et de transport en commun, tels que bancs, abribus, supports à vélo et autres;
- Une bonification de l'apport énergétique et environnemental par le maintien et l'augmentation du couvert arboricole;
- Une continuité des aménagements pédestres ou cyclables entre les sites et les réseaux limitrophes, qu'ils soient existants ou projetés;
- Une harmonisation des matériaux d'une clôture, d'un muret ou d'un mur de soutènement à l'environnement naturel ou, à défaut, en harmonie aux matériaux de revêtement du bâtiment principal;
- Une réduction au minimum de l'impact visuel des réseaux d'utilité publique, à moins de contrainte physique majeure rencontrée sur le terrain;

- Une réduction au minimum de l'impact visuel et sonore des équipements de mécanique, énergétique ou de communication par un aménagement adéquat et esthétique tout en étant fonctionnel.

#### **ARTICLE 5.5.3.2 Aménagement des stationnements**

- a) Objectif : Aménager les accès et les aires de stationnement de façon à minimiser leur impact visuel et sur l'environnement.

Critères :

- Une hiérarchisation des allées de circulation à l'intérieur des espaces selon leur localisation, leur géométrie et leur fonction;
- Une réduction au minimum de l'impact visuel des grands espaces de stationnement par un aménagement paysager ou îlotage comprenant, notamment, des bandes paysagères, des buttes paysagères, la plantation d'arbustes, d'arbres ou de haies et des espaces ombragés;
- Une utilisation favorisée de matériaux inertes dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29;
- Une utilisation favorisée de revêtements perméables tels que l'asphalte poreux, le béton poreux, les pavés en béton et les systèmes alvéolaires en béton ou en plastique;
- Une utilisation favorisée de fossés engazonnés ou de noues engazonnées; de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie.

#### **ARTICLE 5.5.3.3 Éclairage**

- a) Objectif : Éviter les équipements d'éclairage intenses.

Critères :

- Les équipements d'éclairage extérieurs sont utilitaires et sobres;
- L'éclairage est confiné au site et est dirigé vers le sol.

(Règlement 1795-020, article 9, en vigueur le 24 octobre 2023)

#### **ARTICLE 5.5.3.4 Enseignes**

- a) Objectif : Permettre la mise en place d'un affichage distinctif qui identifie adéquatement l'entreprise ou le bâtiment.

Critères :

- Le contenu de l'enseigne doit contenir du relief (lettres détachées, logo, etc.) et doit uniquement contenir l'identification de l'exploitant;
- Le nombre d'enseigne sur le bâtiment ou sur le site est à minimiser.

- b) Objectif : Assurer une bonne intégration de l'enseigne avec le bâtiment et ses éléments architecturaux.

Critères :

- Le support et l'enseigne doivent être considérés comme une composante architecturale du bâtiment principal;
- Une enseigne sur mur doit être apposée sur la partie administrative ou à proximité de l'entrée principale du bâtiment principal;
- L'emplacement d'une enseigne détachée doit s'intégrer à l'aménagement paysager ou à la végétation existante;
- Les matériaux, les couleurs, la hauteur, la forme, le mode d'éclairage de l'enseigne et le type de lettrage s'équilibrent et l'ensemble s'harmonise avec le style de bâtiment;
- Éviter l'abattage d'arbre pour implanter une enseigne;
- L'éclairage des luminaires doit projeter uniquement à l'intérieur du lot.

- c) Objectif : Créer une harmonie d'ensemble de l'enseigne avec le bâtiment et le secteur.

Critères :

- Lorsque plusieurs usages s'exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères communs afin de créer un concept d'ensemble, tout en laissant place à la personnalisation;
- Dans le cas d'un ensemble d'enseignes pour un seul usage, ce dernier doit être homogène par sa conception, ses caractéristiques, ses matériaux, son lieu et son mode d'installation.

(Règlement 1795-001, article 6, en vigueur le 28 août 2013)

## **SECTION 6 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES RÉSIDENIELLES DU SECTEUR ALBATROS**

### **SOUS-SECTION 5.6.1 IMPLANTATION**

- a) Objectif : Encadrer les nouvelles résidences de manière à assurer leur intégration harmonieuse et les optimiser avec le milieu naturel et bâti existant.

Critères :

- Une implantation optimale, au sol et volumétrique, des bâtiments par rapport à la superficie du terrain récepteur dans le but de densifier celui-ci;
- Une implantation des bâtiments qui optimise l'ensoleillement;
- Un design du stationnement qui favorise la mise en place de moyens pour une gestion écologique des eaux pluviales et une réduction des îlots de chaleur;
- Une implantation qui tient compte de la préservation des milieux naturels d'intérêt présents sur le site et contribue à leur mise en valeur;
- Une implantation des nouvelles constructions qui permet d'éviter les espaces résiduels non utilisables;
- Des changements dans les typologies et dans le rythme d'implantation au long d'une même rue, d'une placette ou entre secteurs contigus sont introduits par la succession progressive des densités ou des typologies au long de la rue ou par l'intersection d'espaces de transition tels une intersection, une rue, un parc, un sentier récréatif, un sentier piétonnier, une bande tampon paysagée;
- Des bâtiments voisins sont harmonisés en terme de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres;
- Des bâtiments faisant partie d'une série de bâtiments de même typologie forment un alignement régulier par rapport à la limite de propriété avant.

### **SOUS-SECTION 5.6.2 ARCHITECTURE**

- a) Objectif : Assurer la diversification et l'intégration harmonieuse des typologies résidentielles.

Critères :

- Une nouvelle construction proposée présente des caractéristiques architecturales communes (forme, volumétrie, matériaux et couleurs utilisés, fenestration et toitures, ouvertures, etc.) et est de qualité comparable aux constructions résidentielles du voisinage;
- Les façades d'un bâtiment visibles depuis la voie publique présentent un traitement architectural particulier (qualité des matériaux de revêtement, aucun mur aveugle, composantes ornementales, etc.);
- La conception d'un ensemble de nouveaux bâtiments intègre une diversité de typologies résidentielles;
- La conception d'un ensemble de nouveaux bâtiments prévoit des caractéristiques architecturales communes permettant de conserver une uniformité du cadre bâti;
- Un traitement architectural différencié permet d'éviter la monotonie par la répétition du même modèle pour un ensemble de bâtiments voisins;
- Les bâtiments résidentiels de petit gabarit sont privilégiés le long de la rivière du Chêne.

- b) Objectif : Les composantes architecturales du cadre bâti se distinguent par leur durabilité, les qualités de résistance et de longévité.

Critères :

- Une architecture préconisant dans le traitement des ouvertures de bénéficier de la lumière naturelle, mais en maintenant la performance énergétique. Pour ce faire, cette architecture limite les ouvertures au nord ou utilise un verre éco-énergétique à haute performance pour réduire les pertes de chaleur et qui s'assure pour les ouvertures au sud d'avoir des dispositifs pour bloquer le soleil en été et limiter la surchauffe (ex.: toiles solaires, brise-soleils, arbres/végétation);
- Une qualité et une durabilité des matériaux de revêtement extérieur, notamment pour porter une attention particulière :
  - à l'enveloppe du bâtiment;

- l'étanchéité à l'air;
  - l'isolation continue;
  - l'assemblage pour réduire les risques d'infiltration d'eau pouvant causer des moisissures ou une détérioration accélérée de l'enveloppe.
- Un bâtiment visant une certification environnementale (ex.: LEED Habitation (Leadership in Energy and Environmental Design) ou incorporant des mesures écologiques, notamment au niveau :
    - Des mesures de gestion des eaux pluviales;
    - Des mesures de protection / de restauration des espaces verts;
    - D'une toiture avec un revêtement blanc ou de couleur pâle ou par l'aménagement d'une toiture végétale;
    - De mesures d'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur lié aux surfaces pavées;
    - De la réduction de la pollution lumineuse;
    - De l'aménagement paysager ne requérant peu d'arrosage;
    - De l'utilisation d'énergies renouvelables (ex.: panneaux photovoltaïques, système de géothermie);
    - De l'utilisation de matériaux éco-responsables (ex.: matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées, ayant une certification environnementale);
    - Des sources d'énergie et de chauffage utilisé dans le cadre d'une approche bioclimatique, ou d'utilisation d'énergie passive (solaire passif, ventilation naturelle, orientation des bâtiments), et/ou d'énergies renouvelables (ex.: géothermie, énergie solaire, récupération de chaleur, biomasse, biogaz, hydroélectricité);
    - De la gestion des déchets de construction ou de démolition dans un cadre de réduire, réutiliser, recycler, valoriser ou éliminer.

### **SOUS-SECTION 5.6.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

- a) Objectif : Offrir un milieu de vie de qualité.

Critères :

- Le projet résidentiel préserve et met en valeur les composantes naturelles d'intérêt ou créées artificiellement du site (ex.: bande riveraine, rangée d'arbres colonnaires, lac artificiel);
- Le projet résidentiel intègre des éléments arbustifs dont la maturation participera à son environnement;
- Le projet prévoit des espaces libres au bénéfice des résidents des habitations multifamiliales et pour un projet intégré;
- Le terrain dont l'aménagement est sécuritaire, agréable et y favorise son accès pour les marcheurs, les cyclistes et les usagers du transport en commun;
- Une continuité des aménagements pédestres ou cyclables entre les sites et les réseaux limitrophes, qu'ils soient existants ou projetés;
- L'aménagement d'une zone tampon permettant de limiter les nuisances pouvant être attribuées aux usages industriels adjacents, de sécuriser la zone résidentielle par rapport à une zone industrielle limitrophe et d'agrémenter le milieu de vie par des aménagements composés d'une façon prédominante d'arbres, d'arbustes ou autres végétaux pour le talus et la ceinture de la zone résidentielle.

- b) Objectif : Minimiser l'impact du stationnement.

Critères :

- Les stationnements extérieurs hors rue ne sont pas favorisés;
- La réduction au minimum de l'impact visuel des grands espaces de stationnement pour les habitations multifamiliales et pour un projet intégré par un aménagement paysager ou îlotage comprenant, notamment, des bandes paysagères, des buttes paysagères, la plantation d'arbustes, d'arbres ou de haies et des espaces ombragés;

- L'utilisation favorisée de matériaux inertes dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29;
- L'utilisation favorisée de revêtements perméables tels que l'asphalte poreux, le béton poreux, les pavés en béton et les systèmes alvéolaires en béton ou en plastique (au moins 50% de la surface est perméable);
- L'utilisation favorisée de fossés engazonnés ou de noues engazonnées; de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie.

[\(Règlement 1795-005, article 3, en vigueur le 25 septembre 2014\), \(Règlement 1795-013, article 1, en vigueur le 30 mars 2017\)](#)

## **SECTION 7 OBJECTIFS ET CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À LA ZONE RÉSIDENTIELLE 3-H-01**

### **SOUS-SECTION 5.7.1 IMPLANTATION**

- a) Objectif : Encadrer les nouvelles résidences de manière à assurer leur intégration harmonieuse et les optimiser avec le milieu environnant.

Critères :

- Une implantation optimale, au sol et volumétrique, des bâtiments par rapport à la superficie du terrain récepteur dans le but de densifier celui-ci;
- Un design du stationnement qui favorise la mise en place de moyens pour une gestion écologique des eaux pluviales et une réduction des îlots de chaleur;
- Une implantation des nouvelles constructions qui permet d'éviter les espaces résiduels non utilisables;
- Des changements dans les typologies et dans le rythme d'implantation au long d'une même rue, sont introduits uniquement entre deux intersections de rues publiques;
- Des bâtiments voisins sont harmonisés en terme de hauteur sauf si leur occupation le justifie ou lorsqu'en présence de bâtiments éloignés les uns des autres;
- Des bâtiments faisant partie d'une série de bâtiments de même typologie forment un alignement régulier par rapport à la limite de propriété avant.

### **SOUS-SECTION 5.7.2 ARCHITECTURE**

[\(Règlement 1795-008, article 1, en vigueur le 26 mars 2015\)](#)

- a) Objectif : Assurer la diversification et l'intégration harmonieuse des typologies résidentielles.

Critères :

- Une nouvelle construction proposée présente des caractéristiques architecturales communes (forme, volumétrie, matériaux et couleurs utilisés, fenestration et toitures, ouvertures, etc.) et est de qualité comparable aux constructions résidentielles du voisinage;
- Les façades d'un bâtiment visibles depuis la voie publique présentent un traitement architectural particulier (qualité des matériaux de revêtement, aucun mur aveugle, composantes ornementales, etc.);
- La conception d'un ensemble de nouveaux bâtiment intègre une diversité de caractéristiques architecturales;
- La conception d'un ensemble de nouveaux bâtiments prévoit des caractéristiques architecturales communes permettant de conserver une uniformité du cadre bâti;

- Un traitement architectural différencié permet d'éviter la monotonie par la répétition du même modèle pour un ensemble de bâtiments voisins;
- Tout modèle de bâtiment prévu dans un groupe de 3 bâtiments, dont les façades sont adjacentes et du même côté d'une voie publique, doit être différent. Un bâtiment, pour être considéré comme différent, doit présenter les 3 variations suivantes :
  - 1) La forme de toit;
  - 2) L'avancé ou le recul des fenêtres, des galeries et du toit en façade;
  - 3) La présence ou l'absence d'un décroché dans le mur avant;
- Certains aspects tels que la couleur ou un matériau différent, la présence d'un garage ou d'un abri d'auto, le choix d'un modèle identique mais inversé ne constituent pas un modèle de bâtiment différent, au sens de l'application du présent paragraphe;
- Le plancher d'un garage intérieur doit être d'au moins 0,30 mètre plus haut que la couronne de la voie publique.

**(Règlement 1795-008, article 2, en vigueur le 26 mars 2015)**

- b) Objectif : Les composantes architecturales du cadre bâti se distinguent par leur durabilité, les qualités de résistance et de longévité.

Critères :

- Une architecture préconisant dans le traitement des ouvertures de bénéficier de la lumière naturelle, mais en maintenant la performance énergétique. Pour ce faire, cette architecture limite les ouvertures au nord ou utilise un verre éco-énergétique à haute performance pour réduire les pertes de chaleur et qui s'assure pour les ouvertures au sud d'avoir des dispositifs pour bloquer le soleil en été et limiter la surchauffe (ex.: toiles solaires, brise-soleils, arbres/végétation);
- Une qualité et une durabilité des matériaux de revêtement extérieur;
- Un bâtiment doit être pourvu de matériaux nobles sur une proportion d'au moins 75% sur la façade principale du bâtiment et d'au moins 50% sur les autres faces;
- Un bâtiment visant une certification environnementale (ex.: LEED Habitation (Leadership in Energy and Environmental Design) ou incorporant des mesures écologiques, notamment au niveau :
  - Des mesures de gestion des eaux pluviales;
  - D'une toiture avec un revêtement de couleur pâle ou par l'aménagement d'une toiture végétale;
  - De mesures d'atténuation du phénomène d'îlot de chaleur lié aux surfaces pavées;
  - De la réduction de la pollution lumineuse;
  - De l'aménagement paysager ne requérant peu d'arrosage;
  - De l'utilisation d'énergies renouvelables (ex.: panneaux photovoltaïques, système de géothermie);
  - De l'utilisation de matériaux éco-responsables (ex.: matériaux locaux, matériaux à base de ressources renouvelables, comme le bois, matériaux contenant des matières premières recyclées, ayant une certification environnementale).

**SOUS-SECTION 5.7.3 AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS**

- d) Objectif : Offrir un milieu de vie de qualité.

Critère :

- Le projet résidentiel intègre des éléments arbustifs dont la maturation participera à son environnement.

e) Objectif : Minimiser l'impact du stationnement.

Critères :

**(Règlement 1795-013, article 2, en vigueur le 30 mars 2017)**

- L'utilisation favorisée de matériaux inertes dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 29;
- L'utilisation favorisée de revêtements perméables tels que l'asphalte poreux, le béton poreux, les pavés en béton et les systèmes alvéolaires;
- L'utilisation favorisée de fossés engazonnés ou de noues engazonnées; de tranchées filtrantes ou de jardins de pluie.

**(Règlement 1795-008, article 3, en vigueur le 26 mars 2015)**

c) Objectif : Minimiser l'impact visuel des équipements utilisés pour la gestion des matières résiduelles.

Critères :

**(Règlement 1795-013, article 2, en vigueur le 30 mars 2017)**

- L'utilisation favorisée d'écrans de végétaux permet de dissimuler depuis la voie publique, les bacs utilisés dans la gestion des matières résiduelles;
- Les fils conducteurs d'une ligne de transport d'énergie ou de télécommunication doivent être situés à l'arrière des terrains;
- Une seule antenne satellite par bâtiment est autorisée;
- Une thermopompe, un système de climatisation ou de chauffage ou tout autre types d'équipements similaires sont interdits en façade du bâtiment;
- Seules les clôtures en mailles de chaîne de couleur noire de 1,50 mètre de hauteur sont autorisées en cours latérales et arrière.

#### **SOUS-SECTION 5.7.4 LOTISSEMENT ET AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

a) Objectif : Planification du projet d'ensemble par l'insertion d'îlots de ralentissement.

Critères :

- Positionner les bâtiments en tenant compte de la présence d'îlots de ralentissement qui seront aménagés dans l'emprise de la voie publique;
- Planifier les accès véhiculaires aux aires de stationnement (intérieurs et extérieurs) en tenant compte de la présence de ces îlots;
- Sauf pour la rue projetée entre la rue du Souvenir et le chemin de la Rivière Nord, insérer un minimum de deux îlots de ralentissement judicieusement répartis d'au moins 20 mètres de longueur et d'au moins 3,50 mètres de largeur entre deux intersections de rues publiques;
- Pourvoir les îlots de ralentissement d'arbres en quantité suffisante pour permettre d'atteindre l'objectif visé.



## **CHAPITRE 6 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES**

### **SECTION 1 EFFET DES RÈGLEMENTS EN VIGUEUR**

#### **ARTICLE 6.1.1.1 Remplacement du règlement**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 1664 et tous ses amendements.

#### **ARTICLE 6.1.1.2 Permis ou certificat déjà délivré**

Dans le cas où un permis de construction ou un certificat d'autorisation a été délivré en vertu du règlement numéro 1664, les travaux peuvent être exécutés conformément à ce règlement, dans la mesure où ils sont effectués pendant la période de validité de ce permis ou certificat.

#### **ARTICLE 6.1.1.3 Effet du remplacement**

Le remplacement réglementaire n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements remplacés. Ces dernières se continuent jusqu'à jugement et exécution.

#### **ARTICLE 6.1.1.4 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Signé : Pierre Charron  
Maire

Signé : Mark Tourangeau  
Greffier

Certificat d'attestation,  
Le \_\_\_\_\_

Je, soussigné, Mark Tourangeau, greffier de la Ville de Saint-Eustache, certifie que ce qui précède est un extrait du Livre Officiel des Règlements de la Ville de Saint-Eustache, et j'ai signé,

MT/jv

Mark Tourangeau

**ANNEXE 1 FICHES TECHNIQUES**

**ANNEXE 2      GUIDE PATRIMONIAL DU VIEUX-SAINT-  
EUSTACHE ET DES BÂTIMENTS À  
CARACTÈRE PATRIMONIAL**

### TYPE A LA MAISON D'INSPIRATION FRANÇAISE

Les maisons d'inspiration française possèdent une volumétrie simple composée d'un corps de bâti rectangulaire d'un étage surmonté d'une toiture haute à deux versants. Les murs porteurs sont composés de pierre à moellons et la toiture est revêtue de bardeaux de bois. Les imposantes cheminées, localisées dans les murs pignons, témoignent des rigueurs de l'hiver.

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- Les matériaux d'origine
- Le minimalisme de l'ornementation



206, rue Saint-Eustache



65, rue Saint-Louis

### TYPE C LA MAISON DE FAUBOURG

Sur le plan architectural, la maison de faubourg possède des caractéristiques similaires à celles de la maison québécoise. Sa volumétrie est de 1½ étage avec une toiture à deux versants dont le larmier est retroussé. Cependant, l'absence de la longue galerie et les petites dimensions du plan, témoignent de l'origine modeste de ces habitations.

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- Le minimalisme de l'ornementation
- Les matériaux d'origine



143, rue Lemay



164, rue Lemay

### TYPE B LA MAISON QUÉBÉCOISE

La maison québécoise se reconnaît principalement par sa toiture à deux versants dont le larmier recourbé se prolonge pour former une galerie à l'avant. Aussi, sous l'influence néoclassique anglaise, la composition architecturale de la maison québécoise devient plus rigoureuse avec la symétrie de la disposition des ouvertures.

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La toiture à larmier recourbé
- La disposition et l'alignement des ouvertures
- Les matériaux d'origine



Chemin de la Rivière-Nord



259, rue Saint-Charles

### TYPE D LA MAISON À MANSARDE

La maison à mansarde se caractérise principalement par son toit dont les versants sont brisés en deux segments. Elle possède 1½ étage et la disposition des ouvertures est symétrique sur la façade principale. La pierre, la brique et le clin de bois sont tous des matériaux de revêtement fréquemment utilisés.

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- La symétrie de la composition architecturale en façade
- L'ornementation d'origine
- Les matériaux d'origine



284, rue Saint-Eustache



338, rue Saint-Eustache

### TYPE E LA MAISON À TOIT PLAT

La maison à toit plat, aussi appelée maison Boomtown, possède une volumétrie simple qui repose sur un plan rectangulaire plus profond que large et une hauteur de deux étages. La disposition des ouvertures est régulière sur la façade principale et répond généralement à un axe de symétrie.

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- La symétrie de la composition architecturale en façade
- Les matériaux d'origine
- Les détails ornementaux

Une typologie architecturale se définit comme un ensemble de règles ou de caractères formels qui permettent de classer des bâtiments dans une catégorie. Suite au recensement des bâtiments situés dans les secteurs patrimoniaux de la Ville de Saint-Eustache, onze typologies architecturales ont été identifiées selon une série de critères formels.

Le contenu des fiches techniques qui suivent est extrait de l'*Étude de caractérisation typomorphologique des zones patrimoniales de la ville de Saint-Eustache*, réalisée en 2009 par Patri-Arch. Dans le cas qui nous concerne, trois thèmes ont été retenus en complément au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA):

- les fenêtres
- les portes
- les toitures et saillies

Ainsi, la présentation de ces thèmes pour chacune des onze typologies architecturales identifiées permettront de guider les transformations sur les bâtiments existants et d'intérêt patrimonial.



74-76, rue Saint-Louis (modèle avec corniche)



266-268, rue Saint-Eustache (duplex)



### TYPE F LA MAISON AVEC TOITURE À VERSANTS DROITS

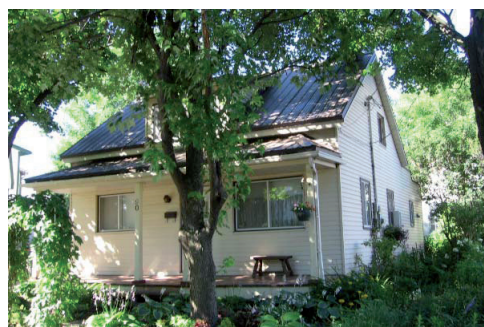
La maison avec toiture à versants droits possède une volumétrie simple de 1½ étage avec un toit à deux versants sans courbe à sa base. La toiture de la galerie, appelée auvent, est indépendante de la toiture principale du bâtiment. Ces maisons sont principalement revêtues de clin de bois.



90, rue Saint-Louis

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- La symétrie de la composition architecturale en façade
- Les matériaux d'origine
- Les détails ornementaux



90, rue Chénier

### TYPE I LA MAISON AU TOIT À DEMI- CROUPES

La maison à demi-croupes est formée d'un volume de 1½ étage avec une toiture à deux versants dont les extrémités sont légèrement retournées pour former des demi-croupes. La maison à demi-croupes est traditionnellement revêtue de clin de bois ou de brique et possède peu de détails ornementaux.



214, rue Saint-Eustache

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- La composition architecturale de la façade
- Les matériaux d'origine



151-153, rue Lemay

### TYPE G LA MAISON AVEC MUR PIGNON EN FAÇADE

La maison avec mur pignon en façade possède une volumétrie de 1½ étage avec un toit à deux versants dont le faite est perpendiculaire à la rue. Ces maisons sont principalement revêtues de clin de bois et l'ornementation se concentre sur l'encadrement des ouvertures.



150, rue Saint-Nicolas

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- Les matériaux d'origine



23-25, rue De Bellefeuille

### TYPE J LA MAISON AVEC TOITURE NON HABITÉE

La maison avec toiture non habitée possède 2 étages avec une toiture à pavillon ou à deux versants. Sa composition architecturale est simple et régulière et très peu d'ornementation est ajoutée à la façade. Les matériaux de revêtement sont habituellement le clin de bois, de vinyle ou d'aluminium et la brique.



284, rue Saint-Eustache

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- Les détails ornementaux
- Les matériaux d'origine



338, rue Saint-Eustache

### TYPE H LA MAISON AVEC TOITURE À PAVILLON

La maison à pavillon se distingue par son volume cubique de 2 étages et sa toiture à pavillon (4 versants). Parmi les principales additions volumétriques, il faut également mentionner la galerie avant et parfois latérale au rez-de-chaussée et la lucarne disposée au centre de la toiture sur la façade principale. Ces habitations sont le plus souvent revêtues de brique.



43, rue Saint-Eustache

#### CARACTÉRISTIQUES À RESPECTER

- La volumétrie d'origine
- La composition architecturale de la façade
- Les détails ornementaux
- Les matériaux d'origine



154, rue Saint-Louis

### TYPE K LES MAISONS DE SUBSTITUTION

Trois principaux types architecturaux sont identifiables : le bungalow, la maison néoquébécoise et le cottage néotraditionnel. Le bungalow est le type qui se distingue le plus dans les milieux anciens car tant la volumétrie que le choix des matériaux se démarquent des pratiques traditionnelles de constructions. Les deux autres types, quant à eux, s'inspirent des formes traditionnelles mais se distinguent dans le choix et la disposition des matériaux utilisés.



187, rue Lemay (bungalow)



Chemin de la Rivière-du-Sud (maison néoquébécoise)

#### CARACTÉRISTIQUES À CONSIDÉRER POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- Les volumes bâtis de un étage et demi à deux étages plutôt qu'un seul étage
- Les toitures de formes simples et peu nombreuses
- La qualité et le faible nombre de matériaux de revêtement sur un même bâtiment



25° Avenue (cottage néotraditionnel)

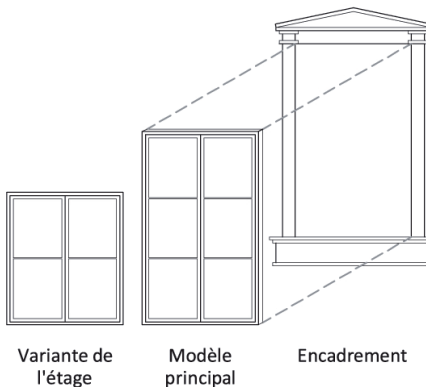
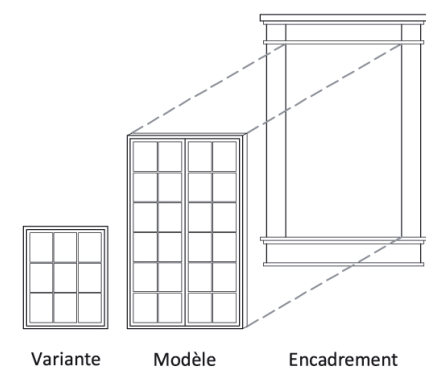


**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à battants à carreaux (12 petits carreaux ou 3 grands carreaux par battants)

**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** en bois, simple, formé de motifs classiques (pilastre, fronton, linteau de briques en soldat), parfois volets décoratifs

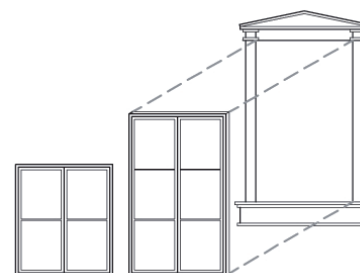
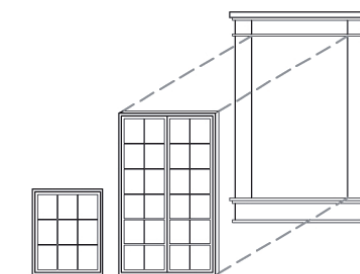


**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à battants à carreaux (12 petits carreaux ou 3 grands carreaux par battants)

**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** en bois, simple, formé de motifs classiques (pilastre, fronton), parfois volets décoratifs

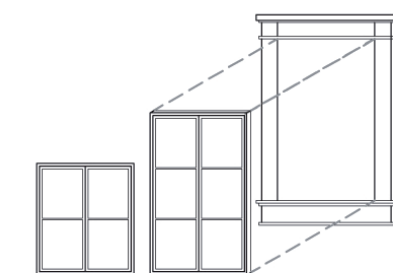


**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à battants à grands carreaux (3 carreaux par battants);

**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** en bois, simple, formé de motifs classiques (pilastre, fronton)



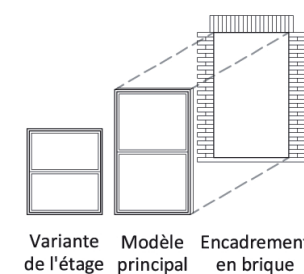
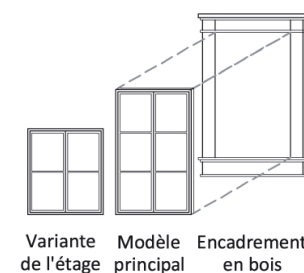
A) Fenêtre a grands carreaux

**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à battants à grands carreaux (3 carreaux par battants), fenêtre à guillotine

**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** varié selon le matériau de revêtement extérieur: en bois et formé de motifs classiques pour les murs recouverts de bois; en brique, sous la forme d'un linteau droit ou arqué composé de brique en soldat pour les murs recouverts de brique, parfois volets décoratifs

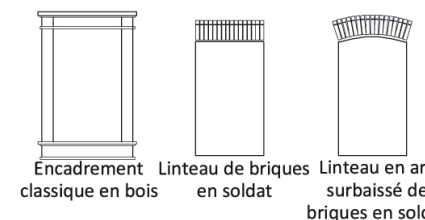
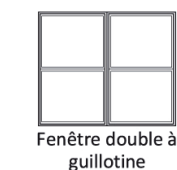
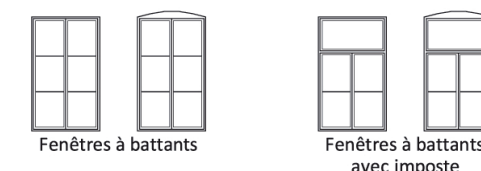


**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à battants à grands carreaux (3 carreaux par battants), fenêtre à battants avec imposte, fenêtre à guillotine, fenêtres à trois battants, fenêtres à deux guillotines jumelées

**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** varié selon le matériau de revêtement extérieur: en bois et formé de motifs classiques pour les murs recouverts de bois; en brique, sous la forme d'un linteau droit ou arqué composé de brique en soldat pour les murs recouverts de brique

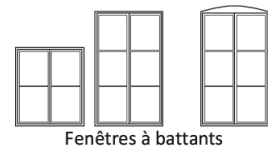


**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à battants à grands carreaux (3 carreaux par battants), fenêtre à guillotine, fenêtres à trois battants, fenêtres à deux guillotines jumelées

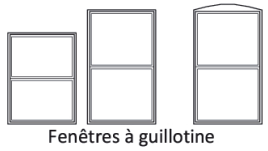
**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

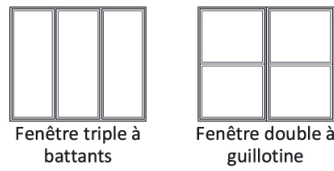
**ENCADREMENT:** varié selon le matériau de revêtement extérieur: en bois et formé de motifs classiques pour les murs recouverts de bois; en brique, sous la forme d'un linteau arqué ou surbaissé composé de brique en soldat pour les murs recouverts de brique, parfois volets décoratifs



Fenêtres à battants

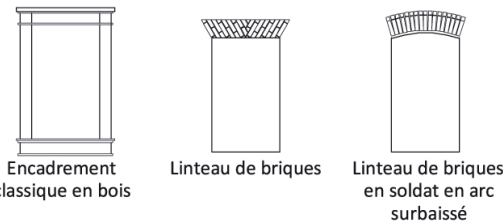


Fenêtres à guillotine



Fenêtre triple à battants

Fenêtre double à guillotine



Encadrement classique en bois

Linteau de briques

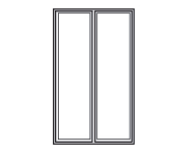
Linteau de briques en soldat en arc surbaissé

**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
très diversifiés, mais surtout fenêtres à battants, fenêtres à guillotine, doubles fenêtres à guillotine juxtaposées, fenêtre avec panneau fixe central et deux battants latéraux ou fenêtres à trois battants

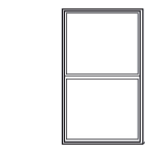
**HAUTEUR:** variée

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

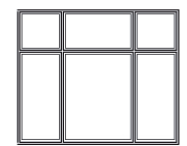
**ENCADREMENT:** aucun encadrement ou avec volets décoratifs seulement, linteau de briques en soldat ou bloc de pierre ou de béton



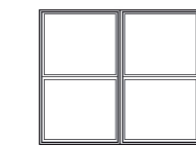
Fenêtre à battants



Fenêtre à guillotine



Fenêtre triple avec panneau central et



Fenêtre double à guillotine



Fenêtre triple à battants

**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à guillotine et fenêtre à battants avec imposte, fenêtres à guillotine jumelées et fenêtres avec panneau fixe central et deux battants latéraux

**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** varié

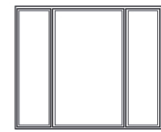
**ENCADREMENT:** en bois, simple, formé de motifs classiques (pilastre, fronton, linteau de briques en soldat), parfois aucun encadrement et parfois volets décoratifs



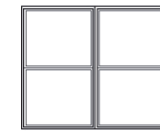
Fenêtres à battants avec imposte



Fenêtres à guillotine



Fenêtre triple avec battants latéraux



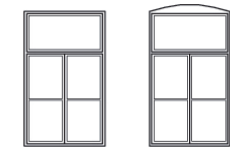
Fenêtre double à guillotine

**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à guillotine et fenêtre à battants avec imposte, fenêtres à guillotine jumelées et fenêtres avec panneau fixe central et deux battants latéraux

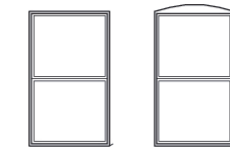
**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

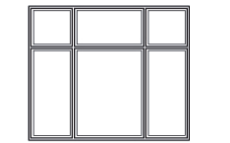
**ENCADREMENT:** linteaux de briques en soldat de forme droite ou surbaissée, pierres ornementales ajoutées au linteau de brique, ou en bois, simple, formé de motifs classiques (pilastre, fronton)



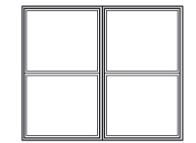
Fenêtres à battants avec imposte



Fenêtres à guillotine



Fenêtre triple avec panneau central et battants latéraux



Fenêtre double à guillotine

**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
fenêtre à battants, fenêtre à guillotine, fenêtre à battants avec imposte,

**HAUTEUR:** 1½ X leur largeur

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** varié

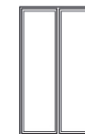
**ENCADREMENT:** en bois, volets décoratifs ou linteau de briques en soldat, de forme droite ou en arc surbaissé



Fenêtres à battants avec imposte



Fenêtres à guillotine



Fenêtres à battants

**TYPES DE FENÊTRES D'ORIGINE:**  
modèles variés

**HAUTEUR:** variée

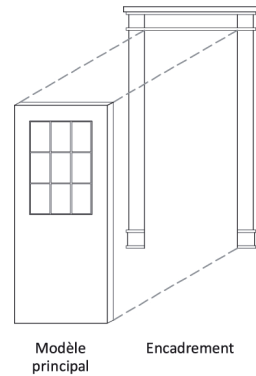
**MATÉRIAU D'ORIGINE:** varié

**ENCADREMENT:** varié

**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple partiellement vitrée dans le moitié supérieure

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

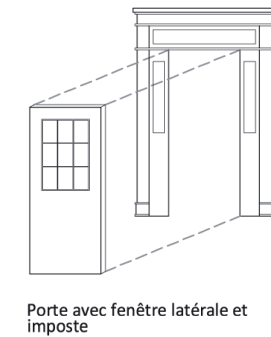
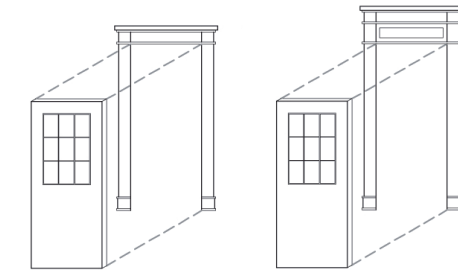
**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques



**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple partiellement vitrée dans le moitié supérieure, parfois portes simples avec imposte ou portes simples encadrées par des fenêtres latérales

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques



La plupart des maisons traditionnelles et d'intérêt historique ou patrimonial doivent leur valeur au caractère architectural qu'elles possèdent et qui témoigne de l'époque dont elles sont issues. Pour affirmer ce caractère et préserver l'authenticité du cadre bâti de la ville de Saint-Eustache, il importe, entre autre, de conserver les portes d'origine sur les bâtiments présentant un tel intérêt.

En effet, il en coûte souvent moins cher pour conserver les portes anciennes d'un bâtiment que pour les remplacer, et cette conservation peut être faite tout en assurant un rendement égal à celui qu'auraient de nouvelles portes.

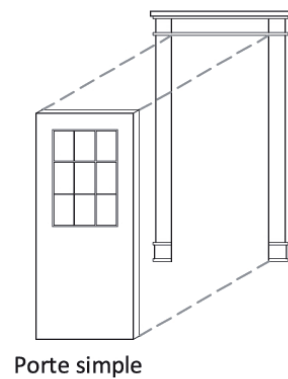
À titre d'exemple, il existe des matériaux et des techniques contemporaines permettant de prolonger la vie des portes de bois dont les composantes sont fissurées ou partiellement pourries. Si la porte endommagée ne peut être restaurée, la meilleure solution est de conserver ses éléments de décors et sa quincaillerie et de faire exécuter une réplique exacte de la porte.

Pour chacun des onze types architecturaux identifiés sur le territoire de la ville de Saint-Eustache, les principales caractéristiques des portes sont ici présentées.

**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple partiellement vitrée dans le moitié supérieure

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

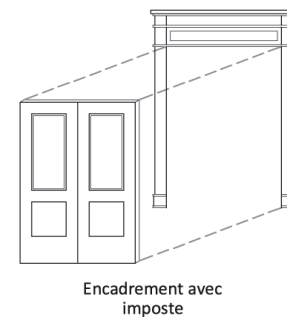
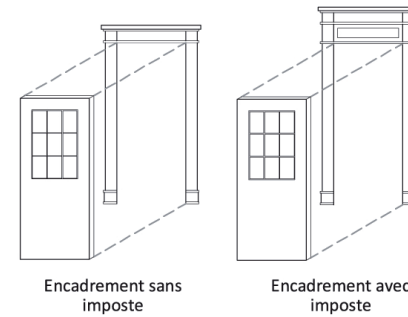
**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques



**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple partiellement vitrée dans le moitié supérieure et parfois portes doubles avec imposte

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

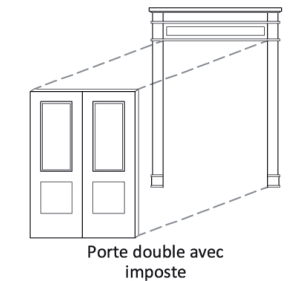
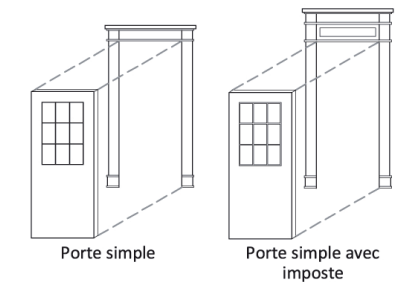
**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques



**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple partiellement vitrée dans le moitié supérieure, portes doubles avec imposte

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques, ou en brique, par un linteau composé de briques en soldat droit ou en arc surbaissé

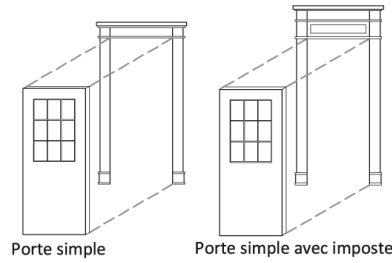




**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple partiellement vitrée dans le moitié supérieure, porte simple avec imposte

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

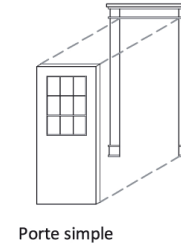
**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques, ou en brique, par un linteau composé de briques en soldat droit ou en arc surbaissé



**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple partiellement vitrée dans le moitié supérieure

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** varié

**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques, ou en brique, par un linteau composé de briques en soldat droit ou en arc surbaissé

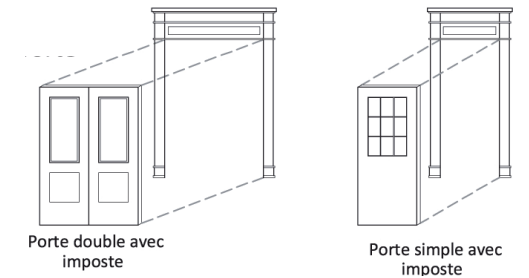


Porte simple

**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** portes doubles avec imposte, portes simples pour les portes secondaires

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** en brique, par un linteau composé de briques en soldat droit ou en arc surbaissé, ou en en bois, formé de motifs classiques



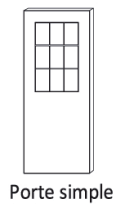
Porte double avec imposte

Porte simple avec imposte

**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** porte simple sans imposte ni encadrement

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** bois

**ENCADREMENT:** aucun encadrement ou sinon, en bois, formé de motifs classiques, ou en brique, par un linteau composé de briques en soldat droit ou en arc surbaissé

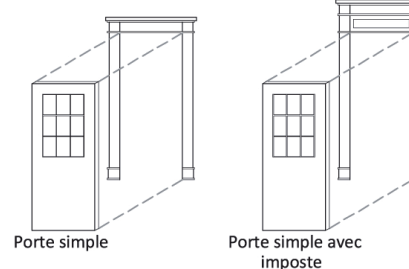


Porte simple

**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** portes simples, portes simples avec imposte et portes doubles avec imposte

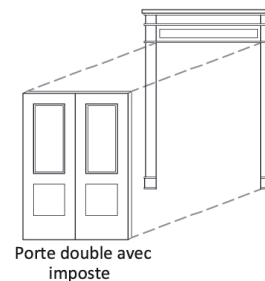
**MATÉRIAU D'ORIGINE:** varié

**ENCADREMENT:** en bois, formé de motifs classiques, ou en brique, par un linteau composé de briques en soldat droit ou en arc surbaissé



Porte simple

Porte simple avec imposte

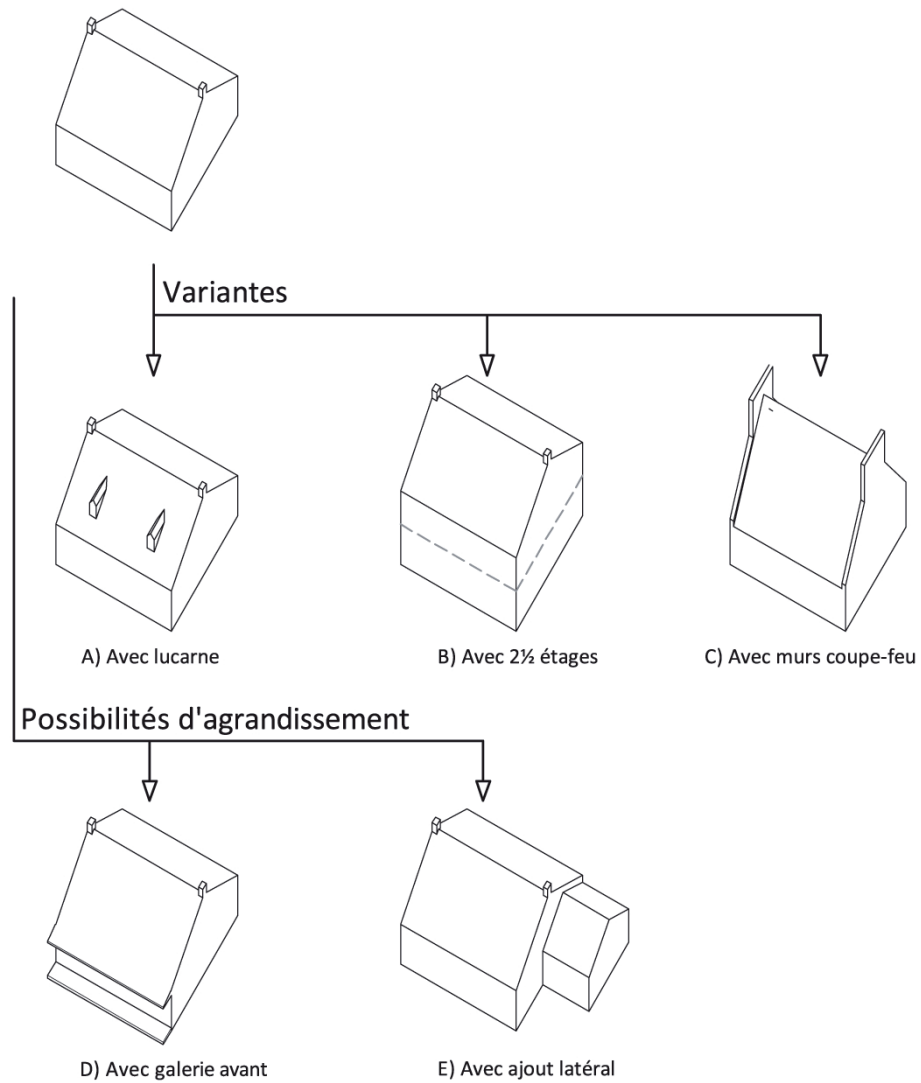
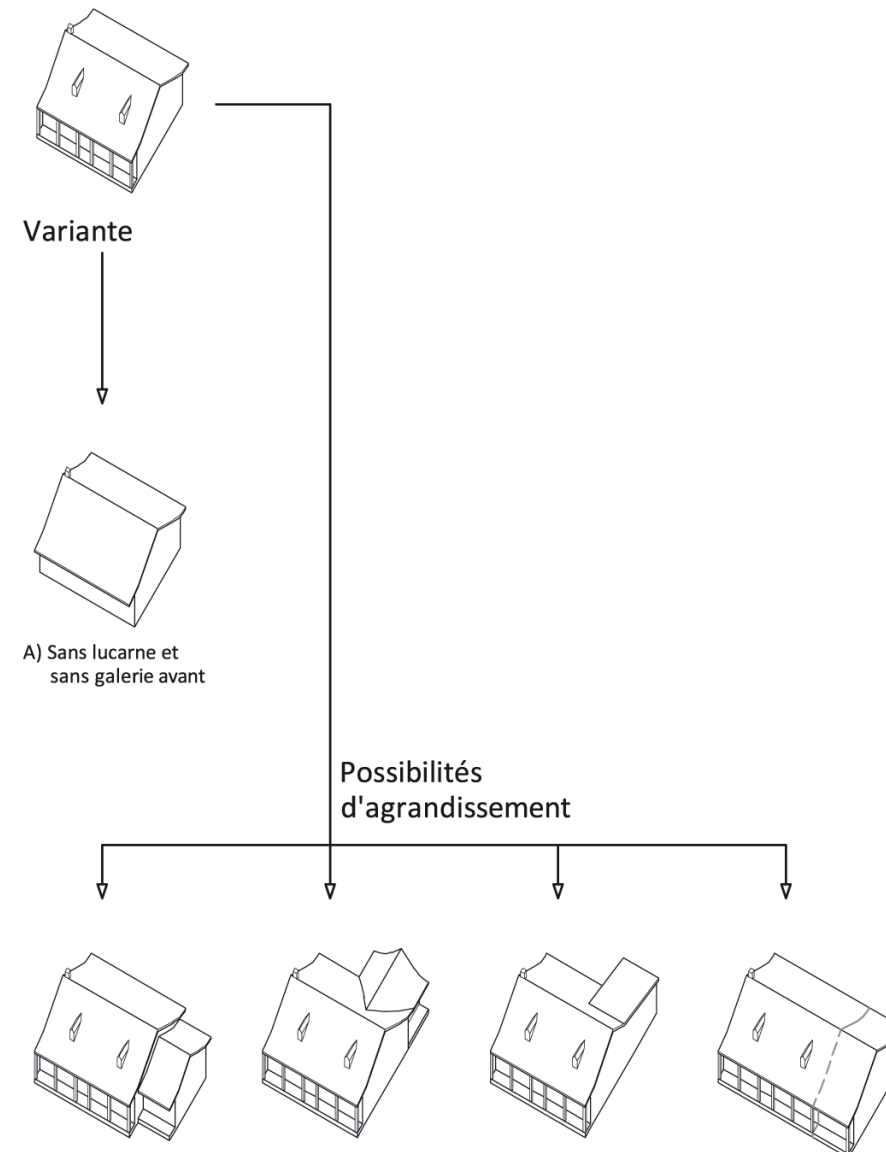


Porte double avec imposte

**TYPE DE PORTE D'ORIGINE:** varié

**MATÉRIAU D'ORIGINE:** varié

**ENCADREMENT:** varié

**HAUTEUR:** 1½ étage**TOITURE:** à deux versants, faite parallèle à la façade principale**SAILLIES:** cheminées dans les murs pignons, lucarnes, galerie avant protégée par le prolongement de la toiture principale**Modèle de base****HAUTEUR:** 1½ étage**TOITURE:** à deux versants, larmier (projection de la toiture au-delà du mur de façade) recourbé**SAILLIES:** galerie avant protégée par le prolongement de la toiture principale, lucarnes**Modèle de base**

La plupart des maisons traditionnelles et d'intérêt historique ou patrimonial doivent leur valeur au caractère architectural qu'elles possèdent et qui témoigne de l'époque dont elles sont issues. Pour affirmer ce caractère et préserver l'authenticité du cadre bâti de la ville de Saint-Eustache, il importe, entre autre, de conserver les toitures et les saillies d'origine sur les bâtiments présentant un tel intérêt.

La modification du revêtement d'une toiture peut changer, à elle seule, l'harmonie et l'authenticité d'une maison ancienne. De plus, les techniques traditionnelles de recouvrement sont associées à des formes spécifiques de toit. Le respect de cette association contribue à définir le caractère d'un bâtiment, voire sa fonction ou son prestige.

Par ailleurs, l'agrandissement d'un bâtiment existant doit se faire dans le respect de la volumétrie d'origine, tant au niveau des toitures que des façades. La composition architecturale, la symétrie et la présence de saillies existantes sont autant d'éléments qui doivent être considérés lors d'un projet d'agrandissement.

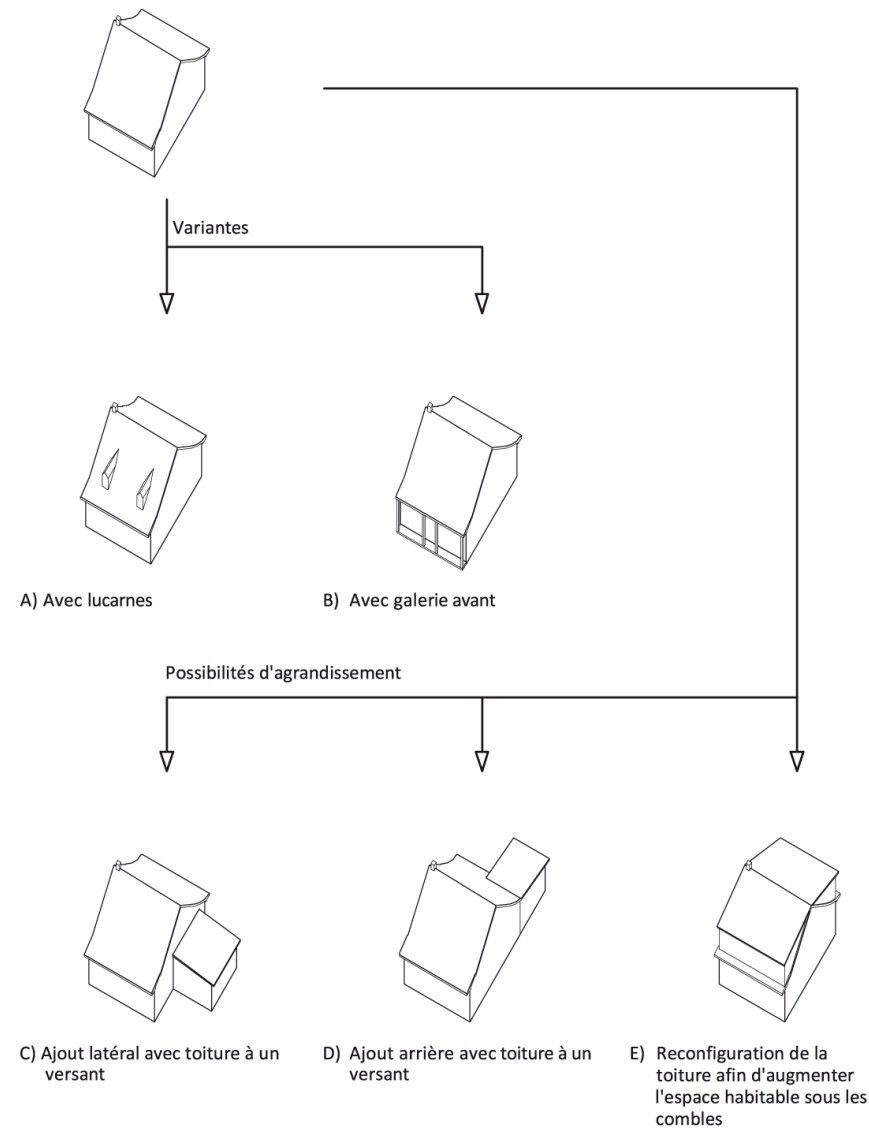
Pour chacun des onze types architecturaux identifiés sur le territoire de la ville de Saint-Eustache, les principales caractéristiques des toitures et des saillies sont ici présentées.

**HAUTEUR:** 1½ étage

**TOITURE:** à deux versants, larmier (projection de la toiture au-delà du mur de façade) recourbé

**SAILLIES:** cheminée le long d'un des deux murs latéraux, lucarne, galerie avant protégée par le prolongement de la toiture principale

Modèle de base

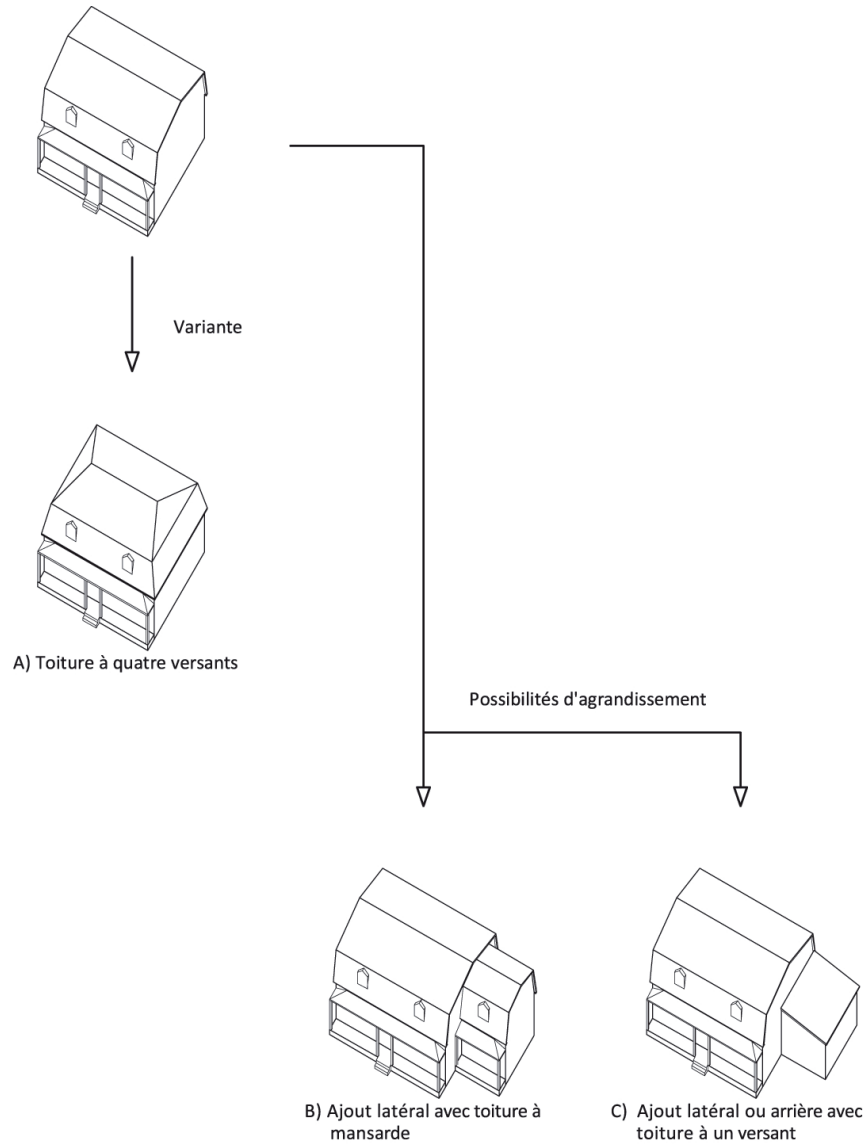


**HAUTEUR:** 1½ étage

**TOITURE:** à deux versants brisés (toiture à mansarde)

**SAILLIES:** galerie avant dont la toiture est indépendante de la toiture principale, lucarnes, cheminée au centre du bâtiment ou le long de l'un de deux murs latéraux

Modèle de base

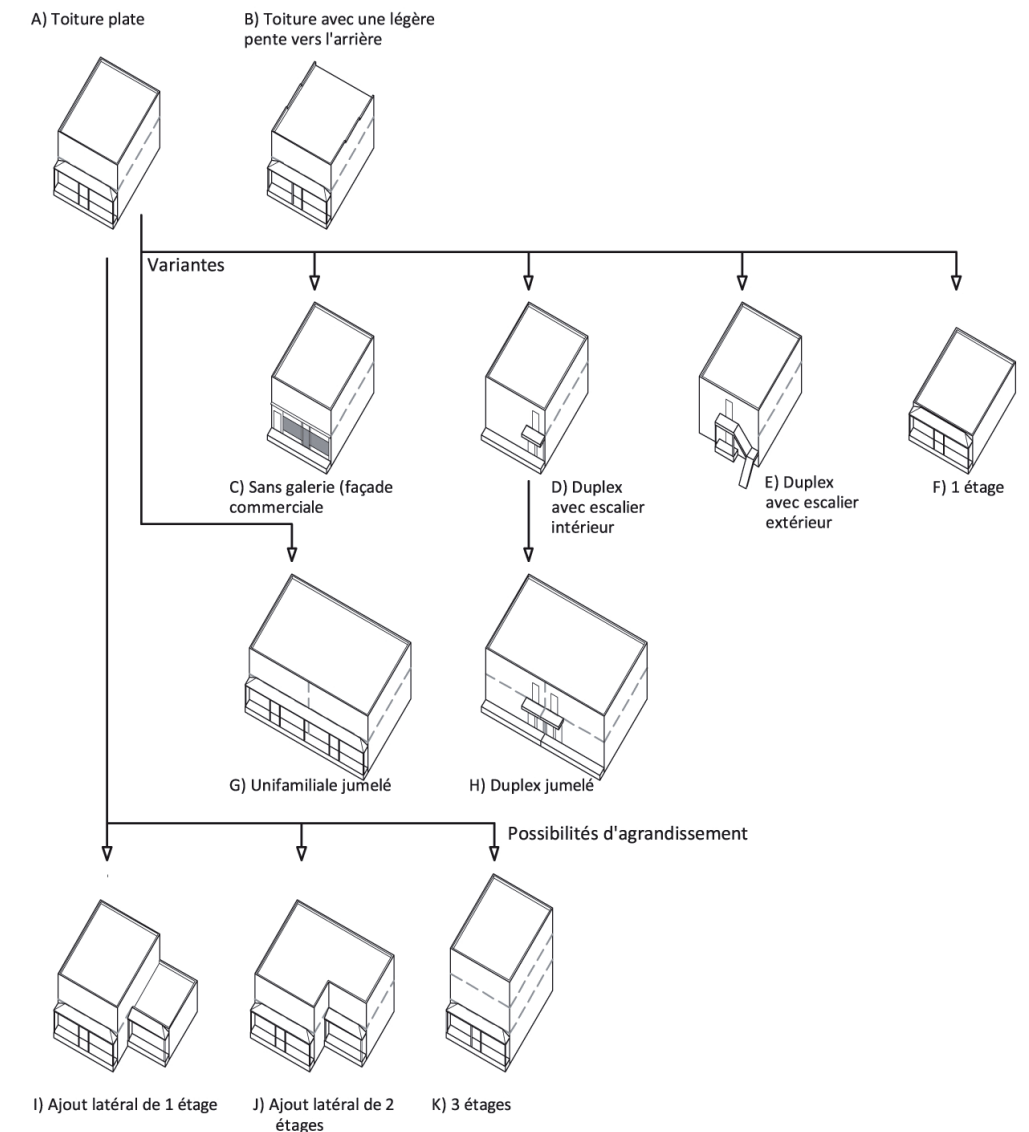


**HAUTEUR:** 2 étages

**TOITURE:** plate ou avec une légère pente vers l'arrière

**SAILLIES:** galerie avant formant un porche au niveau de l'entrée principale, oriels et fenêtres en baies, escaliers extérieurs menant aux logements à l'étage

Modèles de base



**HAUTEUR:** 1½ étage

**TOITURE:** à deux versants droits

**SAILLIES:** galerie avant formant un porche au niveau de l'entrée principale, lucarnes, cheminées

**HAUTEUR:** 1½ étage

**TOITURE:** à deux versants droits, faîte perpendiculaire à la façade principale

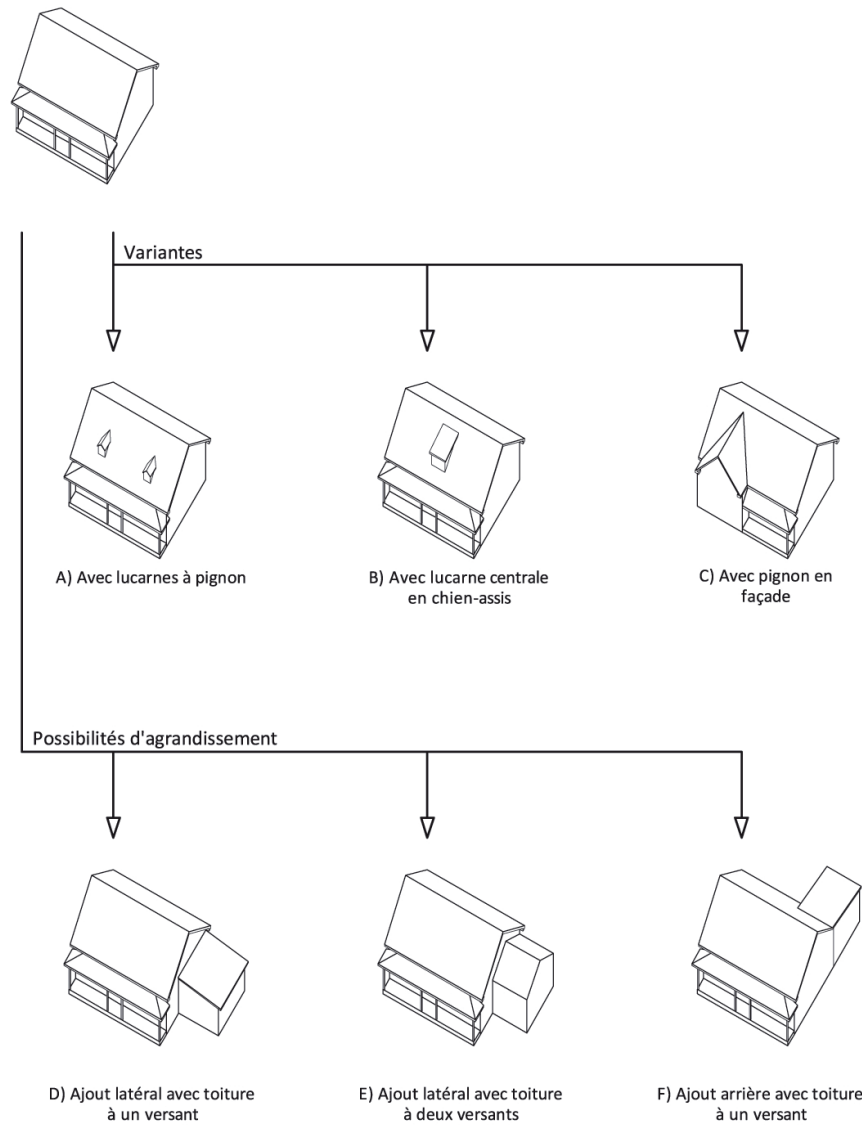
**SAILLIES:** galerie avant formant un porche au niveau de l'entrée principale, escalier extérieur en façade menant aux logements à l'étage

**HAUTEUR:** 2 étages

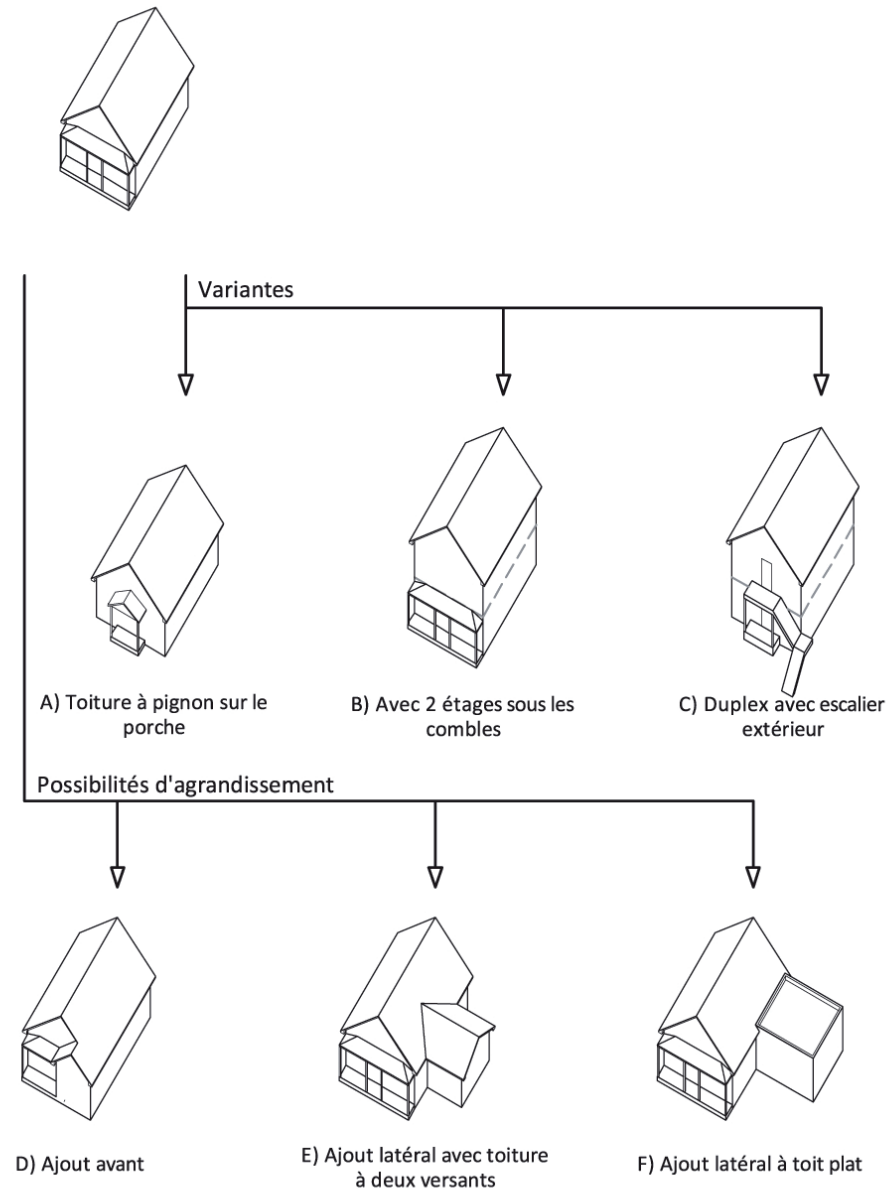
**TOITURE:** à pavillon (4 versants)

**SAILLIES:** galerie avant pouvant s'étendre sur les façades latérales, lucarnes, tourelles sur deux niveaux, escalier extérieur en façade avant menant aux logements à l'étage

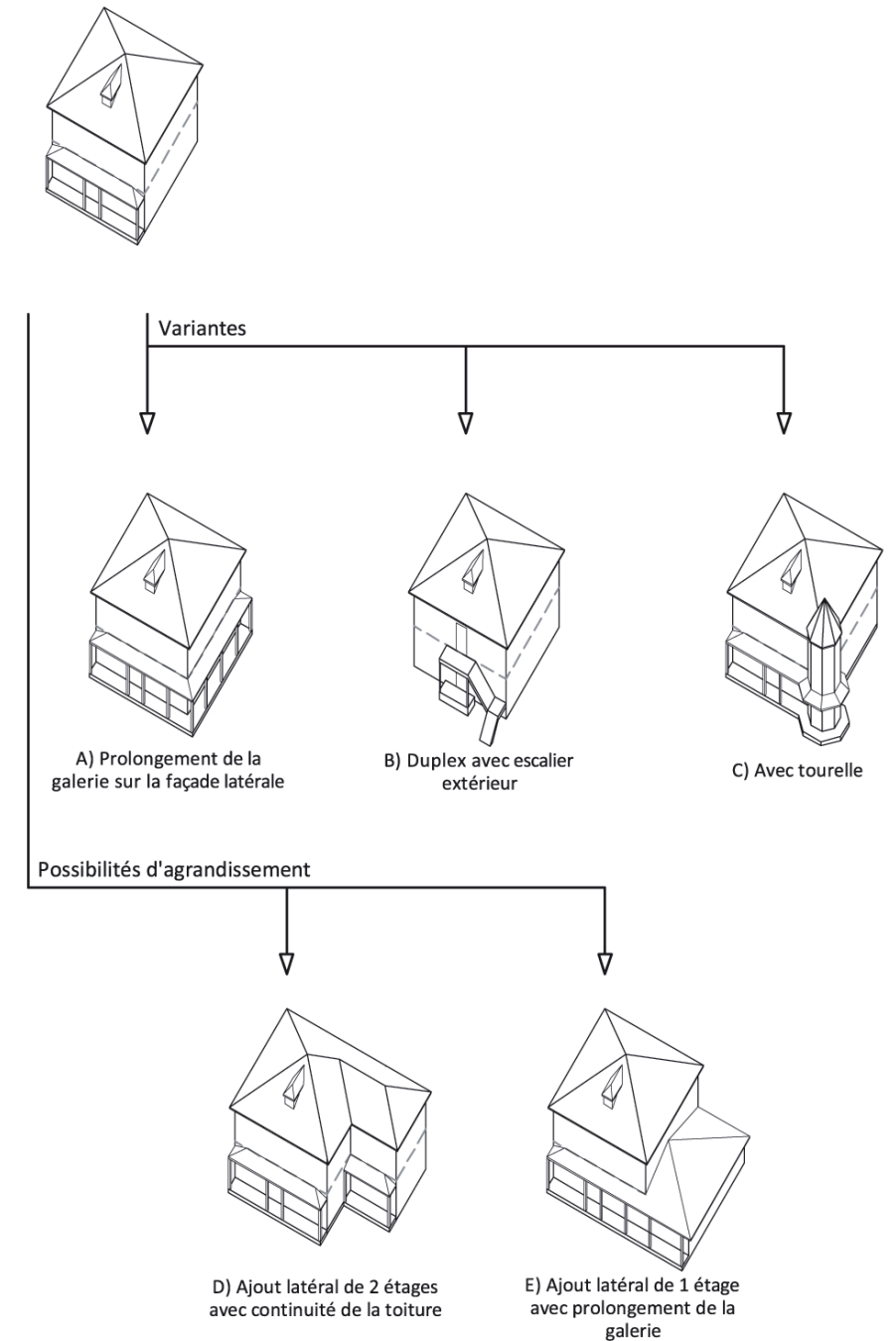
Modèle de base



Modèle de base



Modèle de base

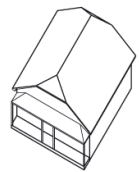


**HAUTEUR:** 1½ étage

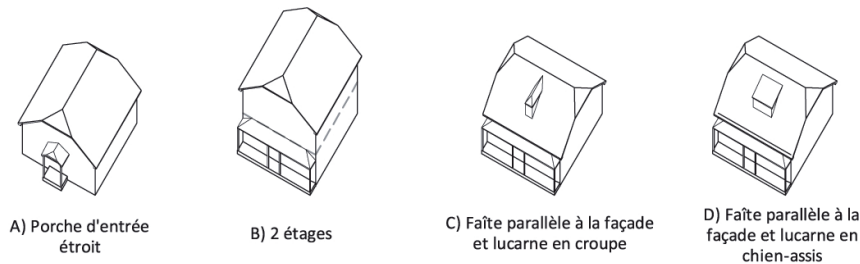
**TOITURE:** à deux versants dont l'extrémité des pignons forme des demi-croupes

**SAILLIES:** galerie avant formant un porche d'entrée, lucarnes

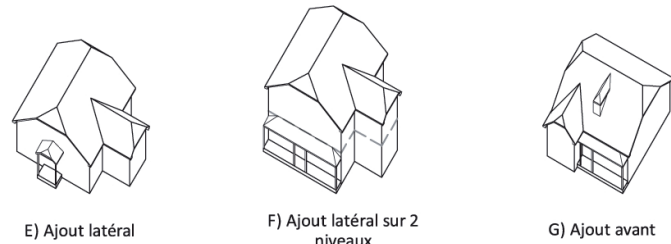
Modèle de base



Variantes



Possibilités d'agrandissement



**HAUTEUR:** 2 étages

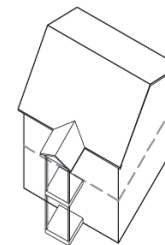
**TOITURE:** à pavillon (4 versants) ou à deux versants, avec le faîte parallèle à la façade principale

**SAILLIES:** galerie avant formant un porche d'entrée, parfois surmontée d'un balcon à l'étage, fronton à la base de la toiture, escalier extérieur en façade avant menant aux logements à l'étage

Modèles de base

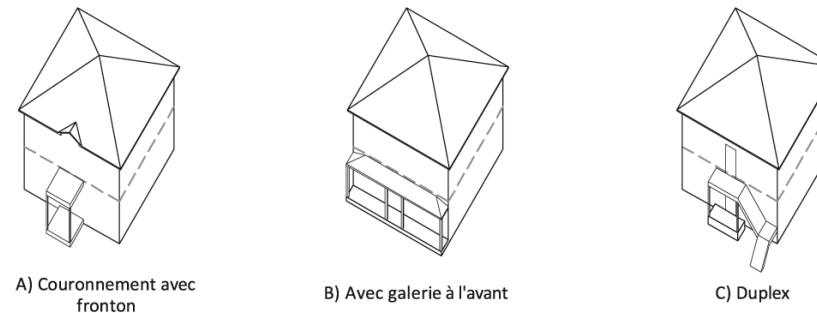


Avec toiture à pavillon



Avec toiture à deux versants

Variantes



**Type bungalow**

**HAUTEUR:** 1 étage

**TOITURE:** à deux versants à faible pente, le faîte parallèle à la façade principale

**Type néoquébécois**

**HAUTEUR:** 1½ étage

**TOITURE:** à deux versants avec larmier retroussé

**SAILLIES:** galerie avant protégée par le prolongement de la toiture principale, lucarnes

**Type néotraditionnel**

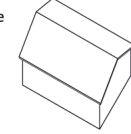
**HAUTEUR:** 2 étages

**TOITURE:** à deux versants avec croupes ou à pavillon

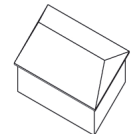
**SAILLIES:** volumes secondaires couronnés par des pignons de toiture secondaires

**Type bungalow**

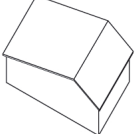
Modèles de base



Variantes

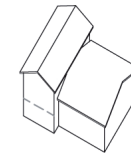


A) Avec croupe



B) Faîte de la toiture perpendiculaire à la façade principale

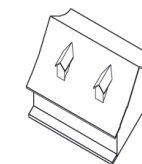
Possibilités d'agrandissement



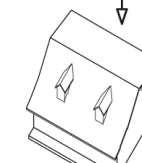
C) Avec ajout de 2 étages

**Type néoquébécois**

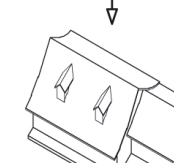
Modèles de base



Variantes



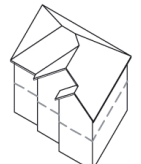
A) Surhaussement de la toiture arrière



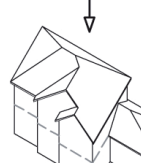
B) Présence d'un garage latéral

**Type néotraditionnel**

Modèles de base



Variantes



A) Présence d'un garage latéral



# GUIDE

## PATRIMONIAL DU VIEUX-SAINT-EUSTACHE ET DES BÂTIMENTS À CARACTÈRE PATRIMONIAL



Ville de  
**Saint-Eustache**

Service de l'urbanisme



# MON — BOB — MARE







Habiter un quartier patrimonial comme le Vieux-Saint-Eustache procure assurément une qualité de vie inégalée aux résidents. Ce privilège s'accompagne cependant de la responsabilité collective de préserver son cachet unique. Un propriétaire qui entreprend des travaux de restauration ou de rénovation sur sa maison ou à son commerce, qu'il ou qu'elle soit d'intérêt patrimonial ou non, pose un geste important en faveur de la sauvegarde du caractère historique du quartier.

Mais rénover un bâtiment, ou planifier un nouvel affichage commercial, est souvent synonyme de contraintes, de délais, de tracasseries administratives pour les propriétaires. Dans le but de simplifier et de faciliter la démarche de ceux et celles désireux d'entreprendre de tels travaux sur leurs bâtiments, nous avons conçu ce guide d'accompagnement pratique, abondamment illustré et émaillé d'exemples concrets, qui détaille précisément ce qu'il est permis ou non de faire. En étant guidés dès le départ, les propriétaires peuvent ainsi établir leur projet de rénovation ou de restauration sur des bases solides, accélérer le traitement de leurs demandes et s'assurer de procéder sans faux pas. Avec, en prime, le sentiment de contribuer de façon significative à la préservation du caractère patrimonial de ce quartier unique, pour le bien des générations présentes et futures.

Bonne lecture!

Pierre Charron, maire





## MOT DU PRÉSIDENT DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Chers concitoyens,

Ce guide pratique que vous tenez en mains se veut l'outil accompagnateur par excellence de tous vos projets de rénovation. Cette initiative s'inscrit en droite ligne dans l'esprit du Plan d'implantation et d'intégration architecturale pour le Vieux-Saint-Eustache (PIIA), adopté par le Comité consultatif d'urbanisme en décembre 1990, un comité légalement constitué en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Un PIIA a pour but de répondre aux caractéristiques particulières des milieux construits et naturels, et vise à s'assurer d'une insertion harmonieuse des nouvelles constructions ou des aménagements, de manière à ne pas altérer le caractère ou à rompre l'équilibre des lieux.

Le PIIA, loin d'être une contrainte, se traduit par une approche plus souple de l'évaluation des projets, à partir de critères plutôt que de normes. Il favorise ainsi la recherche de solutions novatrices, dans un échange ouvert entre la municipalité et les propriétaires. Ce guide exhaustif a été conçu dans l'optique de vous procurer toute l'information relative à ces critères. Nous sommes convaincus qu'il saura vous aider grandement, tant au chapitre de la planification que de la réalisation de votre projet.

Bonne lecture!

Patrice Paquette,  
Président du Comité consultatif d'urbanisme





## MOT DE LA PRÉSIDENTE DU COMITÉ DES BIENS ET DES SITES PATRIMONIAUX ET DE LA TOPONYMIE

---

Madame, Monsieur,

Dès sa création, en 2006, le Comité des biens et des sites patrimoniaux de Saint-Eustache s'est aussitôt mis à la tâche, entièrement orienté vers la sauvegarde et la mise en valeur de notre patrimoine bâti, d'une exceptionnelle richesse. C'est avec bonheur que les membres du Comité ont aussi découvert que ce souci de préservation était non seulement encouragé, mais partagé par le plus grand nombre. Dès lors, a germé l'idée de produire un guide informatif, qui accompagnerait les propriétaires dans leurs projets d'aménagement et de rénovation, de manière à favoriser une intégration harmonieuse au paysage bâti.

Celui qui vous est présenté aujourd'hui a fait l'objet d'un long travail minutieux. Complet, abondamment illustré, il fait la nomenclature des critères à observer, qui feront non seulement de votre projet une réussite architecturale, mais qui permettra à votre propriété de s'inscrire dans la longue liste des belles de chez nous.

Merci à l'avance de votre collaboration à cet objectif de préservation du caractère patrimonial de notre belle ville!

Nicole Carignan-Lefebvre,  
Présidente du Comité des biens et des sites patrimoniaux et de la toponymie







# TABLE DES MATIÈRES

MOT DU MAIRE.....	2
MOT DU PRÉSIDENT DU CCU ET PRÉSIDENTE DU CBSPT .....	4
PRÉAMBULE.....	8
SECTEUR D'APPLICATION .....	10
ÉTAPES À SUIVRE : 2 APPROCHES.....	12
ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER.....	13
CONSEILS PRATIQUES POUR VOTRE PROJET DE RÉNOVATION.....	14
LES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES	
♦ Revêtement.....	16
♦ Toiture.....	18
♦ Portes .....	20
♦ Fenêtres.....	22
♦ Galeries & terrasses .....	24
♦ Garde-corps.....	26
♦ Détails architecturaux .....	28
♦ Corniches .....	30
♦ Enseignes .....	32
♦ Démarches requises pour l'approbation de votre projet.....	34







# PRÉAMBULE

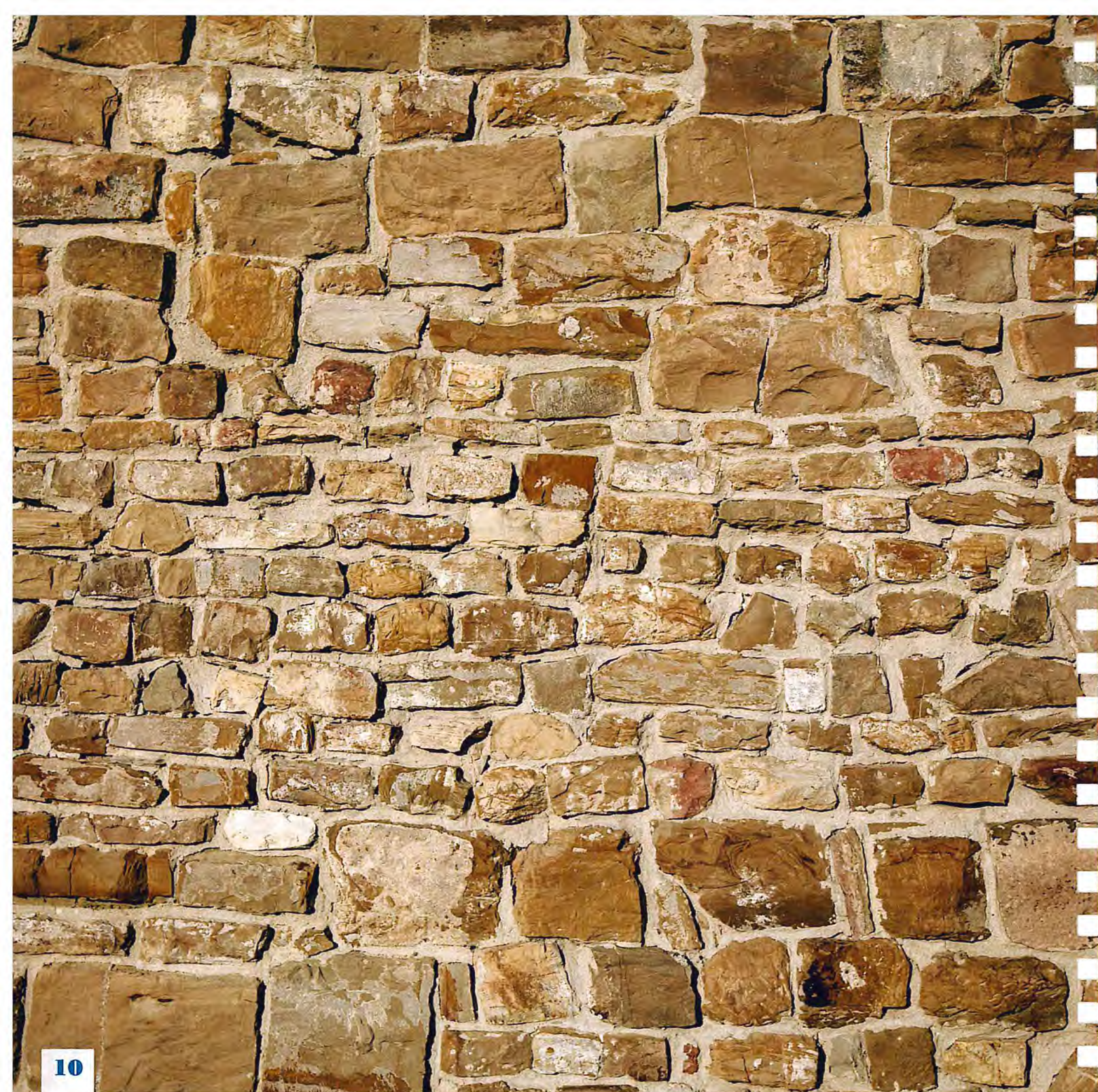
La Ville de Saint-Eustache a produit ce guide afin de vous orienter dans vos projets de rénovation de votre bâtiment ou lors de l'installation d'un affichage pour votre commerce, quant au choix de matériaux, de modèle, de couleur et de dimensions et également pour accélérer le traitement des demandes de permis.

Ce guide vous propose différents modèles de portes, fenêtres, revêtements de mur et toiture, enseignes, etc. qui ont été acceptés dans le cadre d'un P.I.I.A lors de différentes réunions du Comité des biens, des sites patrimoniaux et de la toponymie (CBSPT) et du Comité consultatif d'urbanisme (CCU). Les modèles joints au présent document sont déjà préapprouvés par ces 2 comités et n'ont pas à être soumis aux procédures d'approbation usuelles, réduisant du coup les temps d'attentes pour l'obtention de votre permis.

N.B. Ce guide ne remplace pas les règlements officiels de la Ville de Saint-Eustache.

**POUR TOUTES INFORMATIONS SUPPLÉMENTAIRES, VEUILLEZ RENCONTRER OU COMMUNIQUER AVEC UN INSPECTEUR EN BÂTIMENTS DU SERVICE DE L'URBANISME AU 1, PLACE DE LA GARE, BUREAU 101. TÉLÉPHONE : 450 974-8722.**







# SECTEUR D'APPLICATION



\* LE CONTENU DE CE GUIDE S'APPLIQUE ÉGALEMENT AUX BÂTIMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL IDENTIFIÉS PAR LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE SITUÉS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE.

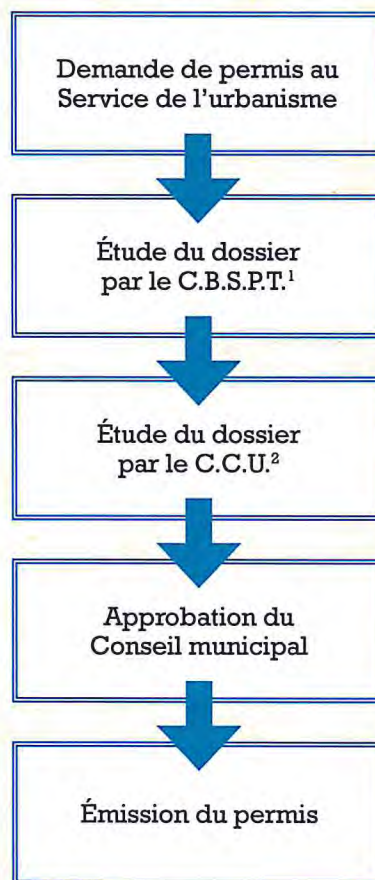


# ÉTAPES À SUIVRE **2 APPROCHES**

## UTILISATION DES MATÉRIAUX PRÉAPPROUVÉS (Délai d'environ 2 semaines)



## CHOIX D'AUTRES MATÉRIAUX (Délai de 5 à 7 semaines)



<sup>1</sup> C.B.S.P.T.: COMITÉ DES BIENS, DES SITES PATRIMONIAUX ET DE LA TOPONYMIE

<sup>2</sup> C.C.U.: COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



# ÉLÉMENTS À CONSIDÉRER

---

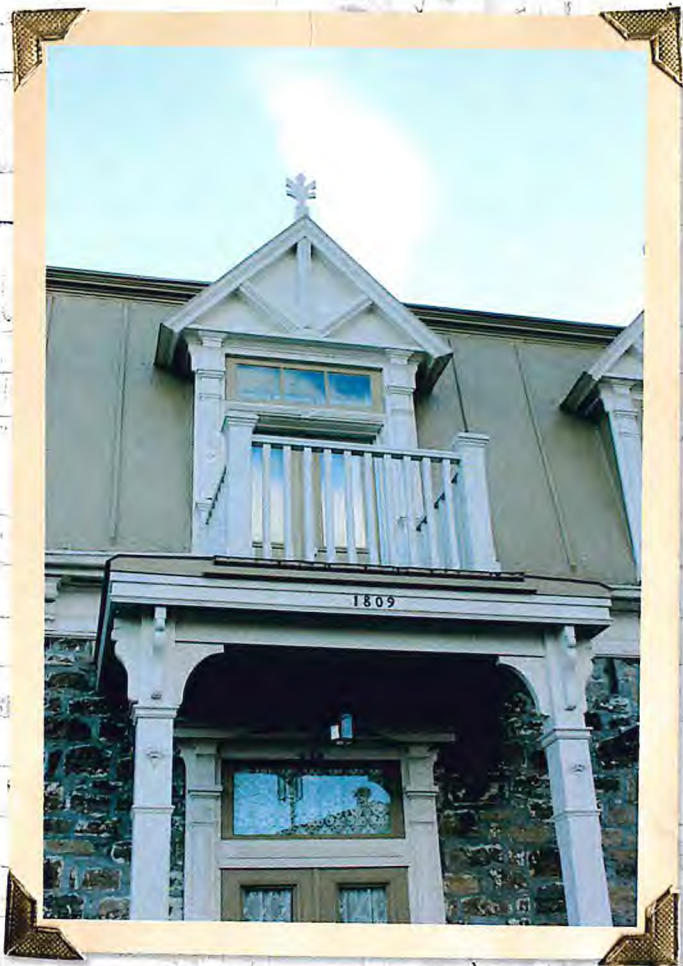
La Ville applique deux (2) règlements en matière de rénovation et d'affichage : le règlement de zonage et le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). En ce qui concerne les matériaux pour les bâtiments d'intérêts patrimonial identifiés dans la liste du règlement sur les PIIA, les exigences requises pourraient être différentes.

AVANT D'ALLER TROP LOIN... Veuillez vous informer auprès du Service de l'urbanisme concernant les exigences à respecter pour votre projet de rénovation.

---

AU TÉLÉPHONE OU EN PERSONNE :  
SERVICE DE L'URBANISME  
1, PLACE DE LA GARE, BUREAU 101  
SAINT-EUSTACHE (QUÉBEC) J7R 0B4  
450 974-8722







# CONSEILS PRATIQUES POUR VOS PROJETS DE RÉNOVATION

## INSPIREZ-VOUS DE VOS VOISINS

Lorsque vous planifiez votre projet de rénovation, plutôt que d'essayer de vous démarquer, allez chercher des idées dans les bâtiments qui vous entourent. Un projet qui s'intègre bien dans son environnement favorisera la mise en valeur du quartier.

## PRÉSERVER POUR CONSERVER LA VALEUR

Les gestes posés sur votre bâtiment ont une incidence sur sa valeur. Dans un secteur historique comme le Vieux-Saint-Eustache, il vaut mieux conserver, dans la mesure du possible, l'apparence d'origine de votre bâtiment plutôt que de le modifier et de le moderniser.

## OPTEZ POUR LA QUALITÉ

Lors de projets de rénovation, les propriétaires sont souvent tentés par des matériaux à bas prix. Attention! Parfois, choisir des matériaux d'imitation à base de plastique ou de vinyle peut diminuer la valeur de votre bâtiment. De plus, généralement, les matériaux nobles (bois, pierre, brique) gardent leur apparence d'origine et durent plus longtemps s'ils sont bien entretenus.

## CHOISISSEZ BIEN VOS PROFESSIONNELS

Optez pour des entrepreneurs spécialisés et certifiés pour la réalisation de votre projet de rénovation. Cela vous évitera de mauvaises surprises. Des bâtiments datant d'une autre époque imposent des contraintes que plusieurs entrepreneurs ne sauront pas bien traiter.

## ENTREtenir POUR ÉVITER LES MAUVAISES SURPRISES

Suite à vos travaux de rénovation, assurez-vous de faire un bon suivi de l'état de votre bâtiment. Pour éviter de voir à recommencer des travaux prématurément, informez-vous sur les techniques d'entretien les mieux adaptées à vos produits.



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

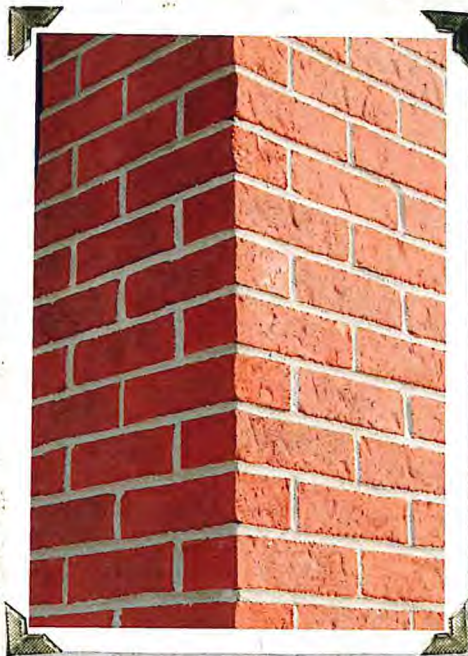
RECOMMANDÉS

**MATÉRIAUX :**

Pierre, clin de bois prépeint en usine  
ou non posé horizontalement

**COULEUR :**

Couleur sobre s'harmonisant avec  
les bâtiments environnants



Brique rouge



Pierre





Déclin de bois préusiné



Déclin de bois préusiné



Déclin de bois préusiné



Déclin de bois



Pierre naturelle



Pierre artificielle

NOTE : L'UTILISATION DE MATÉRIAUX ET DE MODÈLES PRÉAPPROUVÉS RÉDUIT D'ENVIRON 5 SEMAINES LE DÉLAI D'OBTENTION DE VOTRE PERMIS.



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

## TOITURE

### **MATÉRIAUX :**

Tôle style à baguette, tôle à la canadienne, bardeaux de cèdre ou bardeaux d'asphaltes sur certains bâtiments

### **COULEUR DE TÔLE :**

galvalume

### **COULEUR DES AUTRES**

#### **MATÉRIAUX :**

Sobre s'harmonisant avec le bâtiment



Bardeaux de cèdre



Tôle à la canadienne





**Tôle à baguette**



**Tôle à baguette**



**Tôle style à baguette**



**Tôle à la canadienne**

---

**NOTE : L'UTILISATION DE MATÉRIAUX ET DE MODÈLES PRÉAPPROUVÉS RÉDUIT D'ENVIRON 5 SEMAINES LE DÉLAI D'OBTENTION DE VOTRE PERMIS.**



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

**MATÉRIAUX :** Bâtiment d'intérêt patrimonial supérieur : bois

Bâtiment d'intérêt et autres types de bâtiments: bois, acier, PVC

**FENÊTRE :** Superficie maximale de 50% en verre

**COULEUR :** Blanc, bois naturel ou couleur sobre s'harmonisant avec le bâtiment

PORTES



..... Portes de bois .....





..... Portes de bois .....

NOTE : L'UTILISATION DE MATÉRIEAUX ET DE MODÈLES PRÉAPPROUVÉS RÉDUIT D'ENVIRON 5 SEMAINES LE DÉLAI D'OBTENTION DE VOTRE PERMIS.



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

## FENÊTRES

### MATÉRIAUX :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial supérieur : **bois**
- Bâtiment d'intérêt et autres types de bâtiments : **bois, PVC ou aluminium**

### TYPE :

Battant ou guillotine selon le type de bâtiment

### COULEUR :

Blanc ou couleur sobre s'harmonisant avec le bâtiment

### CARRELAGE :

Requis lorsque le bâtiment est d'intérêt patrimonial. Doit être situé à l'extérieur de la fenêtre.



Fenêtre à guillotine en bois



Fenêtre à battant en bois





Fenêtre à battant en bois



Fenêtre à battant en bois



Fenêtre à battant en bois



Fenêtre à battant en bois



Fenêtre à guillotine en bois



Fenêtre à guillotine en bois

NOTE : L'UTILISATION DE MATÉRIAUX ET DE MODÈLES PRÉAPPROUVÉS RÉDUIT D'ENVIRON 5 SEMAINES LE DÉLAI D'OBTENTION DE VOTRE PERMIS.



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

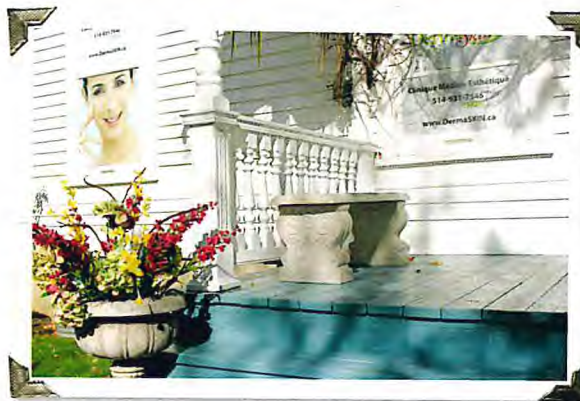
## GALERIES ET TERRASSES

### MATÉRIAUX :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial supérieur : bois composé de planches avec espacement
- Bâtiment d'intérêt et autres types de bâtiments : bois composé de planches, panneaux de bois, fibre de verre, plastique recyclé ou pierre naturelle pour terrasse

### COULEUR :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial supérieur : gris pâle
- Autres bâtiments : gris pâle ou couleur sobre s'harmonisant avec le bâtiment



Galleries composées de planche de bois



Galleries composées de planche de bois





Terrasses en pierre



Terrasses en bois



Terrasses en bois

NOTE : L'UTILISATION  
DE MATÉRIAUX ET DE  
MODÈLES PRÉAPPROUVÉS  
RÉDUIT D'ENVIRON  
5 SEMAINES LE DÉLAI  
D'OBTENTION  
DE VOTRE PERMIS.



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

## GARDE-CORPS

### MATÉRIAUX :

- Bâtiment d'intérêt patrimonial supérieur : **bois**
- Bâtiment d'intérêt et autres type de bâtiments : **bois, aluminium, PVC, acier (fer forgé)**

### COULEUR :

Couleur sobre s'harmonisant avec le bâtiment



.....Garde-corps avec colonnes et barrotins tournés.....





Garde-corps avec  
barrotins droits



Garde-corps avec  
barrotins droits



Garde-corps en  
fer forgé noir

NOTE : L'UTILISATION DE MATÉRIAUX ET DE MODÈLES PRÉAPPROUVÉS RÉDUIT D'ENVIRON 5 SEMAINES LE DÉLAI D'OBTENTION DE VOTRE PERMIS.



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURaux ÉLÉIBLES

## DÉTAILS ARCHITECTURaux

**MATÉRIAUX :**  
Bois ou PVC

**COULEUR :**  
Couleur sobre s'harmonisant  
avec le bâtiment



Volets en bois







---

**NOTE : L'UTILISATION DE MATÉRIAUX ET DE MODÈLES PRÉAPPROUVÉS RÉDUIT D'ENVIRON 5 SEMAINES LE DÉLAI D'OBTENTION DE VOTRE PERMIS.**



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

**MATÉRIAUX :**  
Bois ou PVC

**COULEUR DE TÔLE :**  
Couleur sobre  
s'harmonisant  
avec le bâtiment

# CORNICHES



..... Corniches en bois .....





..... Type de corniches en bois .....

NOTE : L'UTILISATION DE MATÉRIAUX ET DE MODÈLES PRÉ-APPROUVÉS RÉDUIT D'ENVIRON 5 SEMAINES LE DÉLAI D'OBTENTION DE VOTRE PERMIS.



# ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ÉLIGIBLES

## ENSEIGNES

**NOMBRE :**

Trois enseignes par établissement

**EMPLACEMENT :**

Deux enseignes sur mur, dont une peut être projetante ou sur auvent et une enseigne sur poteau ou sur socle

**MATÉRIAUX :**

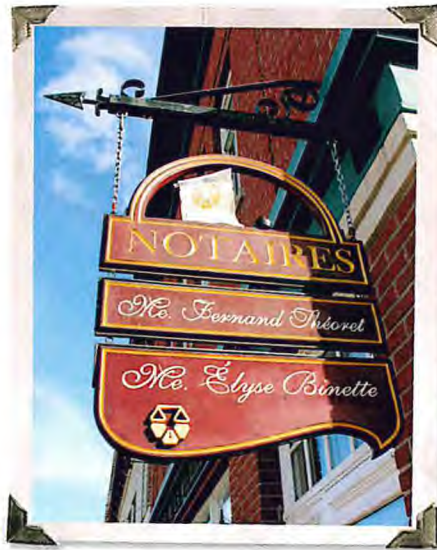
Bois sculpté ou équivalent, tel qu'uréthane haute densité ou certains types de métaux

**ÉCLAIRAGE :**

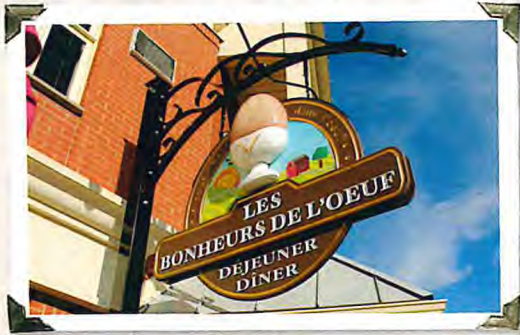
Par projection indirecte

**DIMENSIONS :**

Veillez vous informer auprès du Service de l'urbanisme pour les dimensions permises











**DÉMARCHES REQUISES  
POUR L'APPROBATION  
DE VOTRE PROJET**



VOUS DEVEZ VOUS PRÉSENTER AU SERVICE DE L'URBANISME ET COMPLÉTER UNE DEMANDE DE PERMIS OU DE CERTIFICAT D'AUTORISATION POUR CHAQUE PROJET.

♦ **Plans détaillés en 3 copies**

---

♦ **Dépliants couleur de chacun des matériaux**

---

♦ **Échantillons des matériaux  
(applicable si aucun dépliant n'est disponible)**

---

Les coûts de la demande de permis seront calculés en fonction du règlement applicable  
(voir l'inspecteur en bâtiments pour la liste des coûts)





 **Ville de  
Saint-Eustache**  
**SERVICE DE L'URBANISME**

1, PLACE DE LA GARE  
BUREAU 101  
SAINT-EUSTACHE  
(QUÉBEC) J7R 0B4  
450 974-8722

