

**Premier projet de règlement numéro 1675-424
modifiant le règlement numéro 1675 de zonage**

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le 14 juillet 2025, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de règlement numéro **1675-424** intitulé « **Règlement modifiant le règlement numéro 1675 de zonage** ».

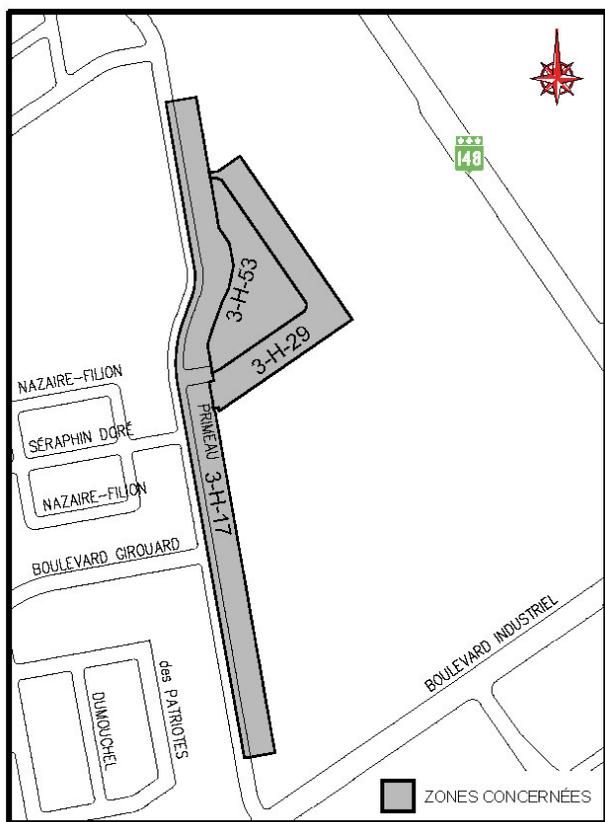
Ce projet de règlement vise à :

- Agrandir la zone 3-P-28 à même une partie des zones 3-H-29 et 3-H-53;
- Agrandir la zone 3-H-53 à même une partie des zones 3-H-17 et 3-H-29, y retirer la classe d'usage « H-01 : Unifamiliale » et y autoriser la classe d'usage « H-07 : Multifamiliale (+ de 12 logements) »;
- Créer la zone 3-H-56 à même une partie de la zone 3-H-17 et y permettre la classe d'usage « H-01 : Unifamiliale »;
- Modifier les normes spécifiques de la classe d'usage « H-01 : Unifamiliale » de la zone 3-H-17;
- Permettre, dans la zone 3-H-29, les classes d'usage « H-03 : Trifamiliale » et « H-04 : Multifamiliale (4 à 6 logements) » en mode jumelé et isolé uniquement, et y retirer la classe d'usage « H-05 : Multifamiliale (7-8 logements) ».

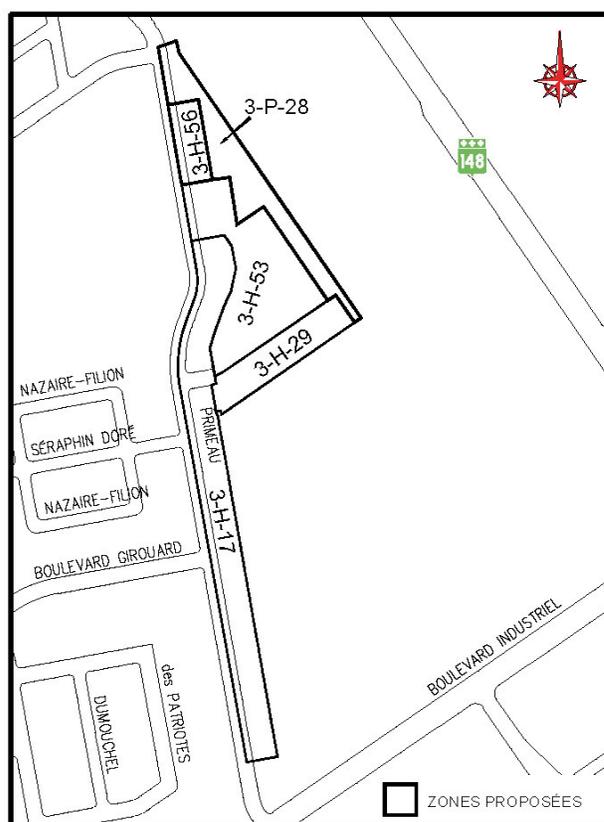
Il sera soumis à une consultation publique qui aura lieu le lundi 25 août 2025, à 19 heures, à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis.

Veillez-vous référer aux croquis ci-après :

(Zonage existant)



(Zonage proposé)



Au cours de cette assemblée, le maire expliquera le projet de règlement et les conséquences de son adoption et entendra les personnes et organismes qui désireront s'exprimer.

Ce projet de règlement contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Le projet de règlement peut être consulté au Service du greffe de la Ville, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis, pendant les heures normales de bureau. Il est également joint au présent avis public sur le site internet de la Ville à la section Ville / Informations / Avis public / Juillet 2025 / Avis public du 17 juillet 2025 - Premier projet de règlement numéro 1675-424 modifiant le règlement numéro 1675 de zonage et également disponible à la section Ville / Vie démocratique / Séances du conseil / Projets - résolutions (PPCMOI et PH) / règlements - Séance ordinaire du 14 juillet 2025.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors de la séance du conseil du 14 juillet dernier, laquelle est diffusée sur le site internet de la ville <https://www.saint-eustache.ca/ville/vie-democratique/seances-du-conseil>.

Fait à Saint-Eustache, ce 15^e jour de juillet 2025.

La greffière,
Isabelle Boileau



PREMIER PROJET DU 2025-07-14

RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 6 7 5 – 4 2 4

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO
1675 DE ZONAGE**

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de modifier le règlement numéro 1675 de zonage;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le plan de zonage, faisant partie intégrante du règlement numéro 1675 de zonage, est modifié comme suit :

- En agrandissant la zone « 3-P-28 » à même une partie des zones « 3-H-29 » et « 3-H-53 »;
- En agrandissant la zone « 3-H-53 » à même une partie des zones « 3-H-17 » et « 3-H-29 »;
- En créant la zone « 3-H-56 » à même une partie de la zone « 3-H-17 »;

le tout tel que montré au plan 2025-Z-844, 1 de 1, préparé par le Service de l'urbanisme le 28 avril 2025 et joint au présent règlement comme annexe « 1 », pour faire partie intégrante du règlement numéro 1675.

2. L'annexe B dudit règlement est modifiée en amendant ~~modifiant~~ les grilles des usages et des normes des zones identifiées « 3-H-17 », « 3-H-29 » et « 3-H-53 » et en créant la grille des usages et des normes de la zone « 3-H-56 » de manière à permettre uniquement les usages suivants :

« 3-H-17 »

- La classe d'usage « H-01 : Unifamiliale » en structure contiguë ou jumelée;

« 3-H-29 »

- La classe d'usage « H-03 : Trifamiliale » en structure jumelé;
- La classe d'usage « H-04 : Multifamiliale (4 à 6 logements) » en structure isolée et jumelée;

« 3-H-53 »

- La classe d'usage « H-07 : Multifamiliale (+ de 12 logements) »;

« 3-H-56 »

- La classe d'usage « H-01 : Unifamiliale » en structure jumelée »;

et d'y introduire ou ajuster les normes spécifiques et notes applicables.

Les grilles des usages et des normes des zones « 3-H-17 », « 3-H-29 » et « 3-H-53 » jointes respectivement comme annexes « 2 », « 3 » et « 4 » du présent règlement pour faire partie intégrante du règlement numéro 1675.

La grille des usages et des normes de la zone « 3-H-56 » est jointe comme annexe « 5 » du présent règlement pour en faire partie intégrante du règlement numéro 1675.

Règlement 1675-424
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

3. L'article 5.6.2.7 (Nombre minimal de cases requis pour un usage résidentiel) de la sous-section 5.6.2 (Dispositions relatives aux cases de stationnement) de la section 6 (Dispositions relatives au stationnement hors rue) du chapitre 5 (Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones) est modifié comme suit :

- Le premier alinéa est remplacé par le suivant :

« Le nombre minimal de cases de stationnement requis pour une habitation unifamiliale est fixé à 2 cases. »;

- En supprimant le deuxième alinéa visant les cases de stationnement requises pour les habitations unifamiliales de structure contiguë.

4. L'article 14.5.1.5 (Dispositions applicables aux zones 3-H-17, 3-H-50 et 3-H-51) de la section 5 (Dispositions applicables aux zones résidentielles) du chapitre 14 (Dispositions particulières à certaines zones) est abrogé.

Par conséquent, l'article 14.5.1.6 dudit règlement deviendra l'article 14.5.1.5.

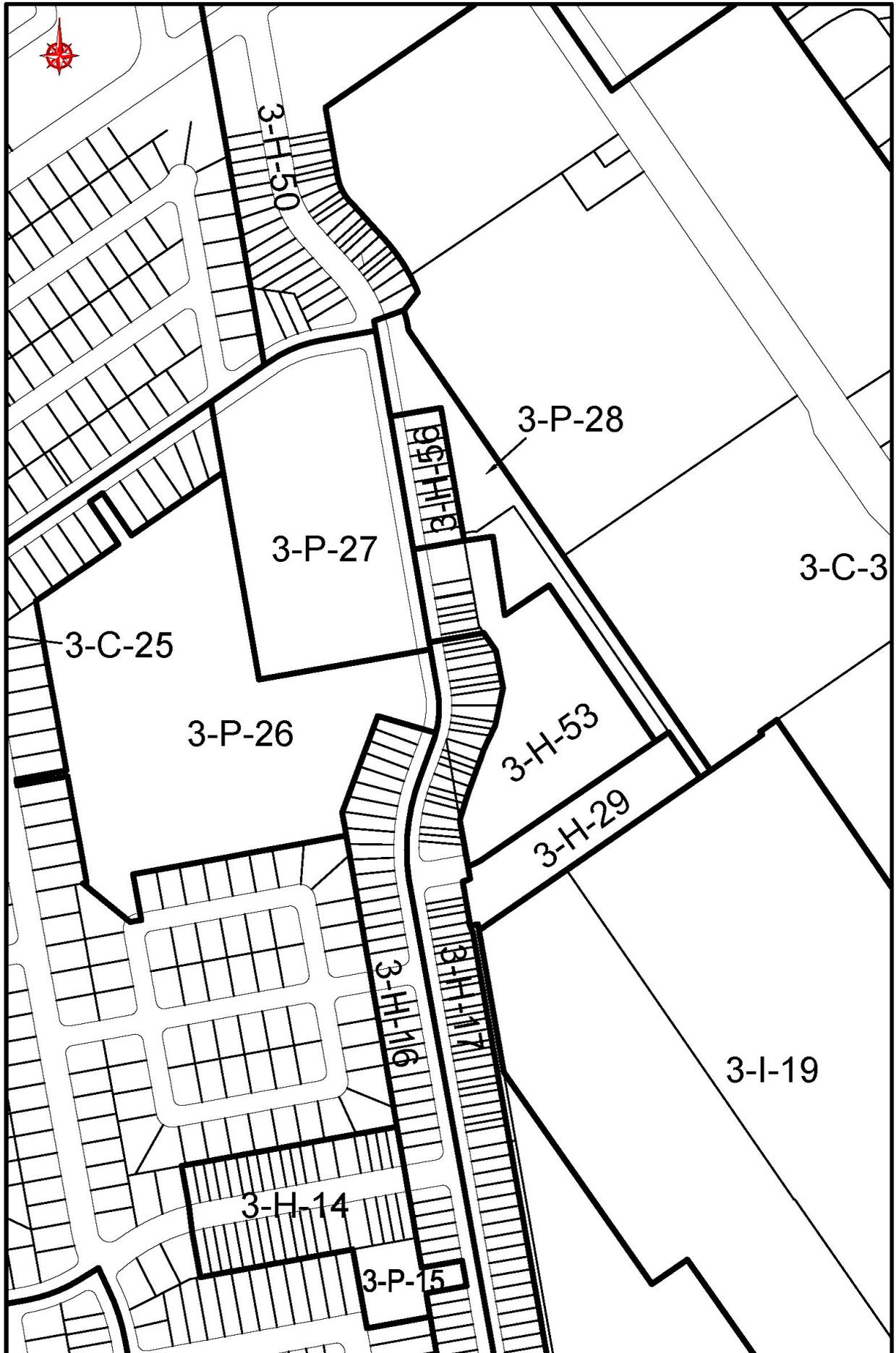
5. L'article 14.5.1.7 (Dispositions applicables à la zone 3-H-29) de la section 5 (Dispositions applicables aux zones résidentielles) du chapitre 14 (Dispositions particulières à certaines zones) est abrogé.

Par conséquent, les articles 14.5.1.8 à 14.5.1.30 dudit règlement deviendront les articles 14.5.1.6 à 14.5.1.28.

6. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Règlement 1675-424
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

ANNEXE 1



VÉRIFIÉ PAR : M-A. CREDALI	DATE : 2025-04-28
PRÉPARÉ PAR : M-A. CREDALI	DOSSIER : 2025-Z-844
DESSINÉ PAR : F. LARIN	RÈGLEMENT No. : 1675-424
NOM DE PLAN : ANNEXE 1	PLAN No. : 1 DE 1



Ville de
Saint-Eustache
SERVICE DE L'URBANISME
PRÉPARÉ PAR : SERVICE DU GÉNIE

**Règlement 1675-424
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**



**ANNEXE 2
ZONE: 3-H-17**

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES										
USAGES PERMIS	H : HABITATION									
	H-01 : Unifamiliale	●	●							
	H-02 : Bifamiliale									
	H-03 : Trifamiliale									
	H-04 : Multifamiliale (4 à 6 logements)									
	H-05 : Multifamiliale (7 à 8 logements)									
	H-06 : Multifamiliale (9 à 12 logements)									
	H-07 : Multifamiliale (+ de 12 logements)									
	H-08 : Résidence en commun									
	C : COMMERCE									
	C-01 : Quartier									
	C-02 : Local									
	C-03 : Commerce de gros									
	C-04 : Commerce régional									
	C-05 : Divertissement									
	C-06 : Automobile type 1									
	C-07 : Automobile type 2									
	C-08 : Automobile type 3									
	C-09 : Automobile type 4									
	C-10 : Hébergement, type 1									
	C-11 : Hébergement, type 2									
	I : INDUSTRIE									
	I-01 : Industrie									
	I-02 : Industrie légère									
	I-03 : Industrie lourde									
	P : PUBLIC									
	P-01 : Parc, terrain de jeux et espace naturel									
	P-02 : Service public									
	P-03 : Infrastructure et équipement									
	A : AGRICULTURE									
	A-01 : Agricole, type 1									
	A-02 : Agricole, type 2									
	A-03 : Agricole, type 3									
	A-04 : Agricole, type 4									
	A-1 : Agriculture									
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS									
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS									
	NORMES									
	NORMES SPÉCIFIQUES	STRUCTURE DU BÂTIMENT								
		Isolée								
		Jumelée	●							
		Contiguë		●						
		DIMENSIONS DU BÂTIMENT								
		Largeur minimale (m)	6	5.48						
		Superficie de bâtiment minimale (m ²)	60	50						
		Superficie de planchers minimale (m ²)								
		Hauteur en étage(s) minimale	2	2						
		Hauteur en étage(s) maximale	2	2						
Hauteur en mètres minimale										
Hauteur en mètres maximale		11	11							
DENSITÉ D'OCCUPATION										
Occupation du terrain minimale (%)										
Occupation du terrain maximale (%)		35	35							
Nombre logements/terrain maximal (m ²)										
MARGES										
Avant minimale (m)		9	9							
Avant maximale (m)										
Latérale minimale (m)		3	2							
Latérales totales minimales (m)										
Arrière minimale (m)		9	9							
LOTISSEMENT										
TERRAIN										
Largeur minimale (m)	10	5,48								
Profondeur minimale (m)										
Superficie minimale (m ²)	290	165								
DIVERS										
PIIA										
PAE										
Notes particulières										
NOTES								Amendements		
								No. Régl.	Date	

**Règlement 1675-424
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**



**ANNEXE 3
ZONE: 3-H-29**

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES							
USAGES PERMIS	H : HABITATION						
	H-01 : Unifamiliale						
	H-02 : Bifamiliale						
	H-03 : Trifamiliale			•			
	H-04 : Multifamiliale (4 à 6 logements)	•	•				
	H-05 : Multifamiliale (7 à 8 logements)						
	H-06 : Multifamiliale (9 à 12 logements)						
	H-07 : Multifamiliale (+ de 12 logements)						
	H-08 : Résidence en commun						
	C : COMMERCE						
	C-01 : Quartier						
	C-02 : Local						
	C-03 : Commerce de gros						
	C-04 : Commerce régional						
	C-05 : Divertissement						
C-06 : Automobile type 1							
C-07 : Automobile type 2							
C-08 : Automobile type 3							
C-09 : Automobile type 4							
C-10 : Hébergement, type 1							
C-11 : Hébergement, type 2							
I : INDUSTRIE							
I-01 : Industrie							
I-02 : Industrie légère							
I-03 : Industrie lourde							
P : PUBLIC							
P-01 : Parc, terrain de jeux et espace naturel							
P-02 : Service public							
P-03 : Infrastructure et équipement							
A : AGRICULTURE							
A-01 : Agricole, type 1							
A-02 : Agricole, type 2							
A-03 : Agricole, type 3							
A-04 : Agricole, type 4							
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS							
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS							
NORMES							
NORMES SPÉCIFIQUES	STRUCTURE DU BÂTIMENT						
	Isolée	•					
	Jumelée		•	•			
	Contiguë			•			
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT						
	Largeur minimale (m)	16	16	8			
	Superficie de bâtiment minimale (m ²)	220	220	110			
	Superficie de planchers minimale (m ²)						
	Hauteur en étage(s) minimale	2	2	2			
	Hauteur en étage(s) maximale	3	3	3			
	Hauteur en mètres minimale						
	Hauteur en mètres maximale	15	15	12			
	DENSITÉ D'OCCUPATION						
	Occupation du terrain minimale (%)						
	Occupation du terrain maximale (%)	30	30	30			
Nombre logements/terrain maximal (m ²)							
MARGES							
Avant minimale (m)	6	6	6				
Avant maximale (m)							
Latérale minimale (m)	3.5	0	0				
Latérales totales minimales (m)	10	10	10				
Arrière minimale (m)	15	15	15				
LOTISSEMENT							
TERRAIN							
Largeur minimale (m)	28	26	14				
Profondeur minimale (m)	35	35	35				
Superficie minimale (m ²)	1000	900	500				
DIVERS							
PIIA	•	•	•				
PAE							
Notes particulières	1	1	1				
NOTES							
<p>¹ Une bande tampon de 3 mètres doit être aménagée entre la zone 3-H-29 et 3-I-19. Cette bande doit être plantée minimalement d'un arbre par 10 m² et être pourvue d'une clôture opaque d'une hauteur de 2 mètres. Tout usage, construction ou équipement doit être implanté à l'extérieur d'une zone tampon, et ce, malgré toute disposition relative aux normes d'implantation applicables à un usage, construction ou équipement, qu'il soit principal ou accessoire.</p>						Amendements	
						No. Régl.	Date

**Règlement 1675-424
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**



**ANNEXE 4
ZONE: 3-H-53**

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES										
USAGES PERMIS	H : HABITATION									
	H-01 : Unifamiliale									
	H-02 : Bifamiliale									
	H-03 : Trifamiliale									
	H-04 : Multifamiliale (4 à 6 logements)									
	H-05 : Multifamiliale (7 à 8 logements)									
	H-06 : Multifamiliale (9 à 12 logements)									
	H-07 : Multifamiliale (+ de 12 logements)	●								
	H-08 : Résidence en commun									
	C : COMMERCE									
	C-01 : Quartier									
	C-02 : Local									
	C-03 : Commerce de gros									
	C-04 : Commerce régional									
	C-05 : Divertissement									
	C-06 : Automobile type 1									
	C-07 : Automobile type 2									
	C-08 : Automobile type 3									
	C-09 : Automobile type 4									
	C-10 : Hébergement, type 1									
	C-11 : Hébergement, type 2									
	I : INDUSTRIE									
	I-01 : Industrie									
	I-02 : Industrie légère									
	I-03 : Industrie lourde									
	P : PUBLIC									
	P-01 : Parc, terrain de jeux et espace naturel									
	P-02 : Service public									
P-03 : Infrastructure et équipement										
A : AGRICULTURE										
A-01 : Agricole, type 1										
A-02 : Agricole, type 2										
A-03 : Agricole, type 3										
A-04 : Agricole, type 4										
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS										
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS										
NORMES										
NORMES SPÉCIFIQUES	STRUCTURE DU BÂTIMENT									
	Isolée	●								
	Jumelée									
	Contiguë									
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT									
	Largeur minimale (m)	18								
	Superficie de bâtiment minimale (m ²)	66								
	Superficie de planchers minimale (m ²)									
	Hauteur en étage(s) minimale	3								
	Hauteur en étage(s) maximale	4								
	Hauteur en mètres minimale									
	Hauteur en mètres maximale	15								
	DENSITÉ D'OCCUPATION									
	Occupation du terrain minimale (%)									
	Occupation du terrain maximale (%)	35								
	Nombre logements bâtiment max	36								
	MARGES									
	Avant minimale (m)	6								
	Avant maximale (m)									
	Latérale minimale (m)	4.5								
	Latérales totales minimales (m)									
	Arrière minimale (m)	15								
	LOTISSEMENT									
	TERRAIN									
	Largeur minimale (m)	45								
	Profondeur minimale (m)	50								
	Superficie minimale (m ²)	2000								
	DIVERS									
PIIA	●									
PAE										
Notes particulières	1									
NOTES								Amendements		
1 Projet intégré (section 11 du chapitre 5)								No. Régl.	Date	

**Règlement 1675-424
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**



**ANNEXE 5
ZONE: 3-H-56**

GRILLES DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES									
USAGES PERMIS	H : HABITATION								
	H-01 : Unifamiliale	●							
	H-02 : Bifamiliale								
	H-03 : Trifamiliale								
	H-04 : Multifamiliale (4 à 6 logements)								
	H-05 : Multifamiliale (7 à 8 logements)								
	H-06 : Multifamiliale (9 à 12 logements)								
	H-07 : Multifamiliale (+ de 12 logements)								
	H-08 : Résidence en commun								
	C : COMMERCE								
	C-01 : Quartier								
	C-02 : Local								
	C-03 : Commerce de gros								
	C-04 : Commerce régional								
	C-05 : Divertissement								
	C-06 : Automobile type 1								
	C-07 : Automobile type 2								
	C-08 : Automobile type 3								
	C-09 : Automobile type 4								
	C-10 : Hébergement, type 1								
	C-11 : Hébergement, type 2								
	I : INDUSTRIE								
	I-01 : Industrie								
	I-02 : Industrie légère								
	I-03 : Industrie lourde								
	P : PUBLIC								
	P-01 : Parc, terrain de jeux et espace naturel								
	P-02 : Service public								
P-03 : Infrastructure et équipement									
A : AGRICULTURE									
A-01 : Agricole, type 1									
A-02 : Agricole, type 2									
A-03 : Agricole, type 3									
A-04 : Agricole, type 4									
A-1 : Agriculture									
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS									
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS									
NORMES									
NORMES SPÉCIFIQUES	STRUCTURE DU BÂTIMENT								
	Isolée								
	Jumelée	●							
	Contiguë								
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT								
	Largeur minimale (m)	6							
	Superficie de bâtiment minimale (m ²)	60							
	Superficie de planchers minimale (m ²)								
	Hauteur en étage(s) minimale	2							
	Hauteur en étage(s) maximale	2							
	Hauteur en mètres minimale								
	Hauteur en mètres maximale	11							
	DENSITÉ D'OCCUPATION								
	Occupation du terrain minimale (%)								
	Occupation du terrain maximale (%)	35							
	Nombre logements/terrain maximal (m ²)								
	MARGES								
	Avant minimale (m)	9							
	Avant maximale (m)								
	Latérale minimale (m)	3							
	Latérales totales minimales (m)								
	Arrière minimale (m)	9							
LOTISSEMENT									
TERRAIN									
Largeur minimale (m)	10								
Profondeur minimale (m)									
Superficie minimale (m ²)	290								
DIVERS									
PIA	●								
PAE									
Notes particulières									
NOTES								Amendements	
								No. Régl.	Date