

SÉANCE ORDINAIRE DU 16 FÉVRIER 2026

PROJETS - RÈGLEMENTS

(Cliquez sur le numéro du règlement pour le visualiser)

Numéro du règlement	Titre du règlement	Objet
1763-004	Règlement modifiant le règlement numéro 1763 relatif à l'entretien des installations septiques (système de traitement tertiaire de désinfection par rayonnement ultraviolet) sur le territoire de la Ville de Saint-Eustache	Ce règlement vise à modifier les exigences concernant la possibilité d'installation d'un système de traitement tertiaire de désinfection par rayonnement ultraviolet pour un bâtiment
1830-020	Règlement modifiant le règlement numéro 1830 décrétant la tarification de certains services municipaux	Ce règlement vise à modifier la tarification applicable à l'égard de différentes demandes d'urbanisme, les compteurs d'eau et ajout d'une tarification sur les bornes de recharge de niveau 2 du réseau Circuit électrique
1865-003	Règlement abrogeant le règlement numéro 1865 concernant les plans d'aménagement d'ensemble	Règlement visant à abroger le règlement 1865 concernant les plans d'aménagement d'ensemble
1950-004	Règlement modifiant le règlement numéro 1950 instituant des commissions et comités du conseils	Ce règlement a pour objet de modifier le nom de la commission de l'environnement et de l'embellissement et le nom de la commission des services techniques et des changements climatiques
1953-005	Règlement modifiant le règlement numéro 1953 visant à assujettir l'émission d'un permis de construction au paiement d'une contribution destinée à financer en tout ou en partie toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux et visant la constitution d'un fonds destiné aux infrastructures ou aux équipements en matière d'hygiène du milieu à cette fin	Ce règlement vise la mise à jour annuelle applicable de la contribution par unité de logement ou par unité de logement équivalente
1996	Règlement concernant la rémunération des membres du conseil	Ce règlement vise l'adoption d'un règlement concernant la rémunération des membres du conseil remplaçant le règlement 1330 et ses amendements en vigueur
1997	Règlement sur le plan d'urbanisme	Ce règlement remplace le Règlement 1674 concernant le plan d'urbanisme
1998	Règlement de zonage	Ce règlement remplace le Règlement 1675 de zonage
1999	Règlement de lotissement	Ce règlement remplace le Règlement 1673 de lotissement
2000	Règlement de construction	Ce règlement remplace le Règlement 1616 de construction et de sécurité incendie
2001	Règlement sur les permis et certificats	Ce règlement remplace le Règlement 1663 sur l'administration des règlements d'urbanisme
2002	Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale	Ce règlement remplace le Règlement 1795 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale
2003	Règlement sur les dérogations mineures	Ce règlement remplace le Règlement 1241 relatif aux dérogations mineures aux dispositions des règlements de zonage et de lotissement

Numéro du règlement	Titre du règlement	Objet
2004	Règlement constituant le Comité consultatif d'urbanisme	Ce règlement remplace le Règlement 1601 concernant le Comité consultatif d'urbanisme
2005	Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble	Ce règlement remplace le Règlement 1698 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble
2006	Règlement sur les usages conditionnels	Ce règlement remplace le Règlement 1794 relatif aux usages conditionnels
2007	Règlement de démolition d'immeubles	Ce règlement remplace le Règlement 1964 concernant la démolition d'immeubles

RÈGLEMENT 1763-004
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-EUSTACHE



PROJET DÉPÔT : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 1 7 6 3 – 0 0 4

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1763
RELATIF À L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS
SEPTIQUES (SYSTÈME DE TRAITEMENT TERTIAIRE DE
DÉSINFECTION PAR RAYONNEMENT ULTRAVIOLET)
SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de modifier le règlement numéro 1763 relatif à l'entretien des installations septiques (système de traitement tertiaire de désinfection par rayonnement ultraviolet) sur le territoire de la ville de Saint-Eustache;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion a été donné et qu'un projet du présent règlement a été déposé à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. L'article 4 (INSTALLATION ET UTILISATION), 3^e alinéa, est modifié en remplaçant les termes « pour desservir un bâtiment existant seulement. » par les termes suivants : « pour desservir un bâtiment existant ou un bâtiment projeté sur un terrain ayant une superficie de moins de 3000 m². »
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**RÈGLEMENT 1830-020
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**



PROJET – DÉPÔT : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 1 8 3 0 – 0 2 0

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1830
DÉCRÉTANT LA TARIFICATION DE CERTAINS SERVICES
MUNICIPAUX**

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de modifier le règlement numéro 1830 décrétant la tarification de certains services municipaux;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion a été donné et qu'un projet du présent règlement a été déposé à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le tableau 5 (Demandes d'urbanisme) de l'annexe K (Urbanisme) du règlement numéro 1830 est remplacé par le tableau suivant :

Type de demande	Tarif	Dépôt de garantie financière
Attestation de conformité	125,05 \$	
Demande d'usage conditionnel	967,60 \$	
Demande de démolition d'une construction assujettie au Comité d'étude des demandes de démolition	907,13 \$	50 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière maximum 50 000 \$
Demande de dérogation mineure	1200 \$ par article dérogatoire	
Demande de dérogation pour un bâtiment existant	1000 \$	
Demande de modification réglementaire <ul style="list-style-type: none"> Si la demande nécessite une modification au plan d'urbanisme 	2 963,28 \$ 2 902,80 \$ en sus du tarif prévu pour la demande de modification réglementaire	
Demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)	125,05 \$	
Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)	2 963,28 \$	Voir tableau 6
Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)	5 200 \$	20 % de la valeur inscrite au rôle d'évaluation foncière maximum 50 000 \$
Suivi des demandes formulées à la Commission de protection du territoire agricole	125,05 \$	

2. Le tableau 7 (tarifs des compteurs d'eau) de l'annexe K (Urbanisme) dudit règlement est remplacé par le tableau suivant :

Diamètre	Prix du compteur sans antenne	Prix de l'antenne à RF	Prix compteur incluant antenne RF
5/8 po	277.83 \$	211.09 \$	488.92 \$
3/4po	345.63 \$	211.09 \$	556.72 \$
1 po	469.95 \$	211.09 \$	681.03 \$
1,5 po	1 132.80 \$	211.09 \$	1 343.89 \$
2 po	1 537.50 \$	211.09 \$	1 748.59 \$
3 po	4 018.56 \$	211.09 \$	4 229.65 \$
4 po	4 271.23 \$	211.09 \$	4 482.32 \$
6 po	4 880.49 \$	211.09 \$	5 091.58 \$
8 po	5 758.41 \$	211.09 \$	5 969.49 \$
10 po	6 594.74 \$	211.09 \$	6 805.83 \$

RÈGLEMENT 1830-020
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

3. Insérer après l'annexe M l'annexe N (Environnement) suivant :

Environnement	
Borne de recharge de niveau 2 du réseau Circuit électrique	Tarif
Tarification en recharge	2 \$ par heure
Tarification d'inactivité	3 \$ par heure

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



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 1 8 6 5 – 0 0 3

**RÈGLEMENT ABROGEANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO
1865 SUR LES PLANS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'abroger le règlement numéro 1865 et ses amendements sur les plans d'aménagement d'ensemble;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion a été donné, et qu'un projet du présent règlement a été adopté à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Les règlements 1865, 1865-001 et 1865-002, sont abrogés.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



PROJET – DÉPÔT : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 9 5 0 – 0 0 4

**RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO
1950 INSTITUANT DES COMMISSIONS ET COMITÉS DU
CONSEIL**

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de modifier le règlement numéro 1950 instituant des commissions et comité du conseil;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion a été donné, et qu'un projet du présent règlement a été déposé à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le paragraphe D de l'article 1 du règlement numéro 1950 est remplacé par le suivant :
« D) La commission des services techniques; ».
2. Le paragraphe J de l'article 1 du règlement numéro 1950 est remplacé par le suivant :
« J) La commission de l'environnement et des changements climatiques; ».
3. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 1 9 5 3 – 0 0 5

RÈGLEMENT MODIFIANT LE RÈGLEMENT NUMÉRO 1953 VISANT À ASSUJETTIR L'ÉMISSION D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION AU PAIEMENT D'UNE CONTRIBUTION DESTINÉE À FINANCER EN TOUT OU EN PARTIE TOUTE DÉPENSE REQUISE POUR ASSURER LA PRESTATION ACCRUE DE SERVICES MUNICIPAUX CONCERNANT L'AJOUT, L'AGRANDISSEMENT, LA MODIFICATION D'INFRASTRUCTURES OU D'ÉQUIPEMENTS MUNICIPAUX ET VISANT LA CONSTITUTION D'UN FONDS DESTINÉ AUX INFRASTRUCTURES OU AUX ÉQUIPEMENTS EN MATIÈRE D'HYGIÈNE DU MILIEU À CETTE FIN

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de modifier le règlement numéro 1953 visant à assujettir l'émission d'un permis de construction au paiement d'une contribution destinée à financer en tout ou en partie toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures ou d'équipements municipaux et visant la constitution d'un fonds destiné aux infrastructures ou aux équipements en matière d'hygiène du milieu à cette fin;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion a été donné, et qu'un projet du présent règlement a été adopté à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. La définition du terme « Valeur déclarée » de l'article 3 (DÉFINITIONS) du règlement numéro 1953 est modifié en remplaçant le montant de « 179,17 \$ » par le montant de « 183,92 \$ ».
2. Les premier et deuxième alinéa de l'article 6 (ÉTABLISSEMENT DE LA CONTRIBUTION ET MODALITÉS D'APPLICATION) dudit règlement sont remplacés par les alinéas suivants :

« 6. Le montant de la contribution est établi comme suit pour la période d'application avec une base de référence au 1^{er} janvier 2026 :

Superficie des projets non résidentiels anticipée :	5 317 742 pi ²
Valeur de référence d'un projet non résidentiel au pi ² :	183,92 \$ pi ²
Produit obtenu en valeur potentielle :	978 039 108 \$
Valeur moyenne uniformisée au rôle d'un logement :	489 954 \$
Unités de logements équivalents basé sur la valeur :	1999,17

RÈGLEMENT 1953-005
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

Le calcul de la contribution tenant compte des variables réelles et/ou anticipées est ainsi déterminé comme suit :

Logements inscrits au rôle en janvier 2026 :	20 761
Nouveaux logements anticipés :	2 582
Espaces commerciaux et industriels convertis en unités de logements équivalents :	1999,17
Unités de logement potentielles total :	25 342,17
Part des nouvelles unités au fonds d'infrastructures :	18,08 %

Contribution par unité de logement ou par unité de logement équivalente (18,08 % de 43,1 M = 7 802 473 \$)
7 802 473 \$ / 4 581,17 = 1 703,16 \$

- 1 703,16 \$ par unité de logement pour les immeubles résidentiels ou pour toute portion résidentielle d'une habitation mixte ;
- 1 703,16 \$ par unité de logement équivalente pour les immeubles commerciaux ou industriels ou pour toute portion non résidentielle d'une habitation mixte. ».

3. L'annexe « 1 » (INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS) dudit règlement est remplacée par l'annexe « 1 » jointe au présent règlement.
4. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**RÈGLEMENT 1953-005
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

ANNEXE 1

INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

**Liste des infrastructures à déployer pour répondre
aux besoins des nouveaux projets anticipés**

• Poste de pompage (Industriel / Saint-Eustache)	1 182 234 \$
• Surpresseur (Industriel / Williams)	2 364 669 \$
• Surpresseur (Boileau / A-640)	4 138 171 \$
• Poste de pompage (Industriel / Forterra)	2 364 669 \$
• Réservoir d'eau (Albert-Mondou)	8 276 339 \$
• Réserve d'eau (Usine de filtration)	7 094 004 \$
• Poste de pompage (Usine d'épuration)	2 364 669 \$
• Poste de pompage (57 ^e Avenue)	2 955 835 \$
• Réservoir d'eau (Godard)	1 182 406 \$
• Conduite de refoulement (25 ^e Avenue)	1 773 502 \$
• Poste de pompage (Mathers / Cinéma)	1 182 334 \$
• Réservoir d'eau (Parc d'affaires A-640)	8 276 339 \$
Total :	43 155 270 \$¹

¹ Note : Montant ajusté selon l'indice des prix à la consommation (IPC) moyen 2025 pour la Région métropolitaine de recensement Montréal (2,65 %).



PROJET – DÉPÔT : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO: 1996

**RÈGLEMENT CONCERNANT LA RÉMUNÉRATION DES
MEMBRES DU CONSEIL**

CONSIDÉRANT qu'il convient de remplacer le règlement 1330 et ses amendements concernant la rémunération des membres du conseil ;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été présenté et déposé à une séance antérieure;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. La Ville verse aux membres du conseil les rémunérations annuelles de base suivantes :
Maire : 117 182,88 \$ Conseillers : 32 308,66 \$
2. La Ville verse une rémunération additionnelle ci-après établie à tout membre du conseil qui exerce les fonctions particulières suivantes, au prorata du nombre de jour auquel il exerce cette fonction :
Maire suppléant : 6 294,70 \$/an.

3. Lorsque la durée du remplacement du maire par son suppléant est supérieure à 90 jours continus, la Ville verse à ce dernier une rémunération suffisante pour qu'il reçoive, à compter de ce moment et jusqu'à ce que cesse le remplacement, une somme égale à la rémunération du maire pendant cette période au lieu et place de sa rémunération de conseiller.

Cette rémunération est exigible à compter du 91^e jour et jusqu'au jour où cesse le remplacement.

4. En plus des rémunérations ci-haut déterminées, les membres du conseil ont droit à une allocation de dépenses égale à la moitié de ces rémunérations jusqu'à concurrence du maximum prévu par la *Loi sur le traitement des élus municipaux* (RLRQ c. T-11.001).
5. À compter du 1^{er} janvier 2027, les rémunérations établies aux articles 1 à 4 seront indexées à la hausse annuellement.

Cette indexation correspond à la variation moyenne de l'indice des prix à la consommation (IPC) publié par Statistiques Canada pour la région de Montréal pour la période de douze mois se terminant le 31 octobre précédent l'exercice financier, avec un minimum de 2% et un maximum de 3%.

6. La rémunération et l'allocation de dépenses des membres du conseil sont versées toutes les 2 semaines par la Ville, selon le calendrier régulier de versements de paie.
7. La Ville verse également à toute personne qui cesse d'occuper le poste de membre du conseil après l'avoir occupé pendant au moins les vingt-quatre mois qui précèdent la fin de son mandat, l'allocation de transition décrite à l'article 31 de la *Loi sur le traitement des élus municipaux* (RLRQ c. T-11.001) et selon les modalités prévues à cette Loi. L'allocation de transition est versée selon les modalités déterminées par le membre du conseil qui y a droit, sans dépasser deux exercices financiers suivant la fin de son mandat.

Lorsqu'une personne qui a déjà reçu une allocation de transition aux termes du présent article redevient à nouveau membre du conseil municipal, le montant de la seconde allocation de transition qui est payable, le cas échéant, est déduit d'un montant correspondant au montant payé la première fois.

8. Le présent règlement remplace le règlement 1330 et ses amendements.
9. Le présent règlement est rétroactif au 1^{er} janvier 2026.
10. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 1 9 9 7

RÈGLEMENT SUR LE PLAN D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter un nouveau Règlement sur le plan d'urbanisme ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PLAN D'URBANISME
NUMÉRO 1997

**Une ville entière,
autonome, inspirée
par des habitudes
de vie saines
et durables.**



TABLE DES MATIÈRES

Mot d'introduction	3
1 - Mise en contexte	4
Le contexte de planification	5
Le contexte socio-démographique	7
Les caractéristiques identitaires de Saint-Eustache	10
Le contexte urbanistique contemporain	11
2 - Lecture du milieu	14
Les composantes du territoire eustachois	15
Synthèse des enjeux	38
3 - Stratégies d'aménagement	40
L'énoncé de vision	41
Les orientations et objectifs d'aménagement	42
4 - Affectations et densité	45
Les affectations du territoire	46
Les seuils minimaux de densité	56
5- Plan d'action	59
Plan d'action détaillé	60
6 - Références complémentaires	65
Saint-Eustache à l'intérieur de la CMM	66
La MRC de Deux-Montagnes	67
Les politiques municipales	68
Les secteurs de planification particulière	71
La démarche participative	72
Le plan d'urbanisme de 2005 - le bilan	74
7- Disposition finale	77

Annexes	78
PPU - Secteur pôle santé	79
Plan directeur du redéveloppement d'une portion de la 25 ^e avenue	127

LISTE DES CARTES

Carte 01 Transport collectif	17
Carte 02 Mobilité active	18
Carte 03 Réseaux de transport	19
Carte 04 Réseau de camionnage	20
Carte 05 Logement – proportion des locataires	22
Carte 06 Contraintes, équipements et infrastructures	25
Carte 07 Parcs et équipements publics	27
Carte 08 Milieux naturels d'intérêts	29
Carte 09 Îlots de chaleur	30
Carte 10 Secteurs à développer et à redévelopper	33
Carte 11 Patrimoine et paysages	36
Carte 12 Concept d'organisation spatiale	44
Carte 13 Aires d'affectations du sol	47
Carte 14 Seuils minimaux de densité résidentielle	58

VILLE : Ville de Saint-Eustache

LISTE D'ACRONYMES

CHSLD :	Centre d'hébergement de soins de longue durée
CMM :	Communauté métropolitaine de Montréal
CPTAQ :	Commission de la protection du territoire agricole du Québec
GES :	Gaz à effet de serre
ISQ :	Institut de la statistique du Québec
LAU :	Loi sur l'aménagement et l'urbanisme
LPTAA :	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
MRC :	Municipalité régionale de comté
PDZA :	Plan de développement de la zone agricole
PMAD :	Plan métropolitain d'aménagement et de développement
PPU :	Plan particulier d'urbanisme
RCI :	Règlement de contrôle intérimaire
REM :	Réseau express métropolitain
RMR :	Région métropolitaine de recensement
RPA :	Résidence pour personnes âgées
SADR :	Schéma d'aménagement et de développement révisé
TOD :	Transit oriented development

MOT D'INTRODUCTION

MOT DU MAIRE ET DU PRÉSIDENT DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Chers Eustachois, chères Eustachaises,

Nous sommes heureux de vous présenter le nouveau Plan d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache. Après vingt années de développement harmonieux guidées par le précédent plan, les réalités actuelles – notamment la densification, la mobilité urbaine et les changements climatiques – rendaient nécessaire une mise à jour en profondeur. Celle-ci permet de mieux répondre aux besoins d'aujourd'hui et de préparer la ville que vous souhaitez pour demain.

Cette refonte est le résultat d'un travail rigoureux mené en collaboration avec les citoyens, les entreprises et les organismes du milieu. Une vaste démarche de participation citoyenne a permis de recueillir vos idées et vos priorités, donnant naissance à une vision commune qui se décline autour de quatre grandes orientations : améliorer la mobilité, renforcer la qualité des milieux de vie, s'adapter aux changements climatiques et soutenir un dynamisme économique durable.

Nous tenons à remercier sincèrement toutes les personnes qui ont contribué à cette démarche ambitieuse. Nous souhaitons souligner tout particulièrement l'apport de M. Patrice Paquette, ex-conseiller municipal et ex-président du Comité consultatif d'urbanisme, ainsi que celui de l'ancien maire de Saint-Eustache, M. Pierre Charron. C'est sous leur gouverne que l'exercice de refonte a été amorcé, porté par leur volonté de doter la Ville d'un cadre d'aménagement solide, moderne et responsable. Leur implication a posé des bases essentielles au plan que nous présentons aujourd'hui.

Nous sommes convaincus que ce nouveau Plan d'urbanisme guidera le développement de notre territoire de manière cohérente, durable et favorable à la qualité de vie de la communauté. Il permettra d'intégrer les futurs projets, de consolider les milieux existants et de planifier notre ville de façon à soutenir la santé, l'environnement et le bien-être collectif.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.



Marc Lamarre
Maire



Michèle Labelle
Présidente du Comité
consultatif d'urbanisme

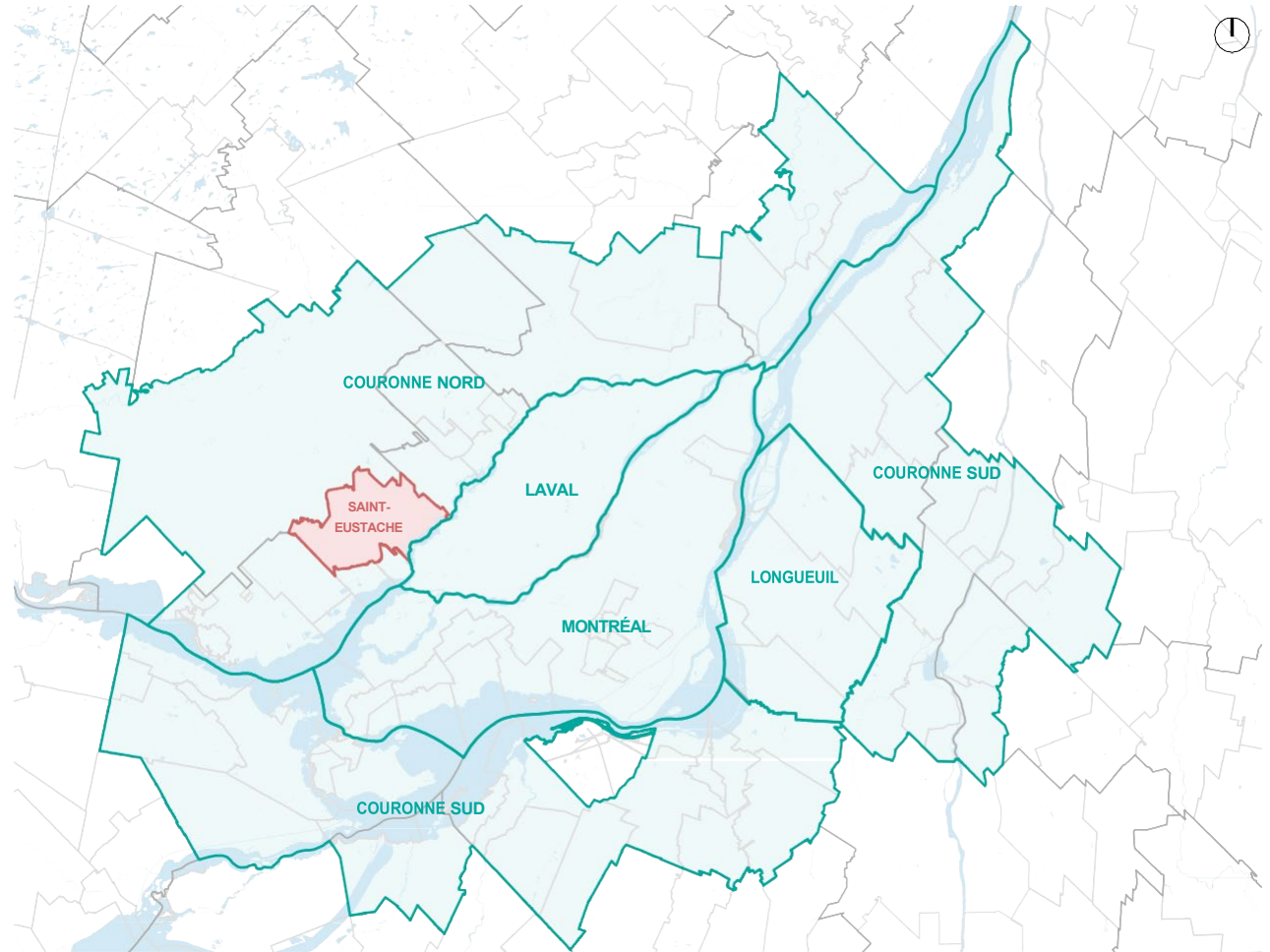
**MISE EN
CONTEXTE**

1

LE CONTEXTE DE PLANIFICATION

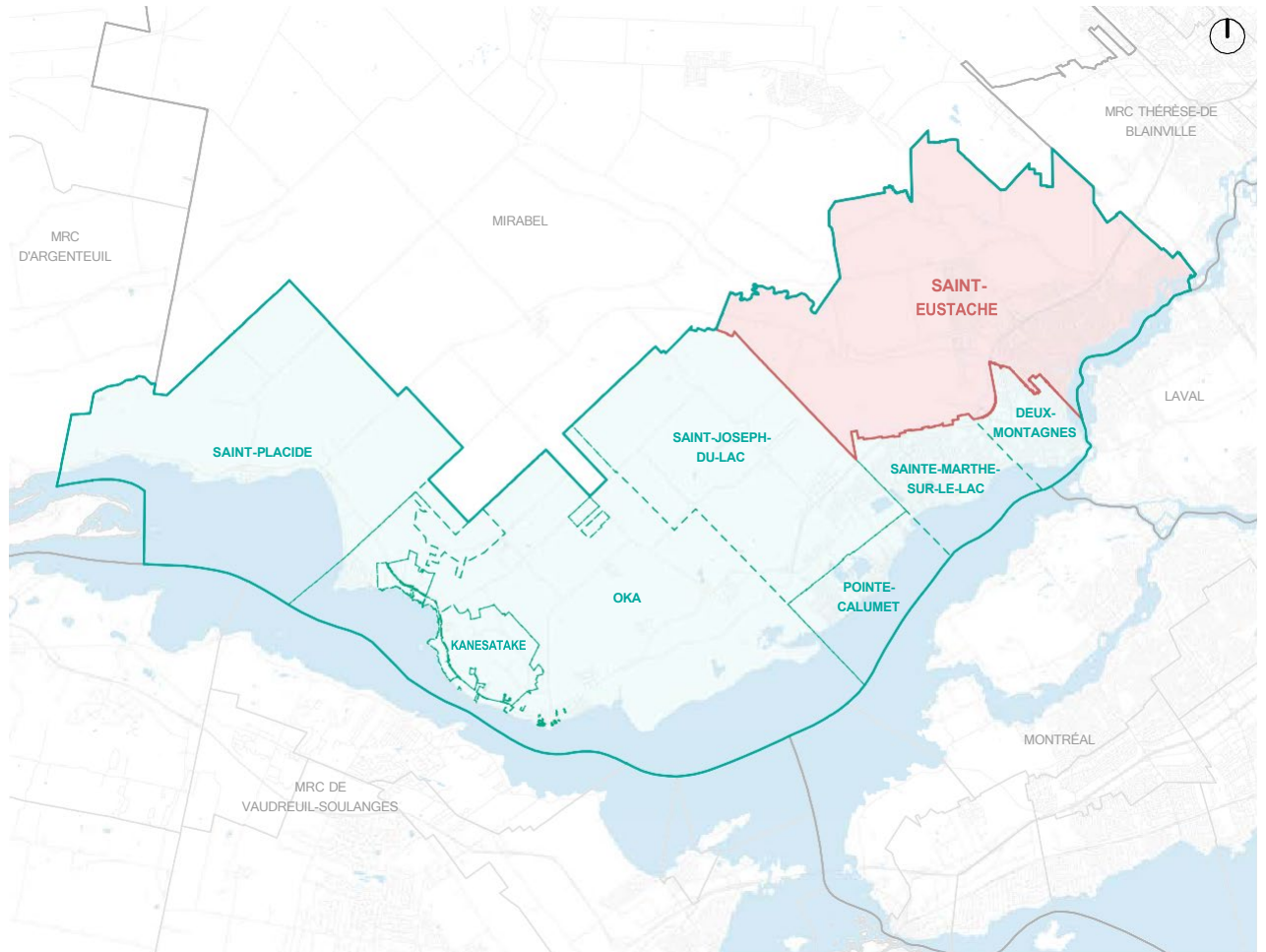
Près de 20 ans se sont écoulés depuis le dernier exercice de planification globale du territoire de la ville de Saint-Eustache. L'entrée en vigueur récente du Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes constitue une opportunité afin de procéder à la révision du plan d'urbanisme, qui assurera le respect de la vision ainsi que les orientations en matière d'aménagement régional en plus d'intégrer une planification qui cadre avec les défis locaux actuels et futurs propres au territoire de la ville. D'ailleurs, à l'instar de plusieurs municipalités du grand Montréal, une conjoncture urbanistique opportune se pointe à l'horizon, avec la diminution concrète d'espaces vacants à construire ainsi que la volonté de conserver les espaces naturels existants et le désir de maintenir intact le secteur agricole. Ce contexte amène plusieurs enjeux de densification et de redéveloppement, la manière de répondre à ces défis étant déterminante dans l'objectif d'offrir des milieux de vie agréables et durables pour les Eustachois.e.s.

DÉLIMITATIONS ADMINISTRATIVES DE SAINT-EUSTACHE DANS LA CMM



LES DÉLIMITATIONS ADMINISTRATIVES DE SAINT-EUSTACHE DANS LA MRC DE DEUX-MONTAGNES

Le SADR établit notamment, à l'échelle de la MRC, les enjeux, les contraintes ainsi que la vision urbanistique régionale que devront considérer les villes comprises sur son territoire, à savoir Deux-Montagnes, Sainte-Marthe-sur-le-Lac, Pointe-Calumet, Saint-Joseph-du-Lac, Oka, Saint-Placide et Saint-Eustache. Le contenu du SADR découle également des orientations et des dispositions contenues dans le Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) et dans les grandes orientations gouvernementales en matière d'aménagement du territoire.



LE CONTEXTE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE ¹

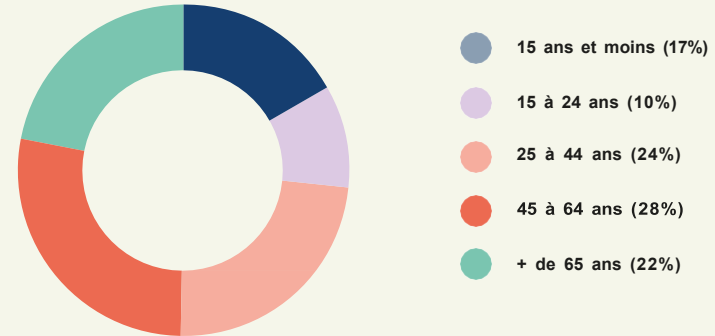
CROISSANCE AU RALENTI ET POPULATION VIEILLISSANTE

Avec un total de 46 434 résidents², la Ville de Saint-Eustache a connu une faible croissance de 2,9 % entre 2016 et 2021, contrairement à 7,9 % pour la région administrative des Laurentides et à 4,6 % pour la RMR de Montréal. Cette faible croissance peut s'expliquer notamment en raison du peu de superficie toujours vacante et disponible à des fins résidentielles et en raison des choix de redéveloppement ou de requalification de certains secteurs. Par ailleurs, selon l'institut de la statistique du Québec (ISQ), la croissance de population restera faible pour les 20 prochaines années sur le territoire de la Ville. L'ISQ estime qu'entre 2021 et 2041, une croissance de 3,9 % sera observée, ce qui est bien inférieure à la croissance anticipée pour la région des Laurentides, projetée à 21,3 % et 10,2 % pour la RMR de Montréal.

Il convient toutefois de considérer avec prudence les données de projections démographiques pour les municipalités. En effet, bien que ces données soient fiables à l'échelle du Québec et des régions administratives, elles perdent de leur fiabilité à l'échelle des MRC et des municipalités, car celles-ci ne prennent pas en compte les potentiels et les contraintes d'aménagement du territoire pouvant accroître ou limiter la croissance de la population (disponibilité de terrains développables, orientations de planification et stratégies réglementaires, etc.) et n'intègrent pas non plus les diverses perspectives microéconomiques favorisant ou non la croissance démographique (projets urbains structurants, projets de transport collectif, etc.). Dans le cas de Saint-Eustache, il est important de considérer le potentiel associé à la quantité importante d'espaces à redévelopper.

Au niveau des groupes d'âge, la population de Saint-Eustache a vieilli rapidement. En effet, au cours des 20 dernières années, la proportion des personnes de plus de 65 ans est passée de 9,4 % à 21,6 %, ce qui représente une croissance de 130 %, soit 1,5 fois plus que la région des Laurentides et plus de trois fois celle observée dans la RMR de Montréal. Ceci renforce l'importance de planifier une offre de logements adaptée aux besoins de tous les groupes d'âge.

PROFILS DES MÉNAGES PRIVÉS



La croissance de population n'est que de 2,9 % depuis 5 ans, comparativement à 7,9 % pour la région des Laurentides. Les projections de croissance sont également beaucoup plus modestes pour Saint-Eustache que pour la région des Laurentides.



Le taux de croissance anticipé pour les 20 prochaines années est cinq fois moins importante que celui de la région des Laurentides et plus de 2,6 fois moins importante que celui de la RMR de Montréal. (ISQ, 2021)



La proportion des personnes âgées de plus de 65 ans a progressé trois fois plus rapidement à Saint-Eustache que dans l'ensemble de la RMR de Montréal en 20 ans.

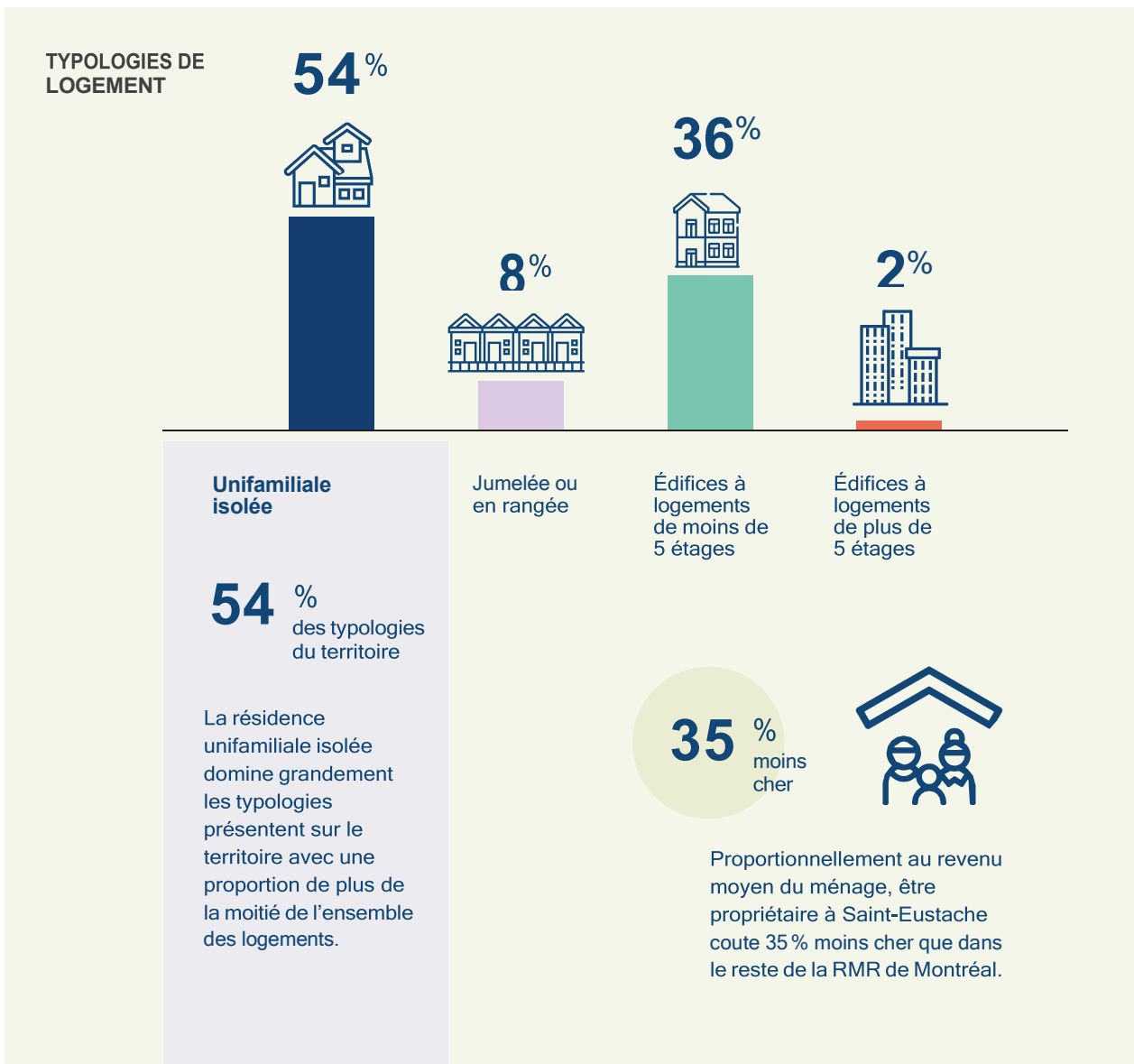
¹ L'ensemble des données présentées dans cette section sont issus de Statistiques Canada, 2021.

² Source: Décret de population pour 2023, publié le 21 décembre 2022 dans la Gazette officielle du Québec.

UNE TYPOLOGIE RÉSIDENTIELLE TÉMOIGNANT UNE TENDANCE À LA DENSIFICATION MALGRÉ LA PRÉSENCE MARQUÉE DE LA RÉSIDENCE UNIFAMILIALE ISOLÉE

La résidence unifamiliale isolée domine le paysage de la Ville avec une proportion de plus de 54 %. Toutefois, depuis les 10 dernières années, la proportion relative aux immeubles autres qu'unifamiliale isolée est passée de 13,0 % à 13,8 %. En comparaison, la progression observée dans la RMR de Montréal est de 34,1 % à 35,8 %. Cette tendance à la densification résulte notamment de l'application du PMAD. De plus, des facteurs macro-économiques risquent de renforcer davantage ce changement dans le mode d'habiter, par exemple la diminution constante des terrains développables, la hausse des prix généralisée dans l'immobilier, la hausse des matériaux de construction, la hausse des taux d'intérêts, etc. Bien que certaines de ces données puissent être de nature cyclique, il en demeure néanmoins que ces éléments contribuent à diminuer le pouvoir d'achat de la population et accentueront du même coup la pression sur le marché immobilier afin d'offrir des produits plus denses. Malgré cette progression de la densification sur le territoire, la forte présence de la typologie unifamiliale se reflète par une population fortement propriétaire, seulement 30 % des résidents étant locataires. Cette proportion est néanmoins légèrement supérieure à celle observée pour l'ensemble de la région des Laurentides, mais moins importante que celle de la RMR de Montréal.

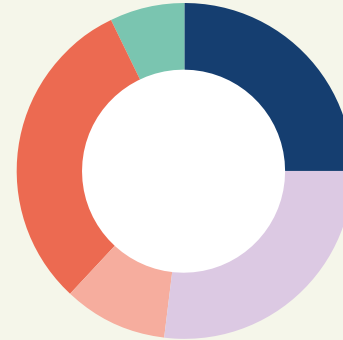
Saint-Eustache se positionne avantageusement au niveau de l'accès à la propriété. Le revenu moyen des ménages s'élève à 93 000 \$, soit similaire à la région administrative des Laurentides et la RMR de Montréal, où un ménage possède respectivement un revenu moyen de 95 100 \$ et 98 400 \$. Or, la valeur moyenne des logements à Saint-Eustache s'élève à 354 400 \$ comparativement à 372 000 \$ pour la région administrative des Laurentides et 500 400 \$ pour la RMR. Cet écart peut se traduire par une moins grande précarité au niveau du poids que représente le logement dans le budget des résidents. D'ailleurs, seulement 15,1 % des ménages consacrent plus de 30 % ou plus de leur revenu aux frais de logement, comparativement à 19,6 % pour l'ensemble de la RMR.



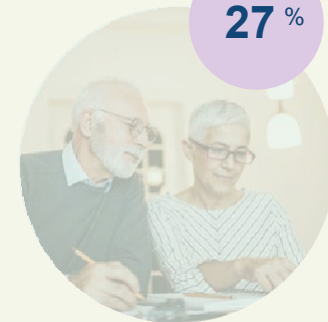
UNE REPRÉSENTATION TYPIQUE DU MÉNAGE QUÉBÉCOIS

La diversité des ménages présents à Saint-Eustache est semblable à celle qui prédomine dans la région métropolitaine et à celle du Québec. La proportion de familles avec enfants est légèrement supérieure et la proportion de ménages composés d'une seule personne est légèrement inférieure à celle de la région des Laurentides et à celle de la RMR de Montréal. Quant à la taille des ménages privés, elle s'établit à 2,3, ce qui correspond à la moyenne de la région.

PROFIL DES MÉNAGES PRIVÉS



- Couples avec enfants (25%)
- Couples sans enfants (27%)
- Familles monoparentales (10%)
- Personnes seules (31%)
- Autres familles (7%)



LES CARACTÉRISTIQUES IDENTITAIRES DE SAINT-EUSTACHE

VIE DE FAMILLE ET TRANQUILLITÉ

Reconnu pour son offre en matière de résidence unifamiliale isolée sise sur de grands terrains, le territoire de Saint-Eustache est prisé par les jeunes familles. La tranquillité des quartiers résidentiels ainsi que l'offre en matière de services offrent un cadre de vie sécuritaire et convivial. Située à environ 40 km du centre-ville de Montréal et à proximité de la nature, la ville permet un équilibre entre le travail et la vie de famille tout en étant relativement abordable pour les premiers acheteurs. De plus, la présence de nombreux équipements sportifs régionaux de qualité en fait un endroit idéal pour l'épanouissement des citoyens de tous âges.



VIE DE FAMILLE ET TRANQUILLITÉ



UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE

UNE ÉCONOMIE DYNAMIQUE

Comptant plus de 1800 entreprises sur son territoire, le dynamisme économique de la ville est sans équivoque. Une activité commerciale variée est présente sur l'ensemble du territoire, l'offre en matière de commerces d'envergure régionale est importante et stratégiquement localisée le long des axes principaux. Avec plus de 18 000 emplois sur son territoire, dont plusieurs qui sont répartis dans des parcs d'affaires et industriels, Saint-Eustache est sans contredit un pôle d'emploi de premier plan de la couronne nord de Montréal. Les différents parcs (industriels et d'affaires) ont su attirer bon nombre de nouvelles entreprises innovantes au cours des dernières années. Le projet de l'Innoparc Albatros étant un exemple probant de cette effervescence. À cet effet, la disponibilité de terrains à développer ou à redévelopper en zone industrielle laisse présager que le territoire pourra continuer à proposer une attractivité pour les années à venir.

Le Vieux-Saint-Eustache offre quant à lui un environnement particulier, combinant patrimoine bâti et dynamisme commercial. En effet, l'offre présente se distingue par des boutiques spécialisées ainsi que quelques restaurants. L'ambiance de ce secteur historique est d'autant plus charmante, puisque ponctuée par une programmation d'événements et de spectacles.

AGRICULTURE ET MISE EN VALEUR DES PRODUITS AGRICOLES



L'AGRICULTURE ET LA MISE EN VALEUR DES PRODUITS AGRICOLES

Le territoire agricole est d'un peu moins de 4 900 hectares, représentant près de 70% de la superficie de la ville. Le sol des basses-Laurentides est constitué de dépôts argileux, surplombés en plusieurs endroits par des sédiments limoneux et sableux. Le sol eustachois montre de loin le meilleur potentiel agricole du territoire, puisque 94% appartient aux classes 2-3.3 Il n'est donc pas surprenant d'y retrouver une activité agricole florissante. La proximité entre les terres en cultures et les milieux urbanisés est une situation idéale pour desservir adéquatement la communauté locale et du même coup encourager une autonomie alimentaire pour les résidents de Saint-Eustache. Au-delà des avantages locaux d'une agriculture forte, l'agrotourisme rattaché aux produits agricoles contribue à la renommée et à l'attractivité du territoire de Saint-Eustache à l'échelle régionale. Les cabanes à sucre, les vignobles, ainsi que les entreprises agricoles proposant de l'autocueillette attirent chaque année les touristes venus déguster les richesses du terroir.

Parallèlement au développement des produits agricoles, l'innoparc agricole envisagé comprendra deux grands chantiers qui permettront de renforcer encore davantage la place qu'occupe Saint-Eustache dans le monde agricole de la région métropolitaine :

- › L'établissement d'une ferme école, qui formera la relève afin qu'elle soit prête pour les défis de l'agriculture de demain ;
- › La création d'un parc agricole, qui permet à la relève l'accès à des petits lots arables de 1 ha à 7 ha, situés à moins de 5 km du cœur de Saint-Eustache et de son marché public.

3 82% des exploitations agricoles sont des cultures végétales : 53% en horticulture maraichères ou ornementales, 19 % en céréales et protéagineux, 16% en production fruitière, 4% acériculture, et 7% de culture fourragère.

LE CONTEXTE URBANISTIQUE CONTEMPORAIN

LES DIFFÉRENTES TENDANCES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Outre ses particularités territoriales et sociodémographiques, Saint-Eustache devra, comme toutes les municipalités du Québec, faire des choix en matière d'aménagement du territoire afin de s'adapter aux changements climatiques. La transition écologique n'est en fait plus un choix, mais bien une nécessité, pouvant prendre plusieurs formes et être appliquée avec différente intensité. Il s'agit toutefois de trouver un équilibre entre le rythme des actions à entreprendre et la capacité du milieu et de la population à apprécier ces changements. Comme cette transition peut entraîner une certaine forme de transformation dans la manière de vivre, il est essentiel de mettre de l'avant des actions progressives en s'adaptant au contexte d'insertion.

Certaines tendances en matière d'aménagement du territoire se démarquent depuis quelques années. L'aménagement de Transit Oriented Development (TOD), qui concentre des milieux des vies denses et mixtes autour d'un point d'ancrage d'un système de transport en commun lourd en est un exemple probant qui s'inscrit dans la plupart des documents de planification à l'échelle métropolitaine ; la ville des courtes distances, qui propose un aménagement urbain où la majorité des services sont à distance de marche du domicile ; la ville résiliente, qui propose une approche urbanistique où les composantes de la ville et de l'espace urbain peuvent être adaptées face aux différents défis et chocs auxquelles elles sont confrontées. Ces tendances s'articulent autour du grand concept du développement durable.

En termes d'urbanisation, diverses sous-thématiques portent sur l'habitation, la protection des écosystèmes, l'accessibilité à l'agriculture, etc. Par ailleurs, les enjeux de la mobilité et d'une offre de milieux de vie denses et mixtes se démarquent particulièrement et la transformation des modes d'urbanisation actuels vers ces tendances peut bousculer les habitudes.

LES TENDANCES EN URBANISME DURABLE

ACCESSIBILITÉ À L'AGRICULTURE



VILLE DES COURTES DISTANCES



TOD



VILLE RÉSILIENTE



LA DENSIFICATION DU TERRITOIRE

Le concept de densification n'est pas nouveau en soi, il s'agit d'une manière de planifier le territoire qui existe depuis le début de la sédentarité.

Par opposition à la densification, l'étalement urbain entraîne des conséquences importantes sur la rationalisation des ressources, sur la santé publique (augmentation de l'utilisation de l'automobile, augmentation des gaz à effet de serre, augmentation de la sédentarité, etc.) et les finances publiques. La densification du territoire, qui peut se traduire par une optimisation du territoire, constitue un moyen privilégié pour freiner la consommation disproportionnée d'espaces et de territoire. Malgré la logique que propose ce concept, la densification ne peut se concrétiser de manière uniforme sur le territoire, surtout dans des secteurs déjà urbanisés. Il est primordial de contextualiser l'application de la densité afin de respecter les spécificités morphologiques des quartiers déjà existants. Cette sensibilité envers les secteurs d'insertion doit également se faire selon les types de milieux, en considérant notamment les besoins en matière d'espaces publics, de paysages urbains et d'équipements communautaires et sportifs.

Afin de réfléchir l'optimisation du territoire, il est essentiel d'aller au-delà d'une logique de calcul fondée sur des seuils minimaux de densité⁴ et de s'intéresser davantage à la forme urbaine que ceux-ci génèrent. La densification ne doit pas être perçue comme une fin en soi, mais plutôt comme une composante d'un milieu de vie efficace, complétée notamment par une offre de mobilité diversifiée, la présence de services de proximité ainsi que la modulation du cadre bâti existant.

⁴ Les seuils minimaux de densité exigés au PMAD de la CMM sont de 21 à 23 logements à l'hectare pour le territoire située dans le périmètre d'urbanisation et de 60 logements à l'hectare pour la portion au sein de l'aire TOD. (PMAD, Critère 1.2.1, p.97)

LE TRANSIT ORIENTED DEVELOPMENT (TOD)

Le concept de TOD existe depuis plusieurs décennies. Ce n'est toutefois qu'en 2012, avec l'arrivée du PMAD de la CMM, que la mise en place de cette approche urbanistique s'est véritablement imposée dans la grande région de Montréal. Le principe s'articule autour d'un point d'accès au réseau de transport collectif lourd, soit une station de métro, une gare de train ou du REM. Dans un rayon d'un kilomètre autour de ce point focal, s'implante un milieu de vie dense et mixte, les habitants et les travailleurs pouvant ainsi vivre dans un quartier muni d'une variété de services tout en étant mobiles autrement qu'avec une voiture. Plusieurs TOD se sont développés au fil du temps à l'intérieur de la CMM. L'arrivée de la gare de Deux-Montagnes du REM peut par ailleurs paraître une opportunité pour Saint-Eustache de profiter de la proximité d'un point d'accès au réseau de transport en commun métropolitain et développer une vision d'occupation du territoire complémentaire aux fonctions établies à proximité de celui-ci.

La mixité des usages comprise à l'intérieur d'un TOD est importante, mais dans des contextes particuliers, un usage peut prendre l'ascendant sur les autres. La plupart du temps, il s'agit de la vocation résidentielle et de la création de logements, bien que certains TOD soient orientés sur une vocation davantage économique. Ainsi, ces pôles d'emplois peuvent bénéficier d'une approche dite durable, en raison de leur accessibilité au transport en commun et de l'alternative que cela suppose à l'utilisation de l'automobile individuelle, dont la destination est le milieu de travail.

La densification ne doit pas être perçue comme une fin en soi, mais plutôt comme une composante d'un milieu de vie efficace, complétée notamment par une offre de mobilité diversifiée ainsi que par la présence de services de proximité.

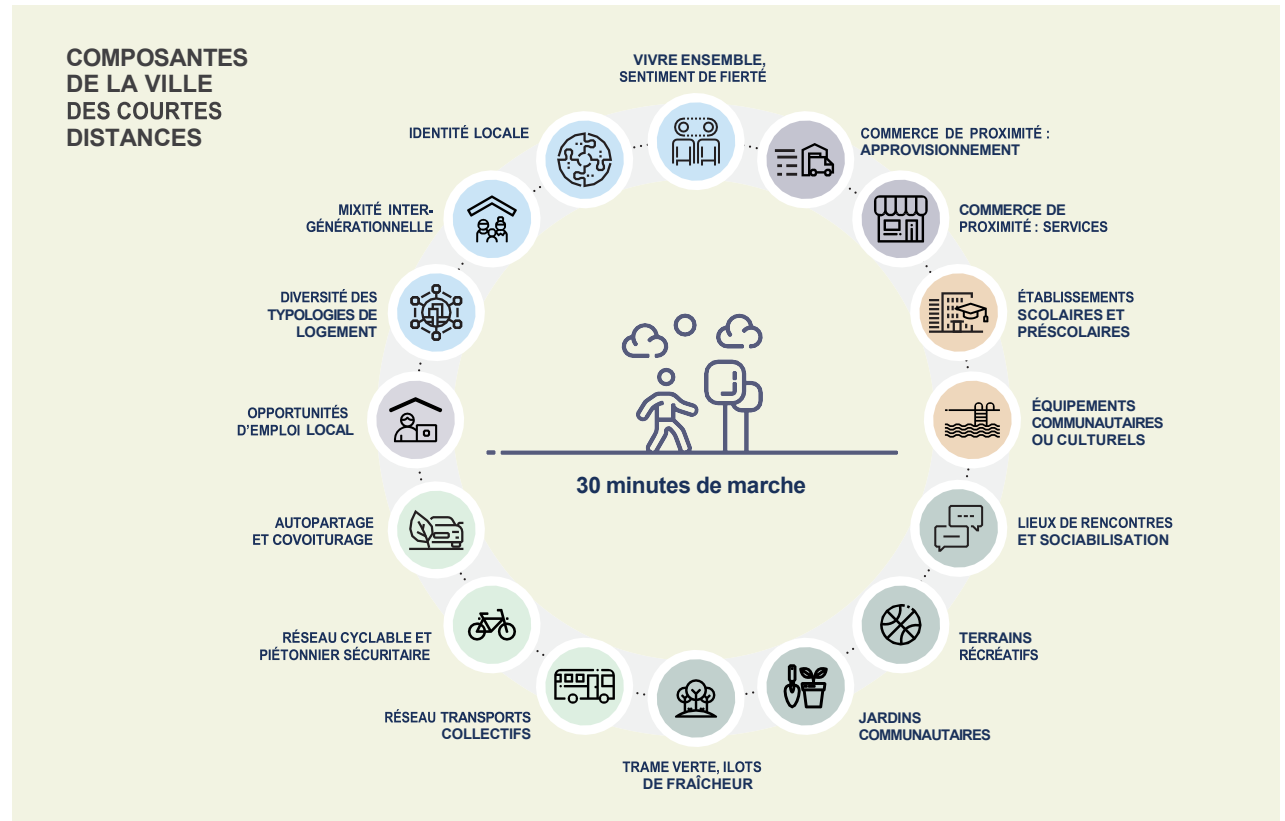


LA VILLE DES COURTES DISTANCES

Le concept de la ville des courtes distances est aussi fondé sur les notions de mobilité et de densité. Cette approche opte pour une organisation spatiale centrée par quartier, où chacun peut combler l'accès à la plupart des besoins en matière de travail, services, divertissement, éducation et autres à distance raisonnable de marche, à moins de 30 minutes. Conséquemment, ce concept prône également la densité ainsi que la mixité des usages afin de favoriser des milieux de vie complets et conviviaux.

DES AMÉNAGEMENTS POUR UNE VILLE RÉSILIENTE

La résilience d'une ville peut prendre plusieurs formes. D'un point de vue économique, la diversité et la qualité des activités commerciales et industrielles présentes sont une clé essentielle pour la vitalité et le dynamisme de la ville. D'un point de vue social, la place de l'éducation, le logement abordable ainsi que les institutions communautaires en place sont des facteurs importants dans la vie des citoyens. L'autosuffisance alimentaire est un autre aspect important et, dans un contexte de changements climatiques, la résilience des infrastructures municipales ainsi que des aménagements urbains sont des composantes à adapter et à intégrer dans les développements et redéveloppements futurs.



**LECTURE
DU MILIEU**

2

LES COMPOSANTES DU TERRITOIRE EUSTACHOIS

Avec l'adoption de politiques municipales tournées vers l'aménagement d'un territoire écoresponsable, tel que le plan de mobilité urbaine, la politique de foresterie urbaine ou le plan d'adaptation aux changements climatiques⁵, Saint-Eustache démontre qu'elle souhaite s'investir dans une planification durable et résiliente de son territoire.

Afin de répondre à cette volonté, la caractérisation des composantes de la ville est déterminante. Cette analyse permettra de cibler les enjeux d'aménagement, d'analyser leurs impacts et ultimement trouver des moyens d'exploiter les opportunités et contrer les menaces y étant rattachées.

- › La mobilité
- › Les milieux de vie
- › La vie communautaire et la socialisation
- › L'environnement et adaptation aux changements climatiques
- › Les secteurs à développer et à requalifier
- › La préservation et mise en valeur du patrimoine et des paysages
- › Le développement du récréotourisme

LA MOBILITÉ

Toujours dans l'objectif d'inscrire l'aménagement et le développement du territoire eustachois dans la durabilité, plusieurs défis pointent à l'horizon. À l'heure actuelle, environ 91 % de l'ensemble des déplacements effectués sur le territoire est fait par l'entremise de l'automobile. Plus de 36 % des navetteurs consacrent plus de 30 minutes pour se rendre à leurs lieux de travail tandis que 27,5 % s'y rendent en moins de 15 minutes.⁶ En considérant la faible proportion des véhicules électriques, ces déplacements automobiles sont générateurs d'une grande quantité de gaz à effet de serre (GES). De plus, l'utilisation des transports en commun est encore marginale sur le territoire, représentant seulement 3,6 % des déplacements.⁷ Le réseau d'autobus actuel comprend neuf circuits qui sillonnent les principaux axes routiers avec une fréquence de passage limitée, particulièrement hors des périodes de pointes. Actuellement, il est possible autrement que par l'automobile d'accéder au réseau de transport collectif métropolitain par deux options. Premièrement, une ligne d'autobus emprunte le chemin de la Grande-Côte et se rend jusqu'à la station de métro Montmorency à Laval. Deuxièmement, quatre lignes se rendent à la gare de train de banlieue de Deux-Montagnes. Notons finalement qu'une ligne offre un départ de Saint-Eustache jusqu'au centre-ville de Montréal, tout près de la Gare Centrale.

L'arrivée prochaine du réseau express métropolitain (REM) pourra modifier le portrait en matière d'offre et d'utilisation en matière de transport collectif. En effet, la ligne de train de banlieue Deux-Montagnes sera remplacée par le REM à très court terme. Anciennement utilisées pour les trains de banlieue, les stations Deux-Montagnes et Grand-Moulin seront encore plus attractives, car la fréquence ainsi que la vitesse des trains seront améliorées. Un temps de parcours est estimé à seulement 35 minutes entre la station Deux-Montagnes et la Gare Centrale du centre-ville de Montréal. Cette efficacité n'est pas possible à l'heure actuelle et ce, même en automobile. Afin de tirer avantage de cette nouvelle in-

frastructure lourde et diminuer du même coup la part modale relative à l'automobile, il sera pertinent de revoir les trajets d'autobus existants pour contribuer à l'achalandage et le rabattement vers ces stations.

L'antenne Montfort est un corridor ferroviaire anciennement utilisé par le Canadian National (CN), pour le transport de marchandises. Aujourd'hui, une grande partie est désaffectée, laissant une emprise inactive sur le territoire de Saint-Eustache, principalement au sein du milieu agricole dynamique. Cependant, une portion de ce corridor a été réutilisée par le train de banlieue et est désormais intégrée au REM. La portion inactive du corridor de l'antenne Montfort représente une opportunité future pour favoriser les modes actifs et collectifs.

En matière de transport actif, il est important de souligner la barrière physique que représente l'autoroute 640. Celle-ci scinde le territoire en deux, d'est en ouest. Les traverses permettant de franchir cette infrastructure routière en déplacement actif sont peu nombreuses et sont situées sur la rue Saint-Eustache, le boulevard Arthur-Sauvé et la 25^e avenue. Des trois points de traverse, seule la rue Saint-Eustache possède une piste cyclable. Un petit trottoir est aménagé d'un côté du boulevard Arthur-Sauvé et finalement, la 25^e avenue ne possède pas de trottoir continu sur l'ensemble de la traversée. Compte tenu de la circulation dense et rapide sur ces artères, la convivialité et la sécurité des usagers sont également des enjeux à prendre en compte.

⁵ L'ensemble des politiques adoptées par la Ville de Saint-Eustache sont détaillées au chapitre 6 du présent plan d'urbanisme.

⁶ Données provenant de l'enquête origine-destination 2018.

⁷ Cette donnée est extraite du recensement de Statistique Canada de 2021. La proportion des déplacements en transport en commun a diminué de près de la moitié comparativement aux données de 2016. Cette différence significative entre les données de 2016 et 2021 peut s'expliquer en grande partie par la pandémie de COVID-19, beaucoup d'employés étant en télétravail pendant cette période.

Pour ce qui est du réseau cyclable, il est composé d'un bon nombre de pistes et de bandes cyclables bien réparties sur l'ensemble du territoire urbanisé. Il est important de profiter de cet atout afin d'accentuer les déplacements sécuritaires et utilitaires encourageant ainsi la pratique du vélo à d'autres fins qu'exclusivement récréative. La connexion entre certains sites comme les espaces verts, les équipements publics, les écoles et les principaux pôles d'emplois (parcs industriels, pôles multifonctionnels, boulevard Arthur-Sauvé, 25^e avenue), des points d'entrées au réseau de transport en commun, jouent un rôle capital afin d'augmenter la part modale du vélo dans les déplacements. Notons à cet effet que la piste cyclable située sur le boulevard Pie-XII permet une connexion directe avec la station Deux-Montagnes du REM.



Le réseau routier supérieur, majoritairement sous la juridiction du Ministère des Transports et de la Mobilité durable (MTMD), comprend les autoroutes, les routes nationales et les routes régionales. À Saint-Eustache, l'autoroute 640 est la seule autoroute traversant la municipalité d'un bout à l'autre. La section la plus achalandée de cette autoroute, située entre le boulevard Arthur-Sauvé et la 25^e avenue, enregistrait un débit journalier moyen estival (DJME) de 101 000 véhicules en 2016. Ce chiffre représente une augmentation de plus de 35 000 véhicules par jour depuis l'an 2000, entraînant des ralentissements quotidiens aux heures de pointe.

Le boulevard Arthur-Sauvé (route 148), qui fait également partie de ce réseau, assure une liaison stratégique entre les régions de l'Outaouais et de Laval. Au nord de l'autoroute 640, il est classé comme route nationale, tandis qu'au sud, il s'agit d'une route régionale sous juridiction municipale. Ce corridor doit gérer une circulation croissante, composée à la fois de trafic de transit, majoritairement en provenance de Mirabel, et d'une circulation locale en nette augmentation. Cette dernière est liée au développement des commerces de grande surface, des entreprises de la zone industrielle et de l'hôpital de Saint-Eustache, générant un volume important de déplacements.

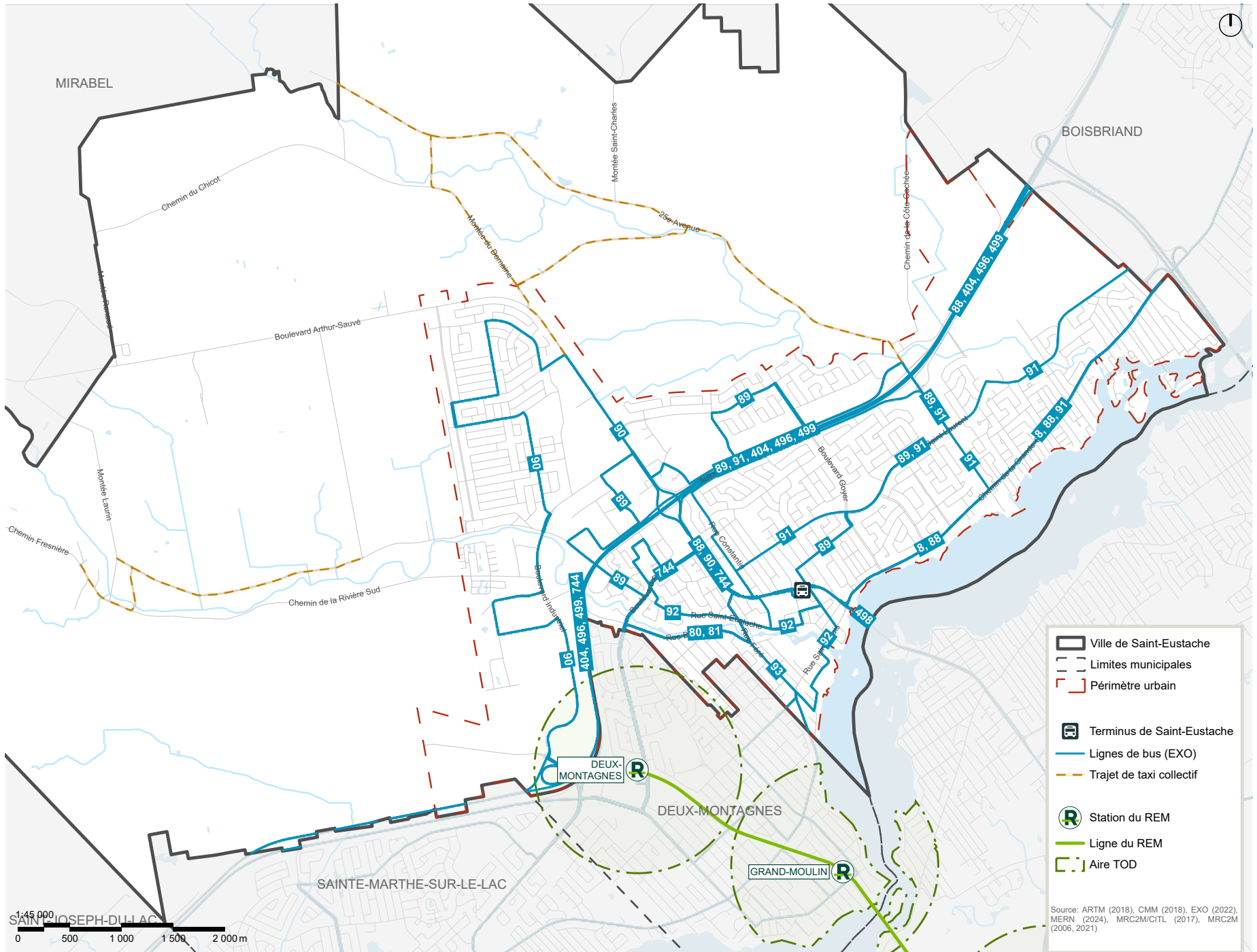
La route 344 appartient au réseau des routes régionales et relie Saint-Eustache aux municipalités voisines. Sur le territoire de Saint-Eustache, elle est sous juridiction municipale. Sa portion située dans le noyau villageois est particulièrement vulnérable à des problématiques de circulation.

Le réseau routier local regroupe l'ensemble des autres rues sous responsabilité municipale. Les routes collectrices ainsi que les routes de niveau 1 et 2 relient entre eux les différents secteurs de la ville et desservent la portion agricole du territoire. Parmi ces infrastructures, la portion de la 25^e avenue, au nord de l'autoroute 640, le chemin Fresnière ainsi que la montée Saint-Charles, ont été identifiées comme prioritaires dans le Plan d'intervention en infrastructure routière locale (PIIRL) et le Plan d'intervention en sécurité routière en milieu municipal (PISRMM) de la MRC.

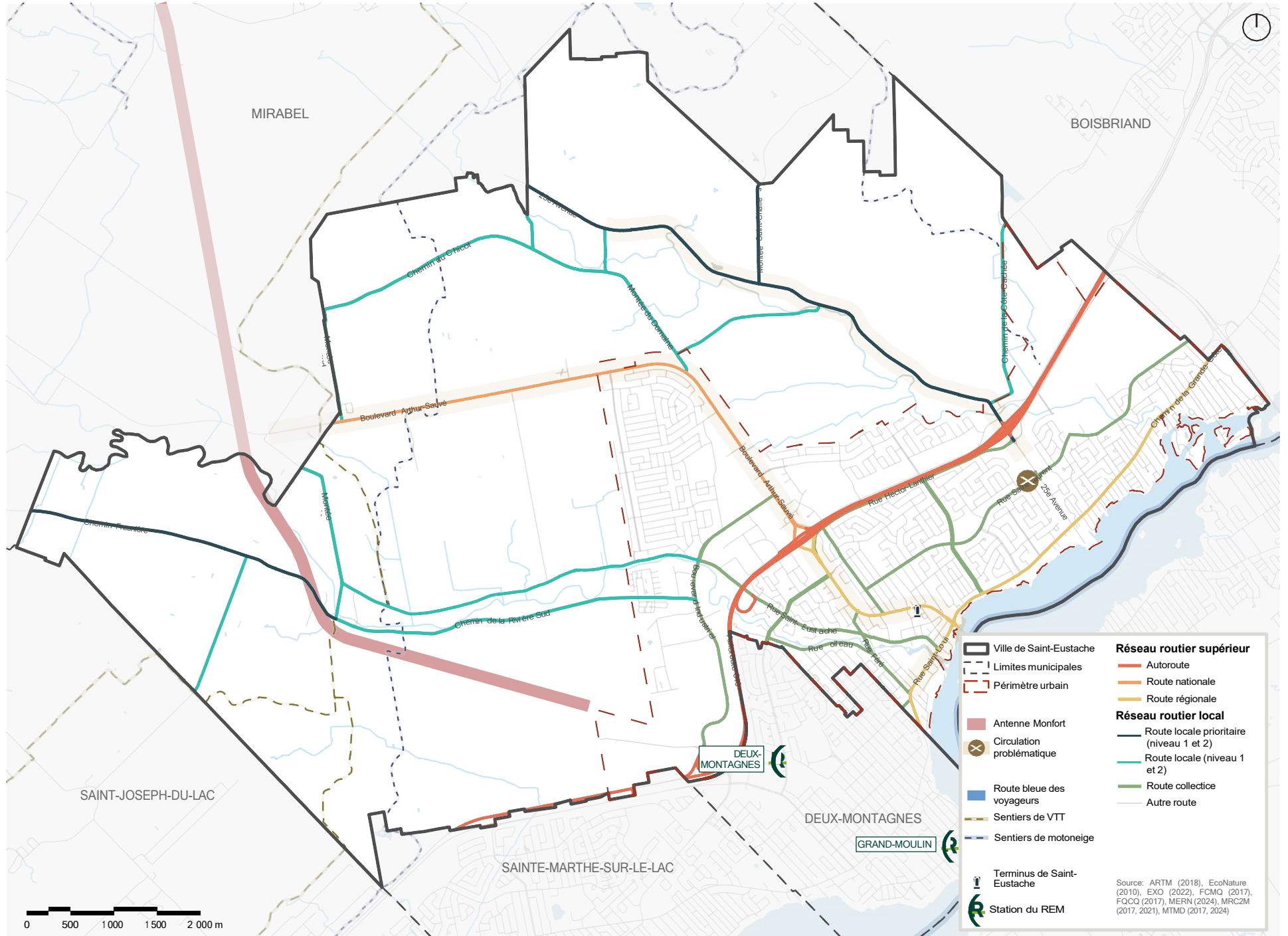
Le transport de marchandises par camionnage est encadré par le réseau établi par le MTMD, qui définit trois niveaux d'accès pour les véhicules lourds. Les routes de transit permettent le camionnage sans restriction majeure. Les routes restreintes imposent certaines limitations (charge, hauteur, pente). Les routes interdites excluent les camions, sauf pour la livraison locale. La plupart des routes municipales sont interdites au camionnage, sauf dans les secteurs industriels.

Des corridors récréatifs dédiés aux motoneiges et aux VTT traversent le territoire de Saint-Eustache, principalement à l'intérieur de la zone agricole. Cependant, lorsqu'ils passent à proximité des habitations, ils peuvent occasionner des enjeux de cohabitation.

CARTE 01 TRANSPORT COLLECTIF

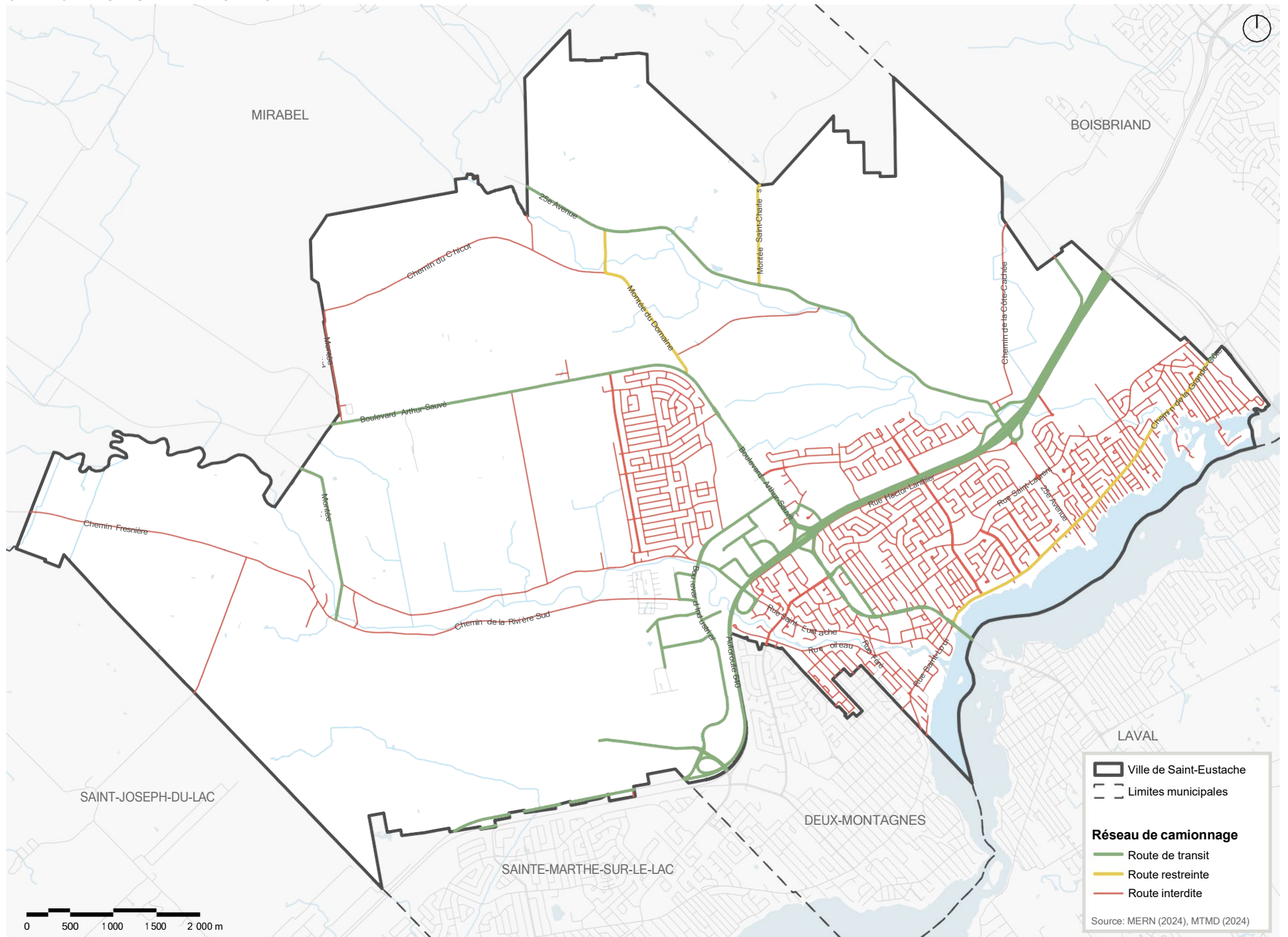


CARTE 03 RÉSEAUX DE TRANSPORT



Source: ARTM (2018), EcoNature (2010), EXO (2022), FCMQ (2017), FOCQ (2017), MERN (2024), MRC2M (2017, 2021), MITMD (2017, 2024)

CARTE 04 RÉSEAUX DE CAMIONNAGE



LES MILIEUX DE VIE

L'offre en logements

La Ville de Saint-Eustache est caractérisée par une forte proportion de propriétaires. Toutefois, la carte 05, basée sur les aires de diffusion de Statistique Canada, illustre une concentration de locataires dans le secteur du Vieux-Saint-Eustache et de ses abords. Dans ce secteur, plus de 60 % des logements sont occupés par des locataires. La majorité des immeubles de ce secteur ont été construits avant 1960, et bien qu'une tendance à la requalification soit en cours depuis quelques années, celle-ci ne se fait pas au détriment de la valeur patrimoniale du secteur. Reflet des efforts de la Ville pour conserver le cadre bâti significatif, cette requalification se limite surtout aux abords des limites du Vieux-Saint-Eustache.



Par ailleurs, le vieillissement de la population est une préoccupation généralisée au Québec et, comme il a été plus tôt relaté, le groupe des 65 ans et plus représente plus de 22% de la population de la ville de Saint-Eustache et la tendance s'accroîtra au cours des deux prochaines décennies.

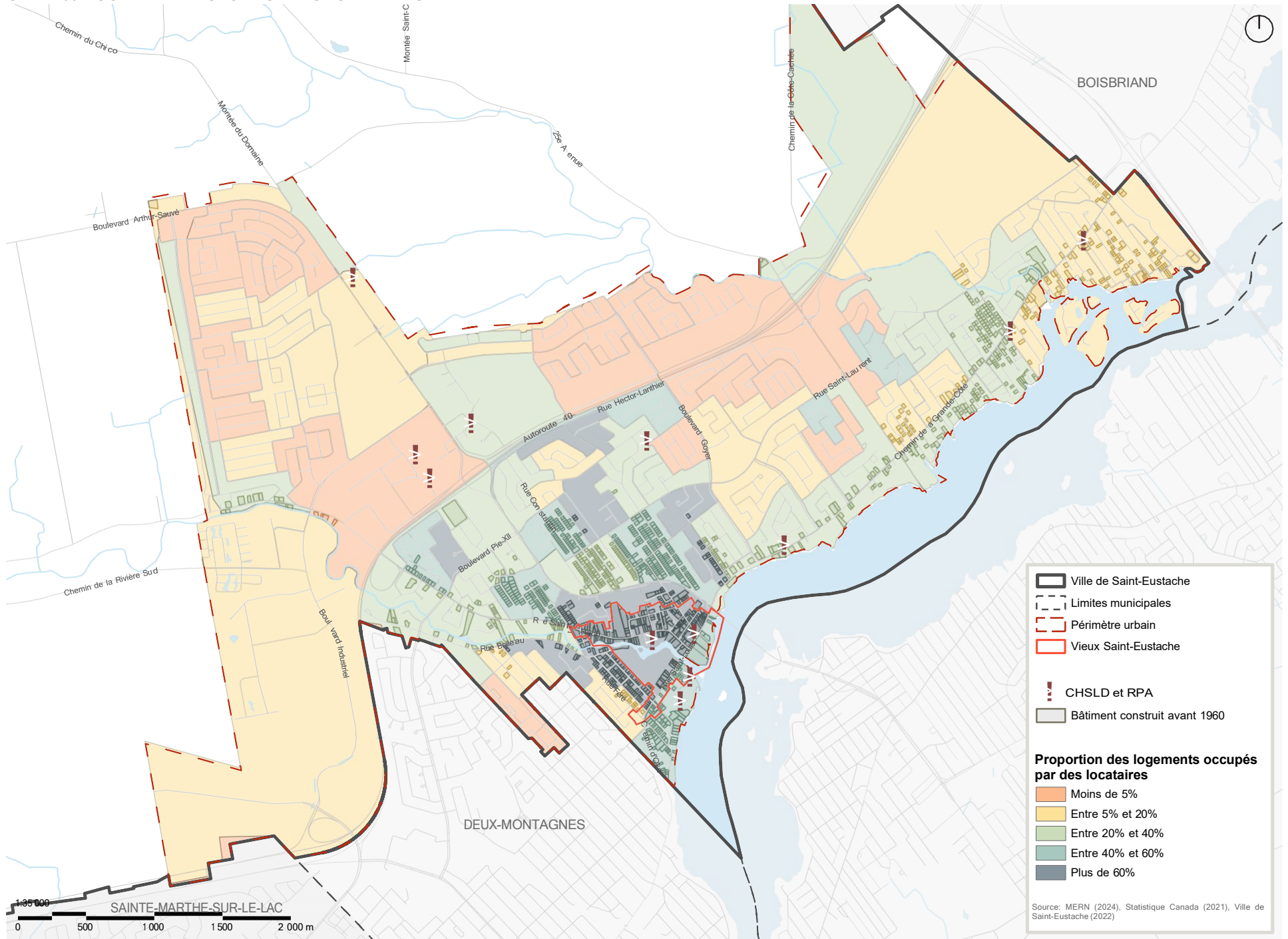
Dans ce contexte, la diversification de l'offre résidentielle peut aider à loger les personnes âgées et éviter le déracinement de leur milieu de vie. La proposition peut se traduire par une offre en matière de résidences pour personnes âgées (RPA) et de CHSLD à proximité des services et commerces afin de réduire les distances à parcourir. Cependant, certaines formes de densification douce proposent également des options à maintenir ou à privilégier afin d'optimiser l'utilisation du tissu urbain. Dans cette réflexion, les besoins se traduisent par le nombre de logements requis selon la demande, soit environ 1 900 logements d'ici 2041, mais également par la répartition spatiale des logements, au cœur des milieux de vie et à proximité des services.

Ce défi vise également l'attrait pour de nouveaux ménages, cherchant une alternative à la maison unifamiliale, et contribuant au dynamisme de la ville. Une offre diversifiée en matière de logement peut favoriser la mixité intergénérationnelle et sociale et permettre une adaptabilité dans l'utilisation des espaces. Ainsi, une flexibilité dans l'offre et l'utilisation du parc immobilier augmente du même coup la résilience du cadre bâti.

Une offre diversifiée en matière de logement peut favoriser la mixité intergénérationnelle et sociale et permettre une adaptabilité dans l'utilisation des espaces.



CARTE 05 LOGEMENT - PROPORTION DES LOCATAIRES



Les contraintes naturelles

Des zones de contraintes liées aux glissements de terrain dans les dépôts meubles sont présentes sur le territoire, certaines portions étant plus vulnérables en raison de leurs caractéristiques géologiques et géomorphologiques. Une grande partie de ces zones à risque se situe aux abords des cours d'eau, généralement marqués par la présence de talus et une susceptibilité accrue à l'érosion. La zone la plus étendue se trouve dans le secteur agricole de la ville, entourée de terres en culture, sans entraîner de répercussions majeures sur les exploitations.

De manière plus préoccupante, plusieurs propriétés, principalement résidentielles, situées de part et d'autre du Chemin de la Grande-Côte, sont affectées par des zones inondables. Ce secteur est exposé à chaque année aux crues printanières, compromettant la sécurité des résidents tout en rendant vulnérables les bâtiments existants. La carte 06 illustre les zones inondables, il demeure important de se référer à la réglementation provinciale pour connaître limites précises et les dispositions réglementaires spécifiques à ces secteurs.



Les contraintes anthropiques

Le réseau routier supérieur occasionne des nuisances en termes de bruit et de pollution qui peuvent impacter la santé des résidents riverains. L'intégralité de l'autoroute 640, de l'autoroute 13 ainsi que la portion nord du boulevard Arthur-Sauvé sont identifiées comme des zones de contraintes sonores. Ces zones correspondent aux segments du réseau présentant un débit journalier moyen estival (DJME) supérieur à 5 000 véhicules par jour et une vitesse affichée excédant 50 kilomètres par heure. La profondeur des zones de contraintes sonores, précisée dans le tableau ci-dessous et illustrée sur la carte 06, varie en fonction de ces paramètres et est mesurée à partir de la ligne médiane de l'infrastructure routière concernée. La réglementation d'urbanisme encadre les méthodes de calcul permettant d'établir ces profondeurs.

Aussi et quoique bénéfique du point de vue économique, le prolongement anticipé de l'autoroute 13 suggère une bretelle d'accès aménagée à Boisbriand et accessible depuis la rue Dubois à Saint-Eustache. Un tel prolongement constitue en soi une contrainte anthropique additionnelle dont il faudra tenir compte. Des normes particulières devront s'appliquer le long de ces axes afin de contrôler l'implantation de certains usages sensibles (ex. bâtiments résidentiels, garderies, écoles, résidences pour aînés, etc.

PROFONDEUR DES ZONES DE CONTRAINTES SONORES

Route	Tronçon	Vitesse	DJME	Profondeur
Autoroute 640	De la limite municipale est à la 25e avenue	100 km/h	99 000	548 m
	De la 25e avenue à la route 148		81 000	485 m
	De la route 148 au boulevard des Promenades		52 000	371 m
	Du boulevard des Promenades à la limite municipale ouest		28 000	255 m
Route 148	Du boulevard Léveillé à 320 mètres à l'ouest de la montée Dorion	70 km/h	11 500	117 m
	De 320 mètres à l'ouest de la montée Dorion à la limite municipale ouest	90 km/h		138 m
Autoroute 13	Du pont Vachon jusqu'au chemin de la Grande-Côte	100 km/h	100 000	551 m
	Du chemin de la Grande-Côte jusqu'à la 640		93 000	528 m

Plusieurs terrains figurent au répertoire des terrains contaminés du MELCCFP. Cette liste demeure indicative, puisque des travaux de décontamination ou de nouvelles activités à risque de contamination ont pu survenir depuis la dernière mise à jour.

TERRAINS POTENTIELLEMENT CONTAMINÉS ⁸ :

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| › 168, 25 ^e avenue | › 135, montée du Domaine |
| › 220, 25 ^e avenue | › 701, rue Dubois |
| › 480, 25 ^e avenue | › 715, rue Dubois |
| › 679, 25 ^e avenue | › 745, rue Dubois |
| › 33, boulevard Arthur-Sauvé | › 135, rue la Forge |
| › 275, boulevard Arthur-Sauvé | › 10, chemin de la Grande-Côte |
| › 328, boulevard Arthur-Sauvé | › 360, chemin de la Grande-Côte |
| › 344, boulevard Arthur-Sauvé | › 465, chemin de la Grande-Côte |
| › 380, boulevard Arthur-Sauvé | › 1000, boulevard Industriel |
| › 421, boulevard Arthur-Sauvé | › 555, avenue Mathers |
| › 424, boulevard Arthur-Sauvé | › 11, chemin d'Oka |
| › 453, boulevard Arthur-Sauvé | › 450, rue du Parc |
| › 501, boulevard Arthur-Sauvé | › 1620, rue des Patriotes |
| › 565, boulevard Arthur-Sauvé | › 112, rue Saint-Laurent |
| › 805, boulevard Arthur-Sauvé | › 390, rue Saint-Eustache |
| › 1016, boulevard Arthur-Sauvé | › 160, rue Williams |
| › 277, rue Boileau | |

⁸ MELCCFP. Répertoire des terrains contaminés, en date du 6 janvier 2025.

Outre les terrains répertoriés par le MELCCFP, d'autres sites spécifiques présentent une vulnérabilité à la contamination en raison de certaines activités anthropiques. On retrouve notamment quatre centres de récupération de pièces et de carcasses automobiles, sur le territoire.

La carrière Saint-Eustache, principale productrice de pierre concassée de construction au Québec et seule carrière active sur le territoire, est située à l'extrémité est de la ville. En plus des activités extractives, le site sert à l'élimination des neiges usées et à la gestion des matières résiduelles. Une bande tampon est requise autour de son périmètre, avec des mesures particulières à envisager pour atténuer les effets négatifs des activités pratiquées. Une zone tampon végétalisée est d'ailleurs aménagée au sud de la carrière, la séparant des secteurs résidentiels.

Un autre site lié à la gestion des matières résiduelles est le centre de transbordement des matériaux secs, situé sur l'ancien site de l'incinérateur de la 25^e avenue, où se trouve également l'écocentre.

Les équipements et infrastructures

Parmi les infrastructures liées aux secteurs de l'énergie et de la transmission, les postes de transformation électrique peuvent engendrer des nuisances, principalement de nature sonore. Le territoire de la ville en compte deux : l'un d'une capacité de 120-25 kV et l'autre de 315-23 kV. Par ailleurs, les lignes électriques, le gazoduc et les oléoducs peuvent représenter des contraintes pour la construction ou les activités agricoles en raison de leur emplacement.

Finalement, les équipements municipaux incluent également une station de traitement des eaux usées et une station de filtration de l'eau potable. Cette dernière, qui puise son approvisionnement dans la rivière des Mille-Iles, a récemment fait l'objet de travaux visant à augmenter sa capacité afin de répondre aux besoins grandissants.

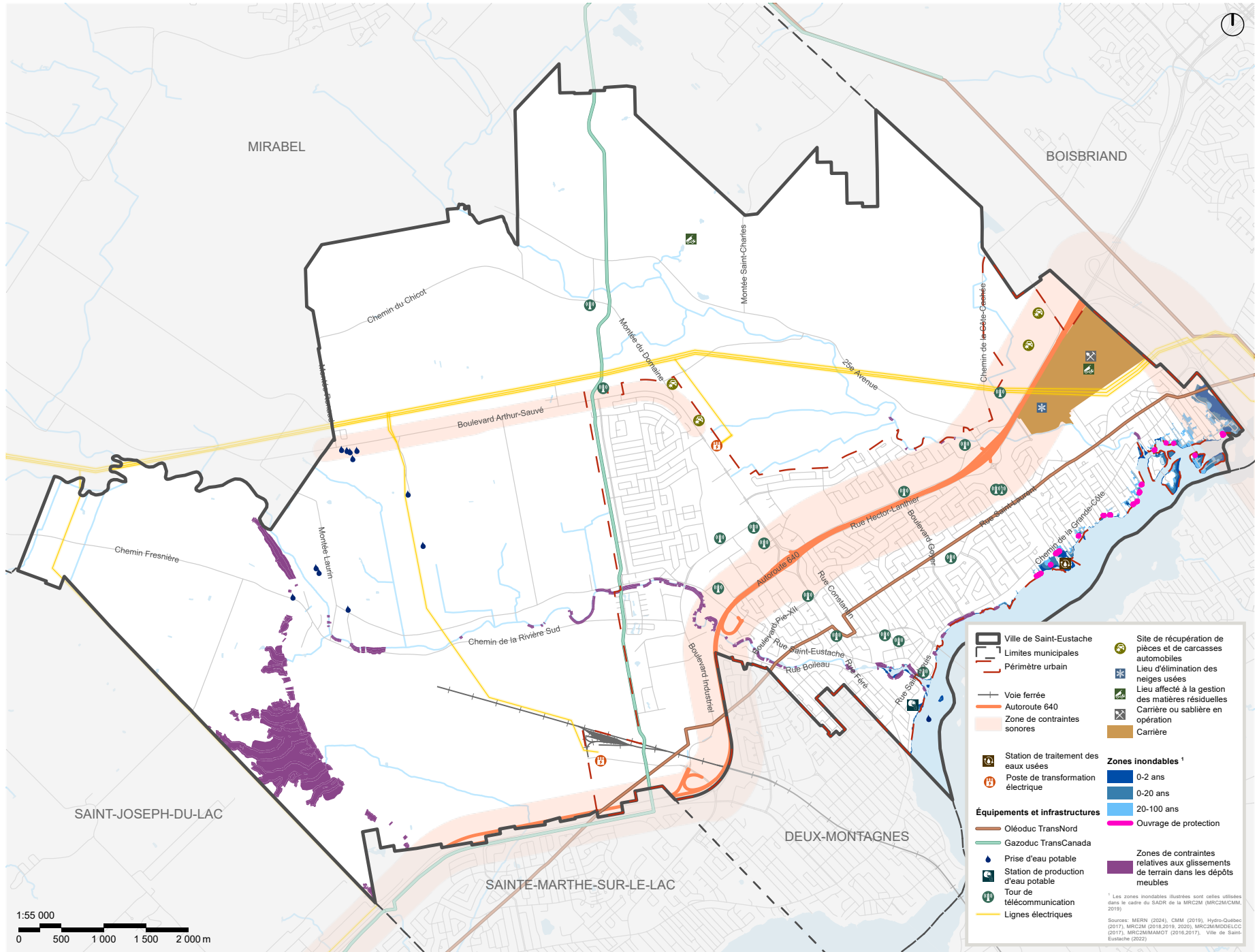


Bande tampon existante aux limites sud de la carrière.



Photo tirée du site Web du Groupe Mathers. Vue aérienne de la carrière du Groupe Lafarge à Saint-Eustache,

CARTE 06 CONTRAINTES, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES



Ville de Saint-Eustache	Site de récupération de pièces et de carcasses automobiles
Limites municipales	Lieu d'élimination des neiges usées
Périmètre urbain	Lieu affecté à la gestion des matières résiduelles
Voie ferrée	Carrière ou sablière en opération
Autoroute 640	Carrière
Zone de contraintes sonores	
Station de traitement des eaux usées	Zones inondables ¹
Poste de transformation électrique	0-2 ans
Équipements et infrastructures	0-20 ans
Oléoduc TransNord	20-100 ans
Gazoduc TransCanada	Ouvrage de protection
Prise d'eau potable	
Station de production d'eau potable	Zones de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles
Tour de télécommunication	
Lignes électriques	

¹ Les zones inondables illustrées sont celles utilisées dans le cadre du SADR de la MRC2M (MRC2M/CMA, 2019).
Sources: MESN (2024), CMM (2019), Hydro-Québec (2017), MRC2M (2018,2019, 2020), MRC2M/MDDELCC (2017), MRC2M/MAMOT (2016,2017), Ville de Saint-Eustache (2022)

LA VIE COMMUNAUTAIRE ET LA SOCIALISATION

Le plan d'urbanisme de 2005 faisait état du fait que le réseau d'espaces verts était modeste et que la majorité des parcs était à l'échelle des quartiers. Cette réalité est toujours vraie, bien que quelques parcs et espaces verts ont été bonifiés depuis 2005. Toutefois, la création du parc Nature Saint-Eustache est sans aucun doute le principal ajout en termes d'espace vert des dernières années. Celui-ci offre aux citoyens un boisé de plus de 65 hectares destinés à la mise en valeur et la pratique d'activités de loisirs extensives.

Il subsiste toutefois encore un déficit au chapitre des espaces verts par rapport à la taille de la population. En effet, les superficies dédiées aux espaces verts sur le territoire de Saint-Eustache sont inférieures à la référence donnée par la National Recreation and Park Association qui détermine qu'une communauté devrait posséder minimalement 2,5 hectares de parc par 1 000 habitants. À l'heure actuelle, la Ville possède environ 1,7 hectare d'espaces verts par 1 000 habitants.



Plusieurs des parcs présents sur le territoire sont adjacents à un établissement scolaire et comportent quelques aires de jeux et terrains sportifs. Notons que certains de ces parcs possèdent une exposition réduite aux voies publiques, car ils sont aménagés en partie en arrière-cour de résidences ou d'écoles, réduisant ainsi leur visibilité.

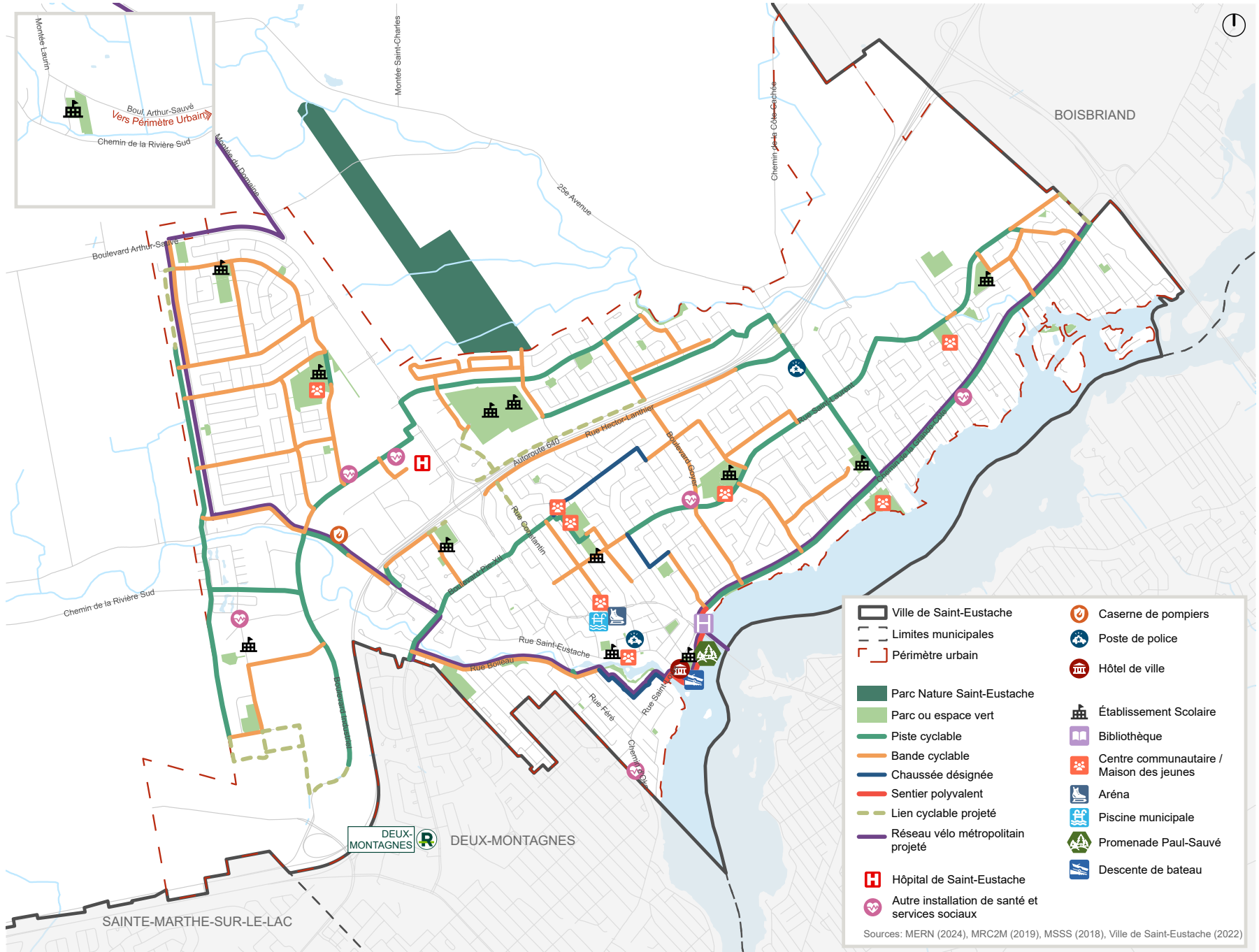
La promenade Paul-Sauvé, aménagée au début des années 2010, constitue une belle réussite en matière d'aménagement d'espace publics. Situé aux abords de la rivière des Mille-Îles, cet espace possède une promenade permettant de circuler en toute sécurité, depuis la bibliothèque Guy-Bélisle jusqu'à l'hôtel-de-ville, tout en ayant des vues dégagées sur la rivière. Quant aux équipements sportifs à caractère régional, la ville de Saint-Eustache en compte plusieurs, notamment :

- › Complexe multisport de Saint-Eustache ;
- › Complexe Walter-Buswell ;
- › Complexe aquatique Saint-Eustache.

La majorité des équipements publics ou institutionnels présents sur le territoire de la ville est réunie en grappe dans l'organisation spatiale du territoire, favorisant leur appropriation par les citoyens et contribuant ainsi à la formation de petits pôles civiques. Le regroupement spatial de ces éléments (parcs, écoles et équipements sportifs) peut contribuer à former des lieux de rencontre utiles à la socialisation des citoyens. Certaines pistes supplémentaires peuvent accentuer cette contribution et peuvent être distribuées selon trois axes, soit :

- › **La programmation** : la diversité ainsi que la complémentarité dans les usages et les services disponibles dynamisent l'espace, favorisent les rassemblements et renforce le sentiment d'appartenance.
- › **Les aménagements** : Qu'ils soient permanents ou temporaires, les aménagements distinctifs, accessibles et permettant une certaine adaptabilité offrent la possibilité d'accueillir des événements variés et en continu, sur l'ensemble de l'année.
- › **Les liens physiques et la connectivité** : La liaison des pôles par des liens actifs sécuritaires et structurants renforce leur attrait et leur accessibilité universelle. D'ailleurs, la presque totalité des équipements publics est reliée par le réseau cyclable de la ville. Toutefois, notons l'absence d'infrastructure cyclable le long du boulevard Arthur-Sauvé menant au secteur où est localisé l'aréna ainsi que le complexe aquatique.

CARTE 07 PARCS ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS



L'ENVIRONNEMENT ET L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Le territoire eustachois est l'hôte de plusieurs types de milieux naturels. Dans un premier temps, la rivière des Mille-îles est un atout majeur, mais dont la présence affecte, en partie, certains secteurs urbanisés de la ville. En effet, comme il a été préalablement soulevé, une zone inondable, présente le long de celle-ci, doit être considérée dans les constructions et les aménagements présents et futurs. Par ailleurs, la ville est traversée par plusieurs autres cours d'eau et comprend de nombreux milieux humides, dont une cartographie préliminaire est présentée à la page suivante.

Des superficies importantes du territoire de Saint-Eustache sont boisées, principalement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, où des boisés agricoles sont reconnus pour leurs nombreux bienfaits, tant économiques, agronomiques qu'écologiques. Une part significative de ces boisés agricoles est constituée d'érablières. Certains de ces boisés possèdent une valeur paysagère indéniable, contribuant fortement à la structure visuelle de la trame rurale. Les boisés agricoles ainsi que les érablières de 4 hectares et plus sont identifiés de manière préliminaire au SADR. De plus, la majorité des superficies boisées hors périmètre urbain a été désignée comme bois et corridors forestiers métropolitains par la CMM, afin de promouvoir leur protection par des mesures adaptées.

Hors des zones urbanisées, les boisés, corridors forestiers et milieux humides sont nombreux et de grandes superficies. Ces éléments naturels constituent des atouts indispensables dans la lutte aux changements climatiques, leur homogénéité ainsi que le regroupement de ces composantes environnementales favorisent notamment la préservation de la biodiversité. Tandis que à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les superficies boisées sont nettement plus restreintes. Les boisés de plus d'un hectare, également identifiés au SADR, sont rares, car la majorité du couvert forestier est fragmentée. Néanmoins, ces petits fragments jouent d'autant plus un rôle essentiel au niveau de la protection des écosystèmes en milieu urbain.

D'ailleurs, une aire protégée destinée à l'habitat du rat musqué est située sur une portion des rives de la rivière des Mille-îles. Saint-Eustache compte également deux sites d'intérêt esthétique et écologique qui constituent des milieux naturels d'importance :

- › L'embouchure de la rivière du Chêne
- › L'île Yale et ses environs

L'ensemble de ces sites, reconnus pour leur valeur écologique et esthétique, demeure vulnérable en raison de leur localisation dans des secteurs fortement sollicités par diverses activités humaines.

La forte présence de l'automobile engendre une prolifération des aires de stationnement de surface et des espaces minéralisés, particulièrement dans les secteurs commerciaux et industriels. Les abords des grands axes routiers, la carrière Saint-Eustache ainsi que le secteur ceinturé par l'autoroute 640, la voie ferrée et le boulevard Industriel, à proximité de la gare du REM de Deux-Montagnes sont durement touchés par la présence d'îlots de chaleur. Ces concentrations de surfaces minéralisées, combinées à l'absence de canopée, créent des espaces enregistrant des températures ambiantes plus élevées que la moyenne. Les problématiques émanant des îlots de chaleurs sont multiples. Ils représentent un enjeu de santé publique, car leurs seules présences accentuent les risques de problème de santé. Ils contribuent également à l'imperméabilisation des sols, ce qui peut occasionner une pression supplémentaire sur le réseau pluvial municipal.

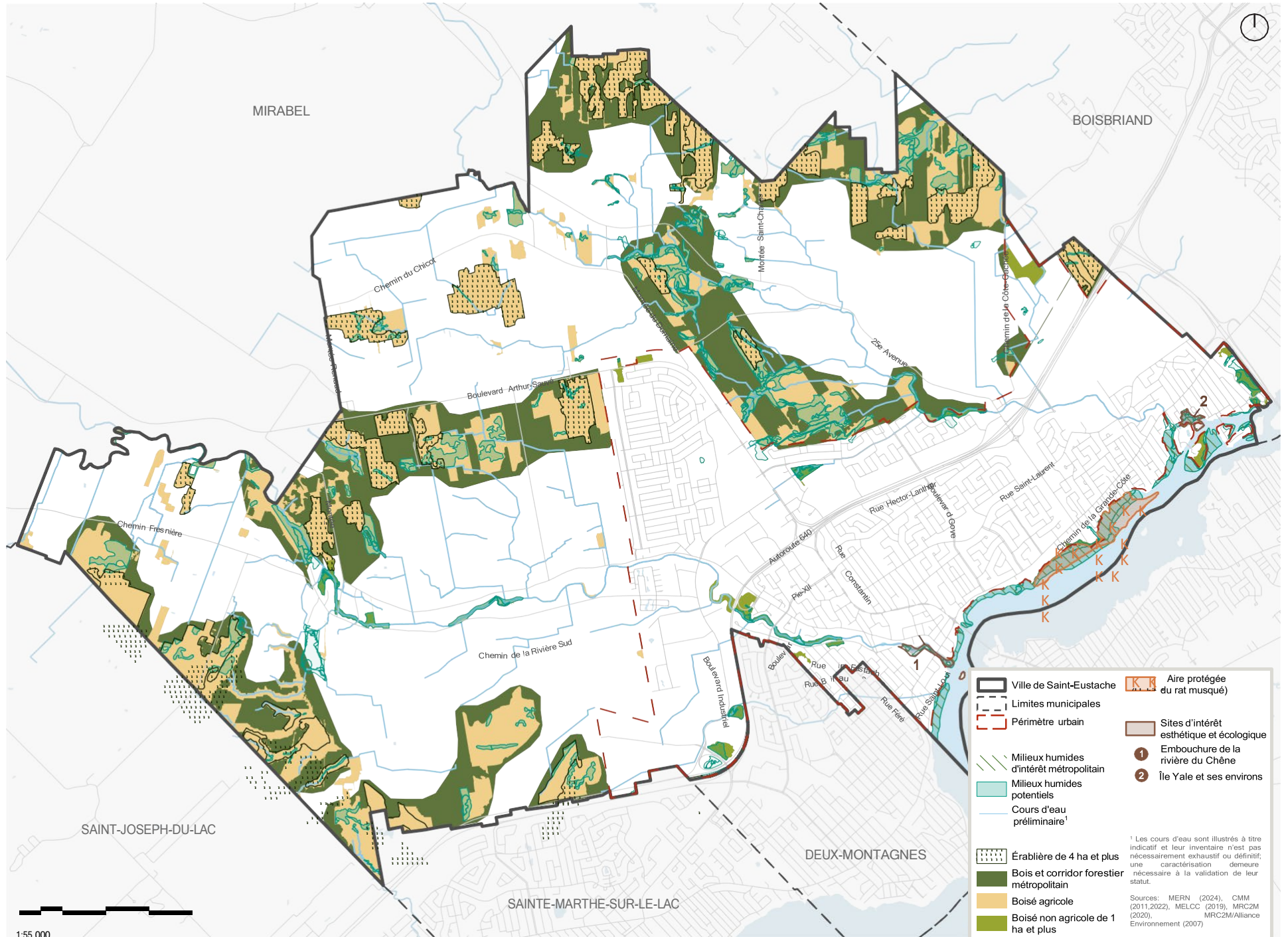
Les bonnes pratiques en matière de développement durable incitent à revoir les paramètres d'aménagement relativement aux surfaces au sol afin de diminuer la présence des îlots de chaleur, ce qui en plus de diminuer les risques liés à la santé, favorise une utilisation optimale et efficace du sol.

Il est important de préciser ici que la définition du terme «boisé» prévaut sur l'identification.

Les boisés, corridors forestiers et milieux humides, nombreux et de grandes superficies, constituent des atouts indispensables dans la lutte aux changements climatiques, leur homogénéité ainsi que le regroupement de ces composantes environnementales favorisent notamment la préservation de la biodiversité.



CARTE 08 MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊTS



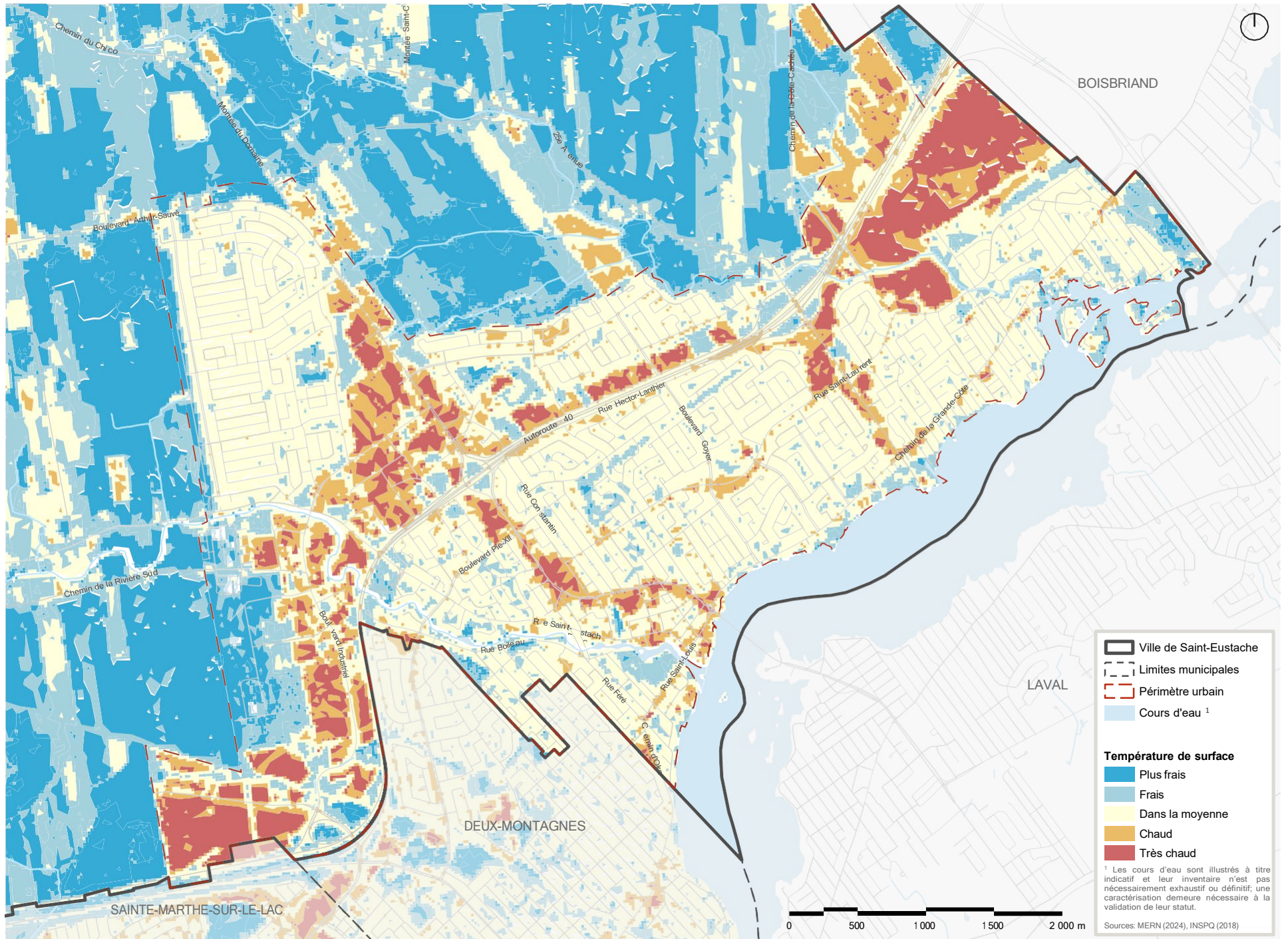
	Ville de Saint-Eustache		Aire protégée du rat musqué
	Limites municipales		Sites d'intérêt esthétique et écologique
	Périmètre urbain		1 Embouchure de la rivière du Chêne
	Milieux humides d'intérêt métropolitain		2 Île Yale et ses environs
	Milieux humides potentiels		
	Cours d'eau préliminaire ¹		
	Érabièrre de 4 ha et plus		
	Bois et corridor forestier métropolitain		
	Bois agricole		
	Bois non agricole de 1 ha et plus		

¹ Les cours d'eau sont illustrés à titre indicatif et leur inventaire n'est pas nécessairement exhaustif ou définitif; une caractérisation demeure nécessaire à la validation de leur statut.

Sources: MERN (2024), CMM (2011,2022), MELCC (2019), MRC2M (2020), MRC2M/Alliance Environnement (2007)

1:55 000

CARTE 09 ÎLOTS DE CHALEUR



LES SECTEURS À DÉVELOPPER ET À REQUALIFIER

À l'heure actuelle, le territoire de Saint-Eustache est fortement consolidé et il n'y a que très peu d'espaces disponibles à l'intérieur des limites du périmètre urbain pour de nouvelles constructions. Afin de maintenir son dynamisme, la Ville devra miser sur la requalification d'espaces, ce qui permettra d'optimiser son territoire. Plusieurs terrains résidentiels, commerciaux et industriels possèdent des potentiels de consolidation ou de requalification. Le redéveloppement de ces propriétés est également une occasion d'offrir un cadre bâti plus dense ainsi que des aménagements offrant une plus grande place aux déplacements actifs. Il y a d'ailleurs une corrélation relativement forte entre les superficies identifiées comme à redévelopper et les îlots de chaleur, ces sites comprenant fréquemment de grandes superficies minéralisées.

L'identification des espaces propices au développement et au redéveloppement, tels qu'illustrés sur la carte 10, repose sur les TVUOE tels que définis par la MRC. Cette identification provisoire a été affinée pour prendre en considération les particularités locales et les opportunités qui caractérisent le milieu urbain, permettant ainsi d'obtenir un portrait plus précis des opportunités.

Plusieurs terrains résidentiels, commerciaux et industriels possèdent des potentiels de consolidation ou de requalification. Le redéveloppement de ces propriétés est une occasion d'offrir un cadre bâti plus dense ainsi que des aménagements offrant une plus grande place aux déplacements actifs.

Plusieurs secteurs offrent de nombreuses possibilités de développement et d'optimisation pour les activités de nature résidentielle ou commerciale, notamment :

- › Les abords du boulevard Arthur-Sauvé, tant dans la portion sud et nord de l'autoroute 640, possèdent de grandes superficies asphaltées pouvant potentiellement accueillir de nouveaux usages commerciaux et mixtes;
- › La majorité des terrains bordant la 25^e avenue, au sud de l'autoroute 640, peut être optimisée;
- › Le terrain vacant à l'est de la rue Primeau, situé entre la rue Séraphin-Doré et le boulevard Louis-Joseph-Rodrigue, possède un potentiel de développement résidentiel ;
- › Les abords du chemin de la Grande-Côte, où plusieurs terrains résidentiels peuvent être optimisés.

Des portions du territoire à vocation industrielle offrent également des opportunités de développement et de requalification pour ce type d'activités, notamment :

- › Le secteur du parc industriel de la Côte Cachée (secteur industriel no 5 sur la carte 13) dispose d'importantes superficies à redévelopper et bénéficie d'une localisation stratégique à l'entrée de la ville. Ce secteur pourrait également devenir plus accessible advenant la concrétisation du prolongement de l'autoroute 13;
- › Le secteur ceinturé par l'autoroute 640, la voie ferrée et le boulevard Industriel, à proximité de la gare du REM de Deux-Montagnes possède également un grand potentiel de redéveloppement.

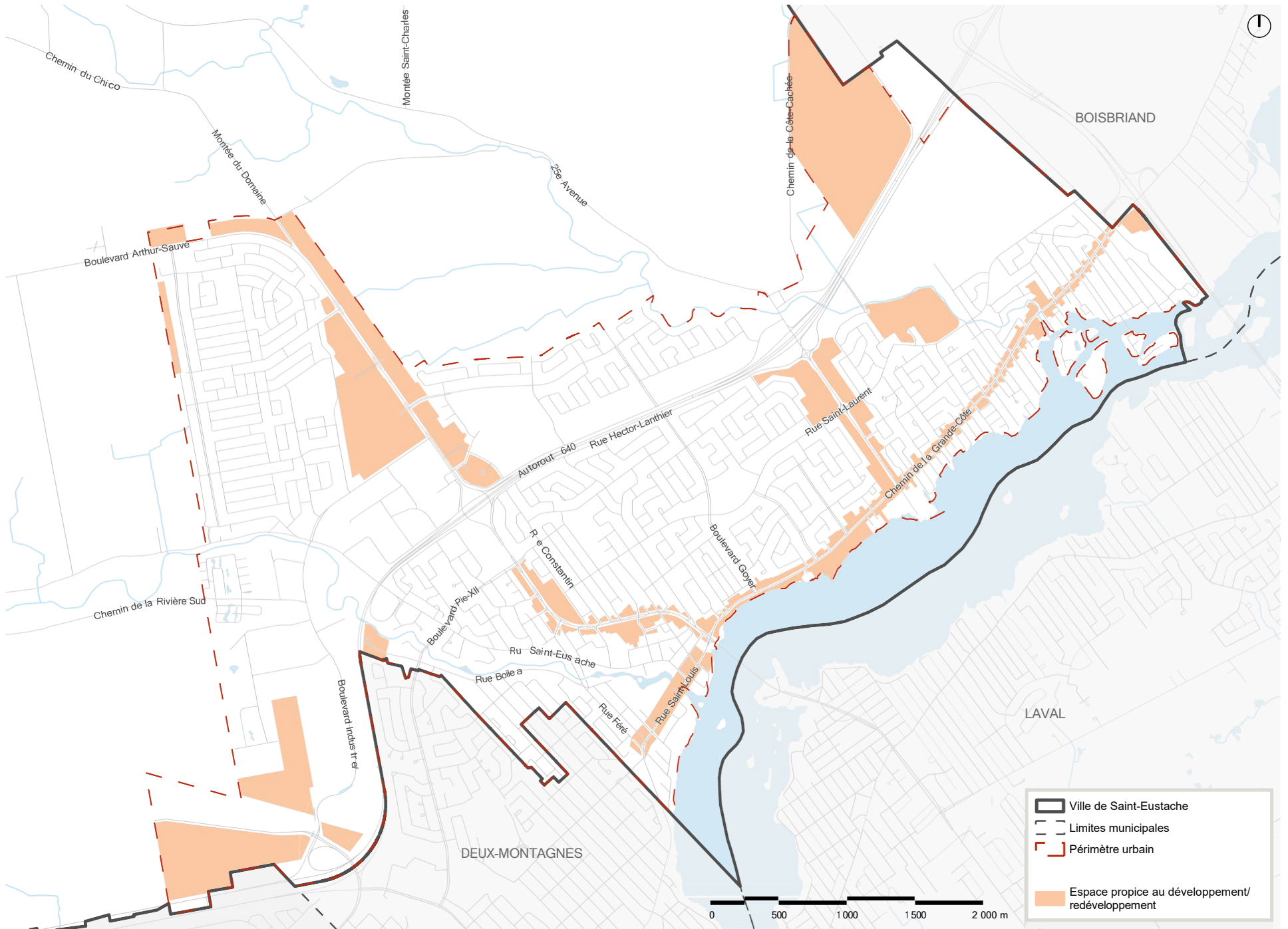
Peu de terrains sur le territoire de Saint-Eustache sont inclus dans les limites de l'aire TOD, et la majorité d'entre eux se trouvent au nord de l'autoroute 640, dans le secteur industriel. Les quelques lots à vocation résidentielle compris dans cette aire sont déjà construits. Ce contexte limite grandement l'application des critères d'aménagement TOD, puisque les superficies concernées sont soit trop restreintes, soit inadaptées pour contribuer aux objectifs poursuivis.



Les territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace (TVUOE) comprennent les espaces localisés à l'intérieur des affectations résidentielle, mixte-centre-ville et multifonctionnelle, appartenants à l'une des catégories suivantes :

- › Un **espace propice au développement** est un espace vacant constitué de toute combinaison de lots ou de parties de lots vacants contigus dont la superficie sur un seul tenant présente un intérêt à l'échelle supralocale et offre un potentiel pour l'accueil d'un projet immobilier résidentiel ou mixte. Il s'agit d'un espace localisé à l'intérieur ou à proximité d'un secteur desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout. L'espace propice au développement est déjà viabilisé ou facilement viabilisable. Il est exempt de contraintes environnementales empêchant la construction.
- › Un **espace propice au redéveloppement** est un espace déjà occupé principalement à des fins résidentielles ou mixtes constitué de toute combinaison de lots ou de parties de lots résidentiels contigus dont la superficie sur un seul tenant présente un intérêt à l'échelle supralocale et offre un potentiel pour l'accueil d'un projet immobilier résidentiel ou mixte. L'espace propice au redéveloppement est sous-utilisé, détérioré, vétuste ou propice à des travaux de mise en valeur. Il s'agit d'un espace déjà viabilisé ou facilement viabilisable localisé à l'intérieur ou à proximité d'un secteur desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout. Il est exempt de contraintes environnementales empêchant la construction.
- › Un **espace propice à la requalification** est un espace déjà occupé à des fins autres que résidentielles constitué de toute combinaison de lots ou de parties de lots non résidentiels contigus dont la superficie sur un seul tenant présente un intérêt à l'échelle supralocale et offre un potentiel pour l'accueil d'un projet immobilier résidentiel ou mixte. L'espace propice à la requalification requiert que des transformations physiques et organisationnelles soient réalisées pour permettre un changement de vocation sur la totalité ou une partie du secteur visé. Un tel espace est sous-utilisé, détérioré, laissé à l'abandon, ou encore, marqué par un déséquilibre entre la valeur du terrain et la valeur du bâtiment. L'espace propice à la requalification est localisé à l'intérieur ou à proximité d'un secteur desservi par les infrastructures d'aqueduc et d'égout. Il est exempt de contraintes environnementales empêchant la construction, mais sa viabilisation peut nécessiter l'exécution de travaux de remise en état.

CARTE 10 SECTEURS À DÉVELOPPER ET À REDÉVELOPPER



LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Le noyau villageois du Vieux-Saint-Eustache constitue le secteur où se concentre la plus grande richesse patrimoniale de la municipalité, avec de nombreux bâtiments historiques. Ce noyau, qui marque les débuts de l'urbanisation du territoire eustachois, est situé à l'embouchure de la rivière du Chêne et bénéficie d'un accès aisé via la route 148 (boulevard Arthur-Sauvé). Le cadre bâti et la trame de rue du secteur se distinguent nettement du reste du territoire.

Le noyau villageois offre une vision homogène de bâtiments implantés près de la rue à l'exception du manoir Globensky qui trône du haut de son plateau. La trame d'occupation est serrée autour de la grille de rues en damier. Le style architectural a conservé son cachet d'autrefois, avec plusieurs exemples de volume quadrangulaire à pente unique ou à pavillon. Le Vieux-Saint-Eustache représente d'ailleurs un ensemble patrimonial d'intérêt métropolitain inscrit au PMAD.

Au fil du temps, deux pôles névralgiques ont émergé. Le premier, à vocation administrative et institutionnelle, comprend la maison Chénier-Sauvé, l'église, le presbytère et l'ancien couvent reconverti en mairie. Ce pôle, situé en bordure de la rivière des Mille-Îles, intègre également la promenade Paul-Sauvé. Le second pôle, dominé par une vocation culturelle, regroupe des sites emblématiques tels que le manoir Globensky, le moulin Légaré, le Centre d'art La Petite Église.

Le secteur du Vieux-Saint-Eustache présente également un grand intérêt au plan archéologique. Des vestiges de l'histoire, remontant jusqu'au 19^e siècle, ont été découverts sur trois sites :

- › le terrain de l'église Saint-Eustache
- › le site du moulin Légaré
- › le cimetière anglican de la Petite église

Le Vieux-Saint-Eustache regroupe de nombreux bâtiments protégés, témoins significatifs de l'histoire et du patrimoine de la municipalité :

- › **Moulin Légaré (1762)** : Classé monument historique en 1976, ce moulin à farine toujours en activité bénéficie d'une aire de protection de 152 mètres délimitée par le gouvernement provincial en 1977. Il est principalement utilisé comme centre d'interprétation.
- › **Domaine Globensky (1861-1865)** : Ce manoir de style anglo-normand, reconstruit à plusieurs reprises, a été classé monument historique en 1961. Aujourd'hui, il abrite la Maison de la culture et du patrimoine.
- › **Église Saint-Eustache (1780-1783)** : Classée monument historique en 1970, cette église catholique bénéficie également d'une aire de protection depuis 1977. Des marques de boulets de canon incrustées dans la façade de l'église rappellent qu'elle a joué un rôle clé lors de la Rébellion des Patriotes de 1837-1838. Reconstituée en 1841 à partir des ruines, l'église d'inspiration néo-classique est également reconnue lieu historique national depuis 2015.

En plus de ces trois immeubles classés, la ville de Saint-Eustache a pris l'initiative, en 2007, de citer quatre bâtiments patrimoniaux, soit : la Mairie de Saint-Eustache (ancien couvent), la Maison Chénier-Sauvé, la Maison Lavigne-Richer et l'ancienne église presbytérienne de Saint-Eustache.



Plusieurs lanières ou ensembles patrimoniaux d'intérêt se sont développés le long des principaux chemins historiques.

- › **Chemin de la Grande-Côte** : Une portion du chemin de la Grande-Côte est reconnue comme lanière patrimoniale et comme ensemble patrimonial d'intérêt métropolitain au PMAD. Bien que plusieurs bâtiments soient de construction récente, cet ensemble linéaire conserve un intérêt architectural notable qui mérite protection et mise en valeur. Les bâtiments reflètent deux styles principaux : les maisons d'influence anglaise et américaine (vers 1820-1890) et les habitations d'inspiration urbaine (vers 1880-1930). La plupart comptent deux étages, et leur volumétrie constitue un élément d'intérêt. En façade, un perron-galerie, souvent protégé par une marquise, est une caractéristique fréquente. Plus à l'est, toujours le long du chemin de la Grande-Côte, se trouve le moulin de la Dalle, un ancien moulin à eau seigneurial originalement construit en bois en 1794 et alimenté par un canal. Reconstruit en 1814, il illustre l'architecture industrielle traditionnelle de l'époque.
- › **25^e avenue et chemin du Chicot** : Les lanières patrimoniales de la 25^e avenue, de la montée Godin et du chemin du Chicot, au nord de l'autoroute 640, présentent plusieurs exemples remarquables d'architecture ancienne. La majorité des immeubles d'intérêt patrimonial appartiennent à la tradition québécoise et quadrangulaire à toit à pavillon. Ces bâtiments, généralement de deux étages, sont dominés par des toits à deux versants galbés, parfois percés de lucarnes.
- › **Chemins Fresnière, de la Rivière-Nord et de la Rivière-Sud** : Ces lanières patrimoniales présentent également une concentration significative de bâtiments d'intérêt patrimonial, relevant des styles de tradition québécoise, néo-classique rurale et quadrangulaire à toit à pavillon. Un site archéologique se trouve au sein de cette lanière, à l'embouchure de la rivière du Chêne, à la transition entre la zone urbanisée et la zone agricole.

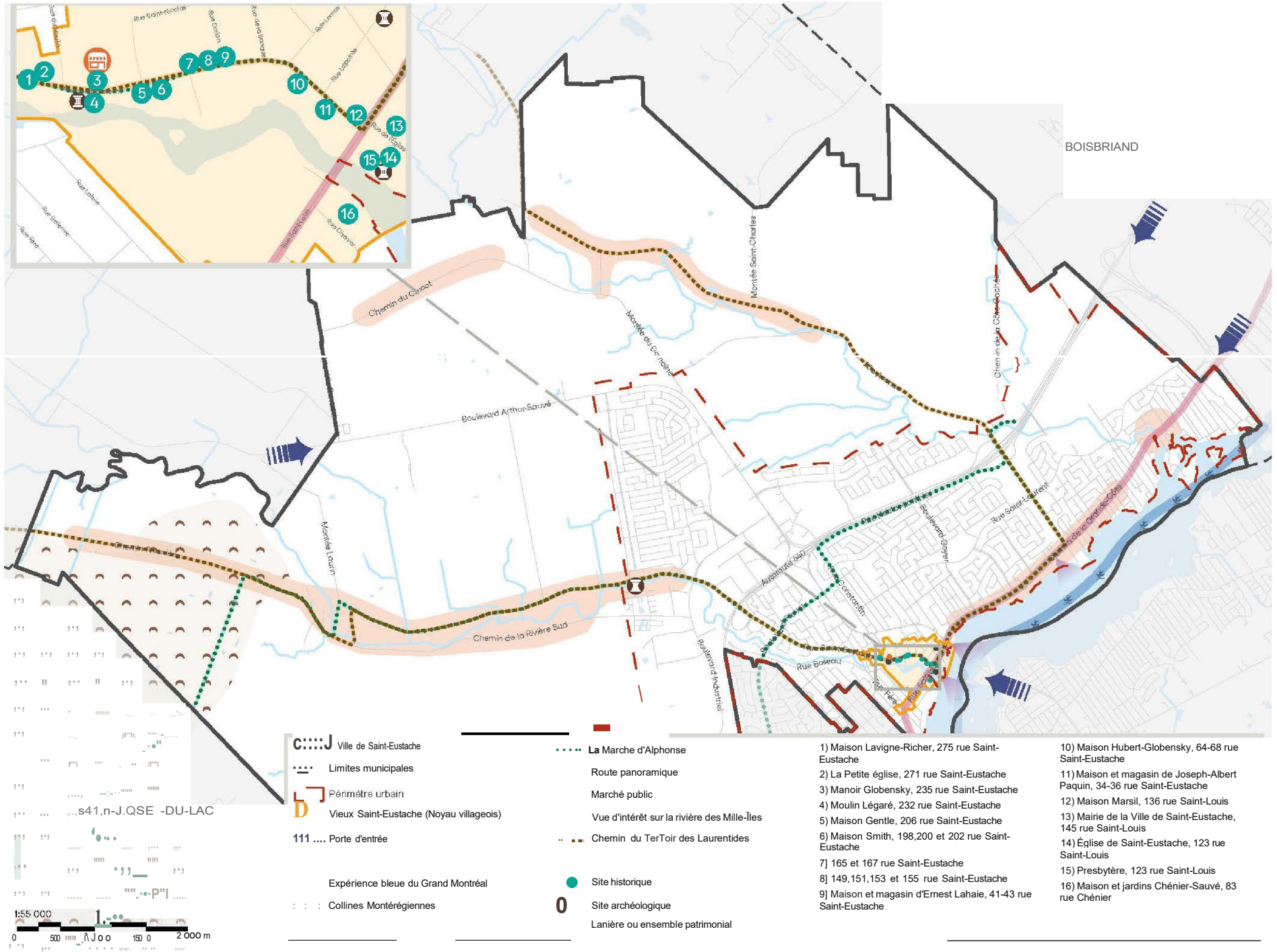
Le corridor de la route 344 est un élément paysager emblématique de Saint-Eustache et constitue un corridor panoramique d'intérêt métropolitain identifié dans le PMAD. Ses caractéristiques et ambiances varient selon les milieux traversés. Trois types de paysages y sont observables :

- › **Villageois** : Ce type de paysage est présent sur le tronçon traversant le noyau villageois. Ses caractéristiques paysagères s'alignent sur celles décrites précédemment pour le secteur du Vieux-Saint-Eustache.
- › **Urbain** : Situé de part et d'autre du noyau villageois, ce paysage longe la route panoramique et reflète des milieux à vocation urbaine, développés plus récemment. Il remplit des fonctions de liaison et de porte d'entrée, notamment à partir de l'autoroute 13 et du pont Arthur-Sauvé.
- › **Aquatique** : Des points de vue exceptionnels sur la rivière des Mille-Îles qui longe le corridor de la route 344. Celle-ci est visible de plusieurs points de vue, notamment depuis le chemin de la Grande-Côte ainsi qu'aux extrémités des rues en impasse au sud du chemin de la Grande-Côte. Le parc de la halte du roi est d'ailleurs aménagé à cet endroit afin de contempler la vue. La promenade Paul-Sauvé, dans le Vieux-Saint-Eustache, est également un lieu exceptionnel pour observer la faune et la flore vivants dans l'écosystème de ce cours d'eau. Ces éléments contribuent d'ailleurs à la mise en valeur des composantes de la Trame verte et bleue du Grand Montréal

La portion agricole du territoire contribue également à la richesse paysagère de Saint-Eustache. Outre les lanières patrimoniales déjà mentionnées, une petite section à l'extrême ouest fait partie des Collines Montréalaises, reconnues comme des paysages d'intérêt métropolitain.



CARTE 11 PATRIMOINE ET PAYSAGE



LE DÉVELOPPEMENT DU RÉCRÉOTOURISME

La place qu'occupe le récréotourisme à l'heure actuelle sur le territoire de Saint-Eustache est relativement limitée dans l'économie globale de la Ville. Toutefois, les opportunités sont nombreuses afin d'accentuer le rayonnement de la ville à l'échelle régionale. Le Vieux-Saint-Eustache est évidemment l'épicentre du récréotourisme du territoire avec son histoire et son patrimoine bâti. L'agrotourisme est également une force et un levier important pour attirer les visiteurs à l'échelle régionale.

Plusieurs propriétaires d'exploitation agricole ouvrent leurs portes aux touristes afin que ceux-ci puissent découvrir les richesses de la région. La place de l'agriculture et de la culture de proximité s'enracine de plus en plus dans les mœurs des Québécois. L'autocueillette, par exemple, est une des façons durables et ludiques de profiter des produits locaux. Les produits de l'acériculture sont également une force du territoire, il y a notamment plusieurs érablières offrant leurs produits, le printemps venu. Le marché public, implanté dans le Vieux Saint-Eustache, constitue une opportunité incontournable pour les citoyen·ne·s d'acquérir des produits locaux et du terroir pendant la période estivale. De plus, un marché de Noël lui-aussi aménagé dans le Vieux-Saint-Eustache offre une panoplie de produits adaptés à cette période de l'année.

Le chemin du Terroir des Laurentides traverse le territoire de Saint-Eustache, où plusieurs attraits agrotouristiques se trouvent. Il longe notamment le chemin de la Rivière-Nord, le chemin Fresnière ainsi que la 25^e avenue. Cette route facilite l'accès aux produits agricoles et favorise la découverte des paysages de la région, et peut également se parcourir à vélo. Aussi, le Parc nature Saint-Eustache offre plusieurs kilomètres de sentiers en pleine nature praticable l'été, mais également l'hiver, en ski de fond ou en raquettes. La marche d'Alphonse est un circuit de randonnées traversant plusieurs municipalités de la MRC, mettant en valeur les trésors agrotouristiques, culturels et patrimoniaux du territoire.

Finalement, la Route bleue des voyageurs est un parcours navigable de 155 kilomètres, conçu pour permettre aux touristes de découvrir, au fil de l'eau, les vastes plans d'eau des régions de Laval, des Laurentides et de Lanaudière. Ce circuit est spécialement aménagé pour les petites embarcations, telles que les kayaks et les canots.



SYNTHÈSE DES ENJEUX

LA MOBILITÉ LA PRIORISATION DES MODES DE TRANSPORT ALTERNATIFS



Une augmentation de la densité profiterait à une mobilité alternative à l'automobile puisque, compte tenu de la densité actuelle, les réseaux d'autobus ne permettent pas une desserte adéquate du territoire. L'arrivée prochaine de la station de REM de Deux-Montagnes devrait agir à titre d'accélérateur quant à l'adoption du transport collectif par la population. Pour ce qui est de la mobilité active, la consolidation et la promotion du réseau cyclable sont des éléments charnières afin d'augmenter son attrait. Considérant que plus d'une personne active sur quatre consacre moins de 15 minutes à se rendre au travail, l'opportunité de voir un transfert modal s'effectuer de l'automobile vers l'utilisation du vélo quelques jours par semaine est objet de réflexion. La sécurité des tracés cyclables est alors un enjeu primordial dans l'adoption de ce mode de transport. La barrière qu'est l'autoroute 640 est problématique à cet effet.

LES MILIEUX DE VIE LA PRÉSERVATION DU CARACTÈRE IDENTITAIRE DE SAINT-EUSTACHE DANS UN CONTEXTE DE TRANSFORMATION DU CADRE BÂTI



La quantité restreinte de terrains vacants encore disponibles pour accueillir le développement est un des éléments à considérer afin d'expliquer la faible croissance de population de la ville dans les dernières années. De plus, malgré les projections de croissance modestes de l'ISQ pour les années à venir, il serait opportun de tirer avantage des espaces identifiés comme à requalifier. Ces terrains pourraient être optimisés afin d'y construire des densités plus conséquentes, augmentant ainsi la capacité d'accueil de la ville. Cette optimisation du territoire doit toutefois tenir compte des capacités en matière d'infrastructures de la Ville (réseau d'aqueduc et d'égout). Cette transformation du territoire représente une opportunité afin de diversifier les typologies résidentielles, puisque la maison unifamiliale domine toujours largement le paysage de la ville. Une plus grande variété de logements permettrait par conséquent de répondre aux besoins de différents types de ménages, sans oublier la forte augmentation des personnes de plus de 65 ans, qui cherchent de manière générale des logements de plus petites tailles et davantage abordables.

L'ENVIRONNEMENT ET L'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES LA PRIORISATION D'AMÉNAGEMENT PERMÉABLES ET ORGANIQUES



La consolidation des terrains à requalifier, composés en grande partie de surfaces minéralisées, contribuera assurément à réduire la présence d'îlots de chaleur au cœur de la ville. La transformation de ces espaces offre un potentiel pour redéfinir les milieux de vie ainsi que le cadre bâti le long des grands axes. Une place plus importante devrait être accordée aux espaces végétalisés et les efforts en matière de plantation d'arbres devront être maintenus afin de rendre davantage perméables ces secteurs et ainsi notamment réduire la pression sur les infrastructures souterraines de gestion des eaux pluviales.

LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE LA CONSOLIDATION DU POIDS ÉCONOMIQUE ET L'AUTONOMIE MUNICIPALE PAR LA DIVERSITÉ DES ACTIVITÉS



Le positionnement économique régional de la ville de Saint-Eustache est enviable. De nombreuses opportunités dans le domaine de l'emploi sont présentes, notamment par la disponibilité d'espaces industriels. En effet, d'importantes superficies vacantes ou en attente de redéveloppement pourraient accueillir de nouvelles entreprises. Le secteur ceinturé par l'autoroute 640, la voie ferrée et le boulevard Industriel, à proximité de la gare du REM de Deux-Montagnes, représente un potentiel exceptionnel de redéveloppement économique, qui pourrait tirer avantage de la proximité d'un point d'ancrage du réseau de transport collectif métropolitain. Compte tenu du peu d'espaces économiques disponibles dans la région, la ville de Saint-Eustache pourrait miser sur ses atouts en la matière afin d'attirer des entreprises de qualité et leur offrir un cadre urbanistique durable.

Le secteur commercial n'est pas en reste, puisque de nombreuses opportunités de redéveloppement sont également possibles le long du boulevard Arthur-Sauvé et de la 25^e avenue. La consolidation commerciale de ces grands axes pourrait s'entremêler aux développements résidentiels afin d'y créer des milieux davantage mixtes et dynamiques.



L'apport économique et social de l'agriculture est sans équivoque pour la ville de Saint-Eustache qui profite d'un vaste et riche territoire agricole. Les produits du terroir ainsi que les paysages présents dans la zone agricole font rayonner la ville à travers la région. Au-delà des avantages récréotouristiques de posséder une zone agricole dynamique, il s'agit d'une des composantes fondamentales d'une vision de développement durable. À l'aide de ces terres

arables fertiles, il faut envisager de mettre de l'avant le principe de circuits courts, qui rapproche la production d'aliments des gens et réduit leur transformation. La diversification des cultures ainsi que l'accès aux terres par la relève sont toutefois des enjeux majeurs, qui peuvent freiner ce type d'initiatives. La création, par la ville de Saint-Eustache, de l'innoparc agricole est une initiative qui veut répondre à ce genre d'enjeux. En misant sur la relève, la Ville entend contribuer à démocratiser une pratique saine et à plus petite échelle de l'agriculture.

**STRATÉGIES
D'AMÉNAGEMENT**



3

L'ÉNONCÉ DE VISION

LES MOTIVATIONS EN RELATION AVEC L'ÉNONCÉ DE VISION

La Ville de Saint-Eustache choisit, dans une perspective durable et équitable envers les futures générations, de privilégier, au sein de son plan d'urbanisme, l'importance d'un cadre de vie dont les valeurs proposent des aménagements conditionnant les saines habitudes en matière de santé et d'environnement. Plus spécifiquement, trois grandes motivations dicteront les choix en ce qui a trait à l'aménagement du territoire eustachois.

Une ville entière, autonome, inspirée par des habitudes de vie saines et durables.

PRÉSERVER LES ACQUIS DES MILIEUX DE VIE EXISTANTS EN COMPLÉMENT AU DÉVELOPPEMENT

Compte tenu de son territoire arrivant à maturité, la Ville de Saint-Eustache souhaite conserver et mettre en valeur l'identité de ses milieux de vie existants, en plus de miser sur une transformation de l'espace sous-utilisé selon des critères propres à la proposition d'une ville complète.

PLANIFIER LES PÔLES D'EMPLOIS ET DE SERVICES EN CONTRIBUTION À LA QUALITÉ DE VIE EUSTACHOISE

Forte de son dynamisme et de sa diversité économique, la Ville de Saint-Eustache aspire à être une ville autonome et prospère, offrant une proximité et une variété de services et d'emplois, ainsi que des milieux de vie pour les travailleurs.

ADAPTER LE TERRITOIRE ET SES AMÉNAGEMENTS EN VERTU DE SAINES HABITUDES EN MATIÈRE DE SANTÉ ET D'ENVIRONNEMENT

Étant donné les défis que présentent les changements climatiques et l'influence de l'environnement bâti sur la santé et les habitudes de vie, la Ville de Saint-Eustache souhaite planifier la résilience de son territoire et de ses composantes et inspirer un urbanisme axé sur la mobilité durable.

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

LA MOBILITÉ



Orientation 1 : Augmenter la part modale de la mobilité urbaine en offrant des options sécuritaires et fonctionnelles

Objectifs

- | | |
|-----|---|
| 1.1 | Bonifier le réseau cyclable actuel afin d'orienter l'offre vers des déplacements quotidiens et non seulement récréatifs. |
| 1.2 | Créer des axes de mobilité durable structurants à même les artères principales afin de relier les milieux de vie aux stations du REM. |
| 1.3 | Relier les principaux lieux d'emplois et de consommation ainsi que les institutions par des tracés de transport en commun et actifs sécuritaires et conviviaux. |
| 1.4 | Créer des traverses nord-sud (A640) sécurisées pour la mobilité active. |
| 1.5 | Créer une desserte en transport alternatif rapide et sécuritaire entre la station du REM de Deux-Montagnes et les pôles attractifs de la Ville. |
| 1.6 | Diminuer et restreindre la visibilité des aménagements réservés à l'auto. |

LES MILIEUX DE VIE



Orientation 2 : Préserver les milieux de vie existant de Saint-Eustache tout en tirant profit des espaces sous-utilisés

Objectifs

- | | |
|-----|--|
| 2.1 | Favoriser l'optimisation le long du boulevard Arthur-Sauvé, de la 25 ^e avenue, de la rue Saint-Laurent et du chemin de la Grande-Côte. |
| 2.2 | Favoriser la mixité des usages des axes structurants, notamment le boulevard Arthur-Sauvé, la 25 ^e avenue et le chemin de la Grande-Côte. |
| 2.3 | Diversifier les typologies résidentielles afin de répondre notamment aux besoins d'une population vieillissante. |
| 2.4 | Favoriser l'intégration de logements abordables, sociaux et familiaux à même les nouveaux projets de développement et de redéveloppement. |
| 2.5 | Favoriser des aménagements conviviaux, créatifs et verts dans les lieux de rencontre, publics et privés. |
| 2.6 | Améliorer l'accessibilité et l'appropriation des berges. |
| 2.7 | Mettre en valeur les paysages d'intérêts et accessibles par l'entremise des déplacements actifs. |
| 2.8 | Développer et maintenir des circuits alimentaires courts. |
| 2.9 | Protéger et mettre en valeur les éléments d'intérêt patrimonial. |

L'ENVIRONNEMENT ET ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES



Orientation 3 : Encourager des aménagements résilients et verts

Objectifs

- | | |
|-----|--|
| 3.1 | Favoriser des projets de développement misant sur des approches durables, qui apportent une plus-value environnementale au site. |
| 3.2 | Diminuer les îlots de chaleur en favorisant notamment le verdissement des espaces minéralisés. |
| 3.3 | Encourager les aménagements favorisant la rétention d'eau, diminuant la pression sur les infrastructures municipales. |
| 3.4 | Augmenter la canopée du territoire. |
| 3.5 | Encourager la naturalisation des berges et de certains espaces. |
| 3.6 | Conserver et mettre en valeur les milieux boisés. |
| 3.7 | Protéger les bandes riveraines. |
| 3.8 | Favoriser la réhabilitation des terrains contaminés. |

LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE



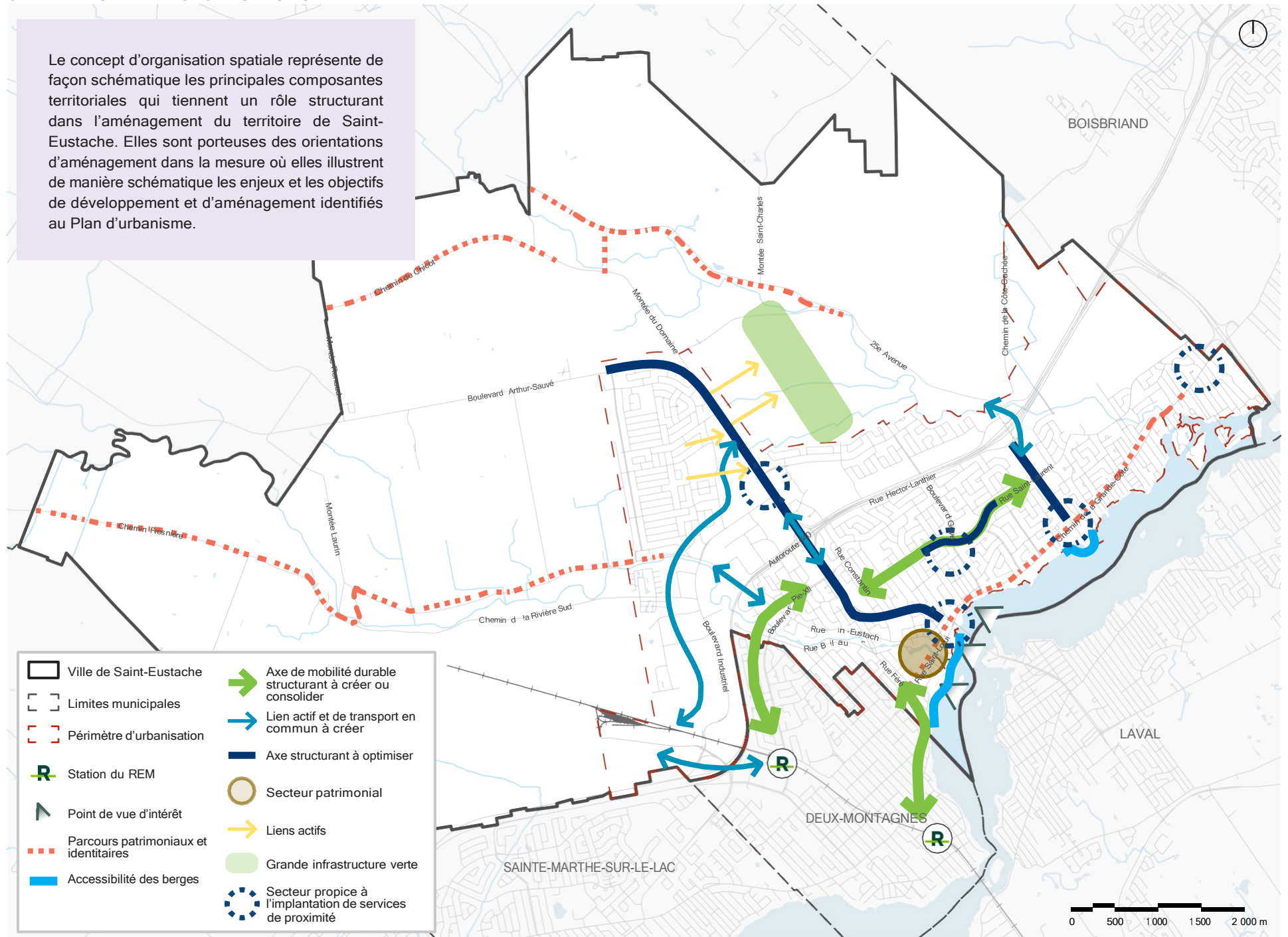
Orientation 4 : Attirer et retenir des entreprises et des emplois de qualité en offrant un cadre de vie et de travail convivial, accessible et diversifié

Objectifs

- | | |
|------|--|
| 4.1 | Favoriser le développement des terrains à fort potentiel économique en fonction d'une mobilité durable. |
| 4.2 | Encourager le développement d'un quartier d'affaires innovant à proximité de l'aire TOD de la station Deux-Montagnes et prévoir une planification détaillée pour ce secteur. |
| 4.3 | Mettre en oeuvre le PPU Secteur pôle de santé. |
| 4.4 | Concentrer les usages commerciaux à portée régionale le long des artères principales. |
| 4.5 | Soutenir et encourager les commerces de proximité. |
| 4.6 | Maintenir le dynamisme du Vieux-Saint-Eustache et y encourager la mixité des usages. |
| 4.7 | Assurer la pérennité du territoire et des activités agricoles, tout en encourageant des pratiques agricoles durables et innovantes. |
| 4.8 | Tirer profit de l'innoparc agricole afin de promouvoir une agriculture accessible pour la relève. |
| 4.9 | Promouvoir et encourager le développement des entreprises agricoles, de l'agrotourisme et d'une offre de produits distinctifs. |
| 4.10 | Encourager la transformation de la 25 ^e avenue au sud de l'autoroute 640 en favorisant son redéveloppement par des projets à échelle humaine en favorisant la mixité des usages et l'intégration d'usages résidentiels le long de l'artère. |
| 4.11 | Maintenir le dynamisme économique du boulevard Arthur-Sauvé en y intégrant une mixité d'usages commerciaux et résidentiels à des endroits appropriés. |

CARTE 12 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Le concept d'organisation spatiale représente de façon schématique les principales composantes territoriales qui tiennent un rôle structurant dans l'aménagement du territoire de Saint-Eustache. Elles sont porteuses des orientations d'aménagement dans la mesure où elles illustrent de manière schématique les enjeux et les objectifs de développement et d'aménagement identifiés au Plan d'urbanisme.



- | | |
|---------------------------------------|---|
| Ville de Saint-Eustache | Axe de mobilité durable structurant à créer ou consolider |
| Limites municipales | Lien actif et de transport en commun à créer |
| Périphérie d'urbanisation | Axe structurant à optimiser |
| Station du REM | Secteur patrimonial |
| Point de vue d'intérêt | Liens actifs |
| Parcours patrimoniaux et identitaires | Grande infrastructure verte |
| Accessibilité des berges | Secteur propice à l'implantation de services de proximité |

**AFFECTATIONS
ET OPTIMISATION
DU TERRITOIRE**

4

LES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs illustrés au concept d'organisation spatiale se concrétisent à la carte 13 par la délimitation d'aires d'affectation et par la spécification de fonctions dominantes et secondaires. La notion de fonction dominante et secondaire indique les fonctions devant prévaloir dans une affectation, lorsque transposée au règlement de zonage.

Certaines fonctions sont conséquentes des conditions établies au SADR de la MRC de Deux-Montagnes. Les fonctions dominantes et secondaires serviront de guide lors de la confection du futur plan de zonage de la ville de Saint-Eustache ainsi que tout document s'y rattachant.

Étant donné que les enjeux identifiés en matière de gestion de l'urbanisation et en matière d'aménagement et de développement agricole débordent largement de la seule gestion des usages principaux, la réglementation d'urbanisme encadre de manière particulière les usages principaux, les usages secondaires et les activités complémentaires à l'agriculture dans les affectations agricole et rurale.

Pour l'interprétation du présent plan d'urbanisme, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

INTERPRÉTATION DES LIMITES DES AIRES D'AFFECTATIONS

Les lignes délimitant les aires indiquées à la carte 13 reflètent, en règle générale, les limites suivantes :

- › Les limites municipales,
- › Les lignes de propriétés de terre, de terrain et de lot ou leur prolongement ;
- › L'axe ou le prolongement de l'axe des rues ou voies publiques existantes ;
- › Les rives de la rivière des Mille-Îles ;
- › L'axe de l'emprise d'un service public. La limite d'une aire coïncidant avec une rue publique existante ou proposée, tel qu'indiqué au plan, réfère toujours à l'axe de cette rue, même si sa localisation en est modifiée à la suite d'une approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

FONCTIONS SECONDAIRES AUTORISÉES

À moins d'être autorisées comme fonctions dominantes dans une affectation, les fonctions suivantes sont autorisées comme fonctions secondaires :

Ensemble du territoire

- › Les activités de protection, de conservation et de mise en valeur d'habitats fauniques.

À l'intérieur du périmètre urbain

- › Les infrastructures routières, ferroviaires (voies ferrées seulement), d'égout et d'aqueduc.

À l'extérieur du périmètre urbain

- › Les infrastructures routières, ferroviaires (voies ferrées seulement), d'égout et d'aqueduc, aux conditions suivantes :

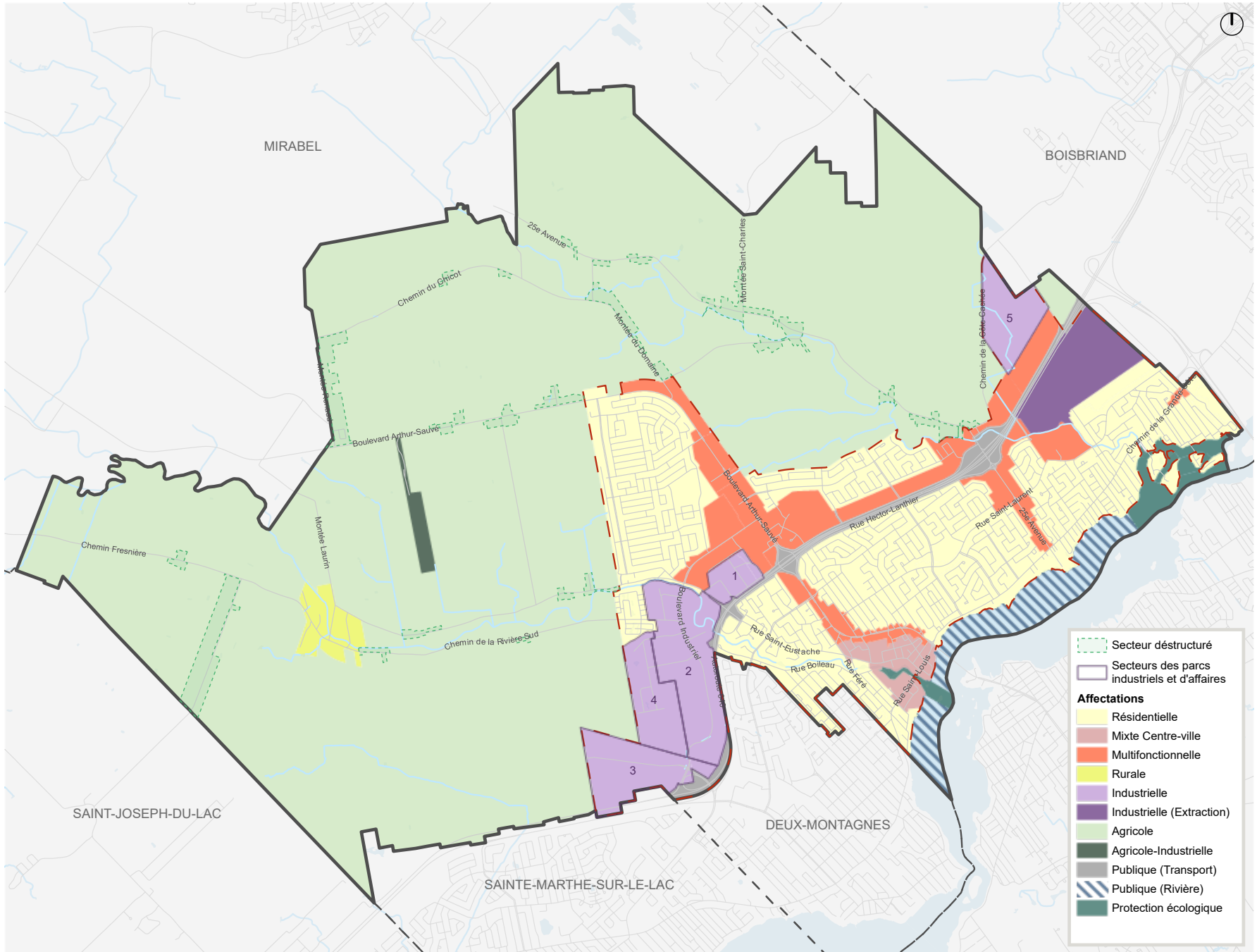
- Aucun prolongement ou ajout d'un réseau d'aqueduc ou d'égout ne peut être réalisé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sauf lorsqu'un tel réseau est nécessaire afin de répondre à une problématique de santé ou de salubrité publique.
- Aucune opération cadastrale destinée à permettre la construction d'une nouvelle rue publique ou privée ne peut être autorisée à l'intérieur des affectations agricole, agricole-industrielle et rurale.

Nonobstant ce qui précède, une telle opération cadastrale peut être autorisée si le projet est destiné à créer une nouvelle rue aux fins de raccorder seulement les rues existantes se terminant en cul-de-sac. D'aucune façon, une opération cadastrale visant à boucler le réseau routier ne doit se traduire par l'ajout de nouveaux lots pouvant être potentiellement constructibles.

- Aucune nouvelle rue ne peut être aménagée ou ouverte à la circulation à l'intérieur des affectations agricole, agricole-industrielle ou rurale.

Nonobstant ce qui précède, l'aménagement ou l'ouverture à la circulation d'une nouvelle rue est autorisé dans les situations suivantes :

- Le projet est destiné à créer une nouvelle rue aux fins de raccorder seulement les rues existantes à la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SADR et se terminant en cul-de-sac.
- Le projet a pour but d'accroître la sécurité routière et la fonctionnalité du réseau routier existant et est réalisé conformément à la réglementation d'urbanisme



LES AFFECTATIONS DU SOL

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
RÉSIDENTIELLE Aires à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes compatibles avec l'habitation.	DOMINANTES	
	Habitation	
	SECONDAIRES	
	Commerce et service à caractère local	
	Institutionnel et public	Sauf si l'usage s'apparente à un équipement ou à une infrastructure à caractère supralocal ou public ou à un équipement ou à une infrastructure à caractère structurant.
	Récréation extensive	
	Activité d'utilité publique	
	Activité de transport	Sauf les activités de transport des marchandises, de transport maritime et de transport ferroviaire.
MIXTE CENTRE VILLE Aire comportant une composition variée d'activités ainsi que de l'habitation. Elle vise à être consolidée à titre de premier milieu mixte du territoire et à être reconnue comme un lieu de destination touristique par son caractère villageois.	DOMINANTES	
	Habitation	
	Commerce et service à caractère local	Les installations d'intérêt métropolitain sont autorisées uniquement dans le cas d'un changement d'usage d'un bâtiment existant.
	Institutionnel et public	Les installations d'intérêt métropolitain sont autorisées uniquement dans le cas d'un changement d'usage d'un bâtiment existant.
	SECONDAIRES	
	Récréation extensive et intensive	Les installations d'intérêt métropolitain sont autorisées uniquement dans le cas d'un changement d'usage d'un bâtiment existant.
	Activité d'utilité publique	
	Activité de transport	Sauf les activités de transport des marchandises, de transport maritime et de transport ferroviaire.

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
<p>MULTIFONCTIONNELLE</p> <p>Les pôles multifonctionnels sont des aires situées aux carrefours ou le long des axes routiers structurants desservis par le transport collectif, vouées à optimiser la croissance du territoire par la création de milieux de vie animés, complets et bien connectés.</p> <p>Ils se caractérisent par une mixité d'usages, horizontale ou verticale, un rayonnement supralocal et une diversification, densification et intensification des activités locales et supra-locales.</p> <p>Cette affectation vise à valoriser l'attractivité du territoire, à réduire l'étalement urbain et à encourager les transports collectifs et actifs grâce à une forme urbaine favorisant la perméabilité et la connectivité du milieu. La délimitation de ces aires repose sur la représentation schématique du pôle multifonctionnel dans le SADR, ajustée pour mieux refléter les spécificités locales et soutenir la vocation multifonctionnelle du secteur.</p>	DOMINANTES	
	Commerce et service	Pour les commerces et services d'envergure à caractères structurants ou lorsque l'usage s'apparente à un équipement ou à une infrastructure à caractère supralocal ou public ou à un équipement ou à une infrastructure à caractère structurant, sa localisation doit répondre aux attentes de la MRC de Deux-Montagnes précisée au chapitre 10 du SAD portant sur les équipements et les infrastructures et à l'article 15.3 du document complémentaire, lorsqu'applicable.
	SECONDAIRES	
	Habitation	
	Institutionnel et public	Les installations d'intérêt métropolitain sont autorisées uniquement dans le cas d'un changement d'usage d'un bâtiment existant.
	Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • La superficie des zones à prédominance industrielle ne doit pas dépasser 5 % de la superficie totale combinée des affectations «Résidentielle», «Mixte centre-ville» et «Multifonctionnelle». • Toute nouvelle zone à prédominance industrielle doit être desservie par le réseau dédié au camionnage et doit être desservie par des infrastructures d'aqueduc et d'égout. • Les activités industrielles autorisées doivent respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - L'usage comporte un faible niveau de risques ou de contraintes pour le milieu environnant. En ce sens, l'activité industrielle cause un faible niveau de bruit, d'odeur, de poussière, de chaleur ou de quelques autres inconvénients ou risques pour la sécurité du voisinage immédiat. - L'usage présente peu de dangers d'explosions ou d'incendies. - L'usage ne produit pas ou utilise peu de matières dangereuses. - L'usage génère peu de camionnage. - Les activités de transformation et d'entreposage de ces industries ont généralement lieu à l'intérieur.
	Récréation extensive et intensive	
	Activité d'utilité publique	
Activité de transport	Sauf les activités de transport maritime et de transport ferroviaire.	
<p>PUBLIQUE (TRANSPORT)</p> <p>Aire vouée principalement aux infrastructures routières du réseau supérieur, plus particulièrement l'autoroute 640 et ses accès.</p>	DOMINANTES	
	Activité de transport	
	SECONDAIRES	
Activité d'utilité publique		

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
<p>INDUSTRIELLE</p> <p>Aires à vocation économique comportant principalement des activités liées à la production de biens et la prestation de services. Les secteurs d'emplois correspondent à des aires susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Cinq secteurs industriels et d'affaires aux caractéristiques distinctes ont été identifiés par la MRC. Les activités autorisées doivent favoriser une synergie avec l'économie locale et renforcer leur positionnement unique.</p>	DOMINANTES	
	Industrie	<p>Toute nouvelle zone industrielle doit être desservie par des infrastructures d'aqueduc et d'égout.</p> <p>De plus, à l'intérieur du secteur 5 (Nord-Est) il est important de minimiser les contraintes des activités autorisées sur la zone agricole.</p>
	SECONDAIRES	
	Commerce et service	<p>Les usages autorisés doivent être connexes et complémentaires à l'activité industrielle et contribuer à soutenir ce pôle d'emplois.</p> <p>De plus, les usages sont uniquement autorisés à l'intérieur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du secteur 1 (du Parc), tel qu'identifié à la carte 13, à la condition suivante : <ul style="list-style-type: none"> - Les usages doivent avoir vitrine sur la portion de la rue du Parc en front de l'autoroute 640 ou sur la rue Bibeau. • des secteur 3 (Albert-Mondou) et 4 (Innoparc Albatros), tels qu'identifiés à la carte 13, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - La superficie des zones pouvant autoriser ce type d'usages principaux autres qu'industriels peut occuper une proportion d'au plus 30 % de la superficie totale du secteur visé de l'affectation industrielle. Si l'usage est autorisé dans le cadre d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMO), la superficie affectée à cet usage doit être considérée dans le calcul de la proportion maximale pouvant être occupée par ce type d'usages dans le secteur visé de l'affectation industrielle.
	Récréation intensive	
	Récréation extensive	
	Institutionnel et public	<p>Les seuls usages autorisés en tenant compte des contraintes naturelles et anthropiques sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ceux qui répondent aux caractéristiques d'un établissement de formation professionnelle ; • ceux qui répondent aux caractéristiques d'une activité institutionnelle et publique qui génère des nuisances notamment au niveau visuel (aire d'entreposage des équipements et des produits, etc.) sonore ou environnemental (poussières, etc.); • ceux qui s'apparentent à un équipement ou à une infrastructure à caractère supralocal ou public ou à un équipement ou à une infrastructure à caractère structurant, aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - Être situés à moins de 1 km d'un point d'accès du réseau de transport en commun métropolitain structurant ou à proximité de secteurs desservis par les réseaux de transport collectif et facilement accessible en transport actif ; - Doivent se localiser prioritairement dans des pôles et les axes structurants (correspondant aux secteurs suivants : aire TOD, pôle multifonctionnel et autres secteurs centraux)
	Activité d'utilité publique	
	Activité de transport	
	<p>INDUSTRIELLE (EXTRACTION)</p> <p>Aire à vocation économique réservée aux usages relatifs à l'exploitation minière.</p>	DOMINANTES
Extraction		
SECONDAIRES		
Gestion des matières résiduelles		<p>Les seuls usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ceux qui sont reconnus conforme à la LQE et aux règlements édictés sous son empire. De plus, ces usages doivent gérer des matières générées ou recueillies à l'intérieur des limites de la MRC; • ceux qui se localisent sur le site de la carrière de Saint-Eustache et qui font partie des usages autorisés par le ministre de l'Environnement au 31 janvier 2001.
Activité de transport		

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
AGRICOLE - Secteur dynamique Aires vouées à des activités agricoles dynamiques. Le secteur dynamique correspond à l'affectation agricole de laquelle sont soustraits les secteurs déstructurés.	DOMINANTES	
	Agriculture	
	SECONDAIRES	Habitation Les seuls usages autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> • L'habitation unifamiliale reliée à une exploitation agricole conformément à l'article 40 de la LPTAA. • L'habitation unifamiliale visée à l'article 31.1 de la LPTAA. • L'habitation satisfaisant aux critères de l'article 105 de la LPTAA. • L'habitation autorisée dans le cadre d'une décision rendue par la CPTAQ ou le TAQ avant le 2 février 2006. Cette exception ne s'applique qu'à l'immeuble ou au lot visé par la décision. En plus de ce qui précède, les usages résidentiels suivants peuvent être autorisés sous les conditions établies à la réglementation d'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> • Les logements intergénérationnels • La relocalisation d'un usage résidentiel à l'extérieur de l'aire de droit reconnue par la LPTAA. • La conversion à des fins résidentielles d'un usage autre qu'agricole.
Commerce et service Industrie Institutionnel et public	Les seuls usages autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> • Les activités para-agricoles et les centres de services agricoles, uniquement aux emplacements suivants dans les sections de lots identifiés à la carte SYHTH-1 du schéma d'aménagement de la MRC : <ul style="list-style-type: none"> - 885 Arthur-Sauvé (lot 1 366 366) - 895 Arthur-Sauvé (lot 2 039 235) - 958 Arthur-Sauvé (lot 1 366 489) - 965 Arthur-Sauvé (lot 1 366 677) - 984 Arthur-Sauvé (lot 1 366 511) - 985 Arthur-Sauvé (lots 1 366 672 et 1 713 337) - 986 Arthur-Sauvé (lots 1 366 512 et 1 366 509) - 987-989 Arthur-Sauvé (lot 1 367 329) • Les activités reliées à l'entreposage, au conditionnement, à la conservation, à l'emballage ou à l'étiquetage de produits agricoles doivent provenir majoritairement des exploitations agricoles du territoire de la MRC existantes avant le 12 septembre 2011. • Les fermes expérimentales ou les fermes-écoles associées à un établissement d'enseignement reconnu par une instance gouvernementale ou paragouvernementale. • Les cabanes à sucre commerciales, uniquement aux emplacements suivants dans les sections de lots identifiés à la carte SYHTH-1 du schéma d'aménagement de la MRC: <ul style="list-style-type: none"> - 1034 Arthur-Sauvé (lot 6 308 066) - 1050 Arthur-Sauvé (lots 1 366 549 et 1 366 551) - 1054 Arthur-Sauvé (lot 1 366 555) - 1058 -1062 Arthur-Sauvé (lot 1 366 560) - 862 Montée Laurin (lot 3 845 242) • Les usages autorisés dans les décisions rendues par la CPTAQ ou le TAQ avant la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC. Cette exception ne s'applique qu'à l'immeuble ou au lot visé par la décision. • Les usages autres qu'agricoles sur un lot satisfaisant aux critères de l'article 105 de la LPTAA. • Les activités d'utilités publique conformément à l'article 5.2.1.3 du chapitre 5 du schéma d'aménagement révisé de la MRC. 	

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
	Récréation extensive	<p>Les usages sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de l'usage ne doit entraîner aucune contrainte, aucun impact négatif majeur sur les immeubles avoisinants. • La topographie et les caractéristiques du milieu naturel (couvert forestier, drainage, réseau hydrographique) ne doivent pas être modifiées d'une façon substantielle pour la réalisation de l'usage. • La localisation des constructions et des ouvrages requis à la réalisation de l'usage doit permettre d'optimiser ou à tout le moins d'assurer le maintien du potentiel de développement agricole. À cette fin, la réalisation desdits ouvrages et constructions doit : <ul style="list-style-type: none"> - éviter ou minimiser les pertes de superficie pouvant présenter un potentiel de développement agricole; - maximiser la conservation des arbres et des boisés; - assurer la conservation des cours d'eau et des lacs y compris de leur bande de protection riveraine. • Un nombre suffisant de cases de stationnement hors rue doit être prévu. D'aucune façon, l'emprise de la voie publique ne peut être occupée pour du stationnement ou pour tout autre ouvrage ou construction incluant l'affichage commercial.
	Gestion des matières résiduelles	Les usages sont autorisés que sur l'emplacement localisé au 695, 25 ^e avenue (lot 1 367 236).
	Activité de transport	<p>Les seuls usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ceux associés au secteur de l'énergie; • ceux associés au secteur de la téléphonie ou de la télécommunication et existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD; • ceux autorisés au moyen d'un règlement sur les usages conditionnels, le tout conformément aux dispositions de la LAU, pour ce qui concerne les nouvelles activités reliées à la téléphonie ou à la télécommunication.
AGRICOLE - Secteur déstructuré Secteurs approuvés par la CPTAQ, situés au sein de l'affectation agricole, où se retrouvent une prédominance d'usages non agricoles, majoritairement résidentiels.	DOMINANTES	
	Agriculture	
	SECONDAIRES	
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Les seuls usages autorisés sont ceux respectant la typologie permise soit l'habitation unifamiliale. • En plus de ce qui précède, les usages résidentiels suivants peuvent être autorisés sous les conditions établies à la réglementation d'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - Les logements supplémentaires; - La conversion à des fins résidentielles d'un usage autre qu'agricole. 	

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
	Commerce et service	<p>Les seuls usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les activités para-agricoles et les centres de services agricoles, uniquement aux emplacements suivants : <ul style="list-style-type: none"> - 885 Arthur-Sauvé (lot 1 366 366) - 895 Arthur-Sauvé (lot 2 039 235) - 958 Arthur-Sauvé (lot 1 366 489) - 965 Arthur-Sauvé (lot 1 366 677) - 984 Arthur-Sauvé (lot 1 366 511) - 985 Arthur-Sauvé (lots 1 366 672 et 1 713 337) - 986 Arthur-Sauvé (lots 1 366 512 et 1 366 509) - 987-989 Arthur-Sauvé (lot 1 367 329) • Les usages autorisés dans les décisions rendues par la CPTAQ ou le TAQ avant la date d'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC. Cette exception ne s'applique qu'à l'immeuble ou au lot visé par la décision. • Les usages autres qu'agricoles sur un lot satisfaisant aux critères de l'article 105 de la LPTAA.
	Récréation extensive	<p>Les usages sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation de l'usage ne doit entraîner aucune contrainte, aucun impact négatif majeur sur les immeubles avoisinants. • La topographie et les caractéristiques du milieu naturel (couvert forestier, drainage, réseau hydrographique) ne doivent pas être modifiées d'une façon substantielle pour la réalisation de l'usage. • La localisation des constructions et des ouvrages requis à la réalisation de l'usage doit permettre d'optimiser ou à tout le moins d'assurer le maintien du potentiel de développement agricole. À cette fin, la réalisation desdits ouvrages et constructions doit : <ul style="list-style-type: none"> - éviter ou minimiser les pertes de superficie pouvant présenter un potentiel de développement agricole; - maximiser la conservation des arbres et des boisés; - assurer la conservation des cours d'eau et des lacs y compris de leur bande de protection riveraine. • Un nombre suffisant de cases de stationnement hors rue doit être prévu. D'aucune façon, l'emprise de la voie publique ne peut être occupée pour du stationnement ou pour tout autre ouvrage ou construction incluant l'affichage commercial.
	Activité d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> • Uniquement les usages autorisés conformément à l'article 5.2.1.3 du chapitre 5 du schéma d'aménagement révisé de la MRC
	Activité de transport	<p>Les seuls usages autorisés sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • ceux associés au secteur de l'énergie; • ceux associés au secteur de la téléphonie ou de la télécommunication et existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD; • ceux autorisés au moyen d'un règlement sur les usages conditionnels, le tout conformément aux dispositions de la LAU, pour ce qui concerne les nouvelles activités reliées à la téléphonie ou à la télécommunication.

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
AGRICOLE-INDUSTRIELLE Aire située en territoire agricole et destinée à accueillir des activités industrielles.	DOMINANTES	
	Industrie	Les seuls usages autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> • Les activités para-agricoles ou les centres de services agricoles • Les entreprises reliées à l'entreposage des produits ou de machineries ou de véhicules. • Les industries du bois. • Les activités d'assemblage liées à la construction.
	SECONDAIRES	
	Agriculture	
RURALE Aire située à l'extérieur du périmètre urbain et à vocation résidentielle de faible densité.	DOMINANTES	
	Habitation	Les seuls usages autorisés sont ceux respectant la typologie permise soit l'habitation unifamiliale.
	SECONDAIRES	
	Récréation extensive	
	Activité d'utilité publique	
	Institutionnel et public	Les seuls usages autorisés sont ceux existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD. Cet usage est reconnu sur l'ensemble de l'immeuble visé par cet usage.
Activité de transport	Les seuls usages autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> • ceux associés au secteur de l'énergie; • ceux associés au secteur de la téléphonie ou de la télécommunication et existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD; • ceux autorisés au moyen d'un règlement sur les usages conditionnels, le tout conformément aux dispositions de la LAU, pour ce qui concerne les nouvelles activités reliées à la téléphonie ou à la télécommunication. 	

AFFECTATIONS	FONCTIONS AUTORISÉES	CONDITIONS PARTICULIÈRES
PUBLIQUE (RIVIÈRE) Aire caractérisant le territoire occupé par le réseau hydrographique supérieur soit la rivière des Mille Îles. Cette affectation comprend également des habitats fauniques d'intérêt et renferme aussi les eaux qui alimentent plusieurs milieux humides et qui représentent un réservoir très important en matière d'approvisionnement en eau potable.	DOMINANTES	
	Récréation extensive	Les usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.
	Récréation intensive	<ul style="list-style-type: none"> • Les seuls usages autorisés sont ceux associés à l'exploitation du plan d'eau par le biais du nautisme (la navigation, la pêche sportive, etc.). • Les usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.
	SECONDAIRES	
	Activité d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> • Les seuls usages autorisés sont ceux existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD. Cet usage est reconnu sur l'ensemble de l'immeuble visé par cet usage. • Les usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.
Activité de transport	Les seuls usages autorisés sont ceux associés au secteur de l'énergie;	
PROTECTION ÉCOLOGIQUE Aire située à l'embouchure des rivières du Chicot et du Chêne. Cette affectation abrite des milieux sensibles de même que certains habitats fauniques ou floristiques d'intérêt nécessaires à la préservation de la biodiversité (milieu humides, boisés, etc.).	DOMINANTES	
	Récréation extensive	Les usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur. Ces derniers sont les seuls usages autorisés de ce groupe d'usages dans les secteurs à forte sensibilité écologique.
	Récréation intensive	<ul style="list-style-type: none"> • Les seuls usages autorisés sont ceux associés à l'exploitation du plan d'eau par le biais du nautisme (la navigation, la pêche sportive, etc.). • Les usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.
	SECONDAIRES	
	Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Les seuls usages autorisés sont ceux existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD. Cet usage est reconnu sur l'ensemble de l'immeuble visé par cet usage.
	Commerce et services	<ul style="list-style-type: none"> • Les seuls usages autorisés sont ceux associés à l'exploitation du plan d'eau par le biais du nautisme (la navigation, la pêche sportive, etc.). • Les usages doivent contribuer au rayonnement ou être complémentaires au groupe d'usages dominant. • Les usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.
	Activité d'utilité publique	<ul style="list-style-type: none"> • Les seuls usages autorisés sont ceux existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD. Cet usage est reconnu sur l'ensemble de l'immeuble visé par cet usage. • Les usages doivent s'accompagner de mesures de protection ou de conservation et favoriser la préservation des caractéristiques intrinsèques du secteur.
Activité de transport	Les seuls usages autorisés sont : <ul style="list-style-type: none"> • ceux associés au secteur de l'énergie; • ceux associés au secteur de la téléphonie ou de la télécommunication et existants avant la date d'entrée en vigueur de la réglementation d'urbanisme de la municipalité concernée visant la concordance au SAD; • ceux autorisés au moyen d'un règlement sur les usages conditionnels, le tout conformément aux dispositions de la LAU, pour ce qui concerne les nouvelles activités reliées à la téléphonie ou à la télécommunication. 	

LES SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ

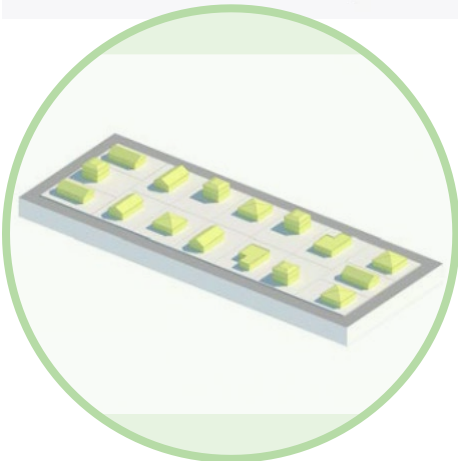
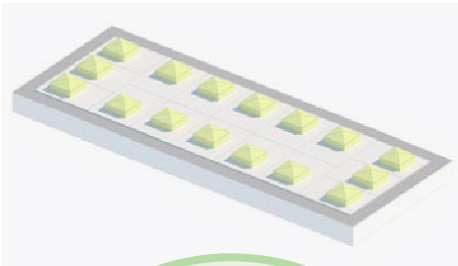
LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE APPLIQUÉE SUR LE TERRITOIRE

Les densités prescrites dans ce chapitre reflètent une volonté d'optimisation de certains secteurs en fonction de leur localisation. Plusieurs types de formes urbaines peuvent représenter chaque niveau de densité, par exemple, une tour de 7 étages entourée d'une grande aire de stationnement peut être de même densité qu'une série de maisons de ville comportant des stationnements intérieurs. Malgré leur den-

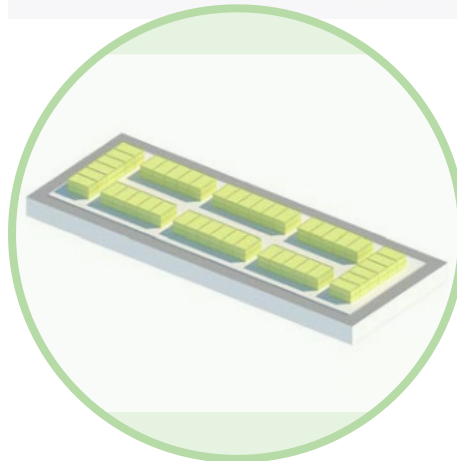
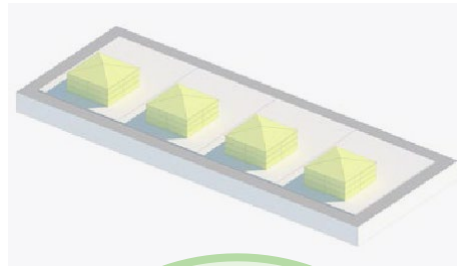
sité similaire, le cadre bâti qui en résultera sera très différent. Le règlement de zonage devra encadrer les typologies résidentielles afin de refléter les formes urbaines adaptées au contexte des différents secteurs. Les schémas suivants représentent quelques formes urbaines pouvant être associés à des densités variables.

DIFFÉRENTES FORMES URBAINES POUR DIFFÉRENTES DENSITÉS

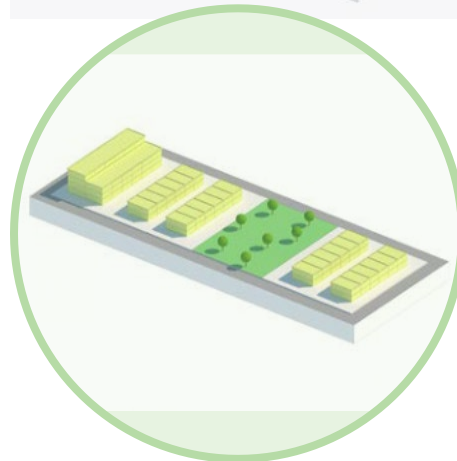
10 À 20 LOGEMENTS À L'HECTARE



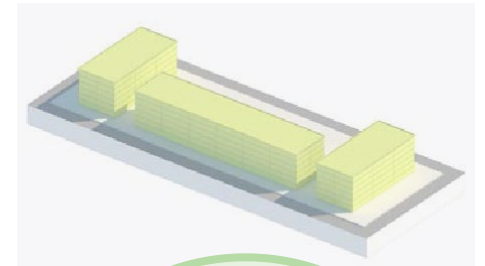
40 À 50 LOGEMENTS À L'HECTARE



60 À 70 LOGEMENTS À L'HECTARE



80 LOGEMENTS À L'HECTARE ET PLUS



SEUILS DE DENSITÉ RÉSIDENIELLE

Les seuils minimaux de densité résidentielle représentent des cibles moyennes applicables à l'ensemble des territoires voués à l'urbanisation optimale de l'espace (TVUOE), destinés à une utilisation résidentielle ou mixte. Ces territoires incluent les espaces propices au développement, au redéveloppement ou à la requalification. La carte 14 identifie les TVUOE où ces seuils doivent être respectés.

Ces seuils correspondent à une densité résidentielle brute moyenne. Le calcul de cette densité brute permet de vérifier si un projet immobilier respecte les seuils minimaux applicables indiqués dans le tableau ci-dessous.

SECTEUR	SEUIL MINIMAL DE DENSITÉ SELON LA PÉRIODE QUINQUENNALE (LOG./HA)	
	2022-2026	À PARTIR DE 2027
TOD	60	60
HORS TOD	21	23

MÉTHODE DE CALCUL DE LA DENSITÉ

Le calcul de la densité résidentielle d'un projet immobilier donné implique la détermination de la superficie propice à la densification. Cette superficie correspond à la portion de la superficie d'un TVUOE, qui n'est pas affectée par les caractéristiques suivantes :

- › Zone exposée aux glissements de terrain dans les dépôts meubles, tel qu'illustré à la carte 06;
- › Zone de contrainte sonore applicable au réseau routier et autoroutier supérieur. Ces zones de contraintes sont illustrées, à titre indicatif seulement, sur la carte 06. La superficie pouvant être exclue de la superficie propice à la densification résidentielle est celle où aucune construction résidentielle n'est projetée et qui correspond à au moins une des situations suivantes :
 - la superficie est affectée par un niveau sonore extérieur supérieur à 55dBA Leq, 24h.;
 - la superficie est dédiée à accueillir des mesures de mitigation nécessaires afin d'assurer le respect du niveau sonore extérieur maximal de 55 dBA Leq, 24h. Dans tous les cas, cette superficie doit être définie dans l'étude acoustique réalisée par un spécialiste en acoustique, tel qu'exigé à la réglementation d'urbanisme.
- › Site d'intérêt esthétique et écologique tel qu'illustré à la carte 08;
- › Milieu humide lorsque le projet assure sa protection. La carte 08 identifie les milieux humides de manière préliminaire. Dans tous les cas, une étude de caractérisation biologique doit être réalisée afin d'identifier et de délimiter les milieux humides visés, tel que requis à la réglementation d'urbanisme;
- › Cours d'eau incluant la bande de protection riveraine de ce dernier.

- › Lac incluant la bande de protection riveraine de ce dernier;
- › Boisé lorsque le projet assure sa protection;
- › Lanière et ensemble patrimonial illustrés à la carte 11;
- › Emprise d'une ligne de transport hydroélectrique;
- › Emprise d'un oléoduc ou d'un gazoduc;
- › Emprise d'un collecteur associé à une infrastructure municipale (aqueduc et égout).

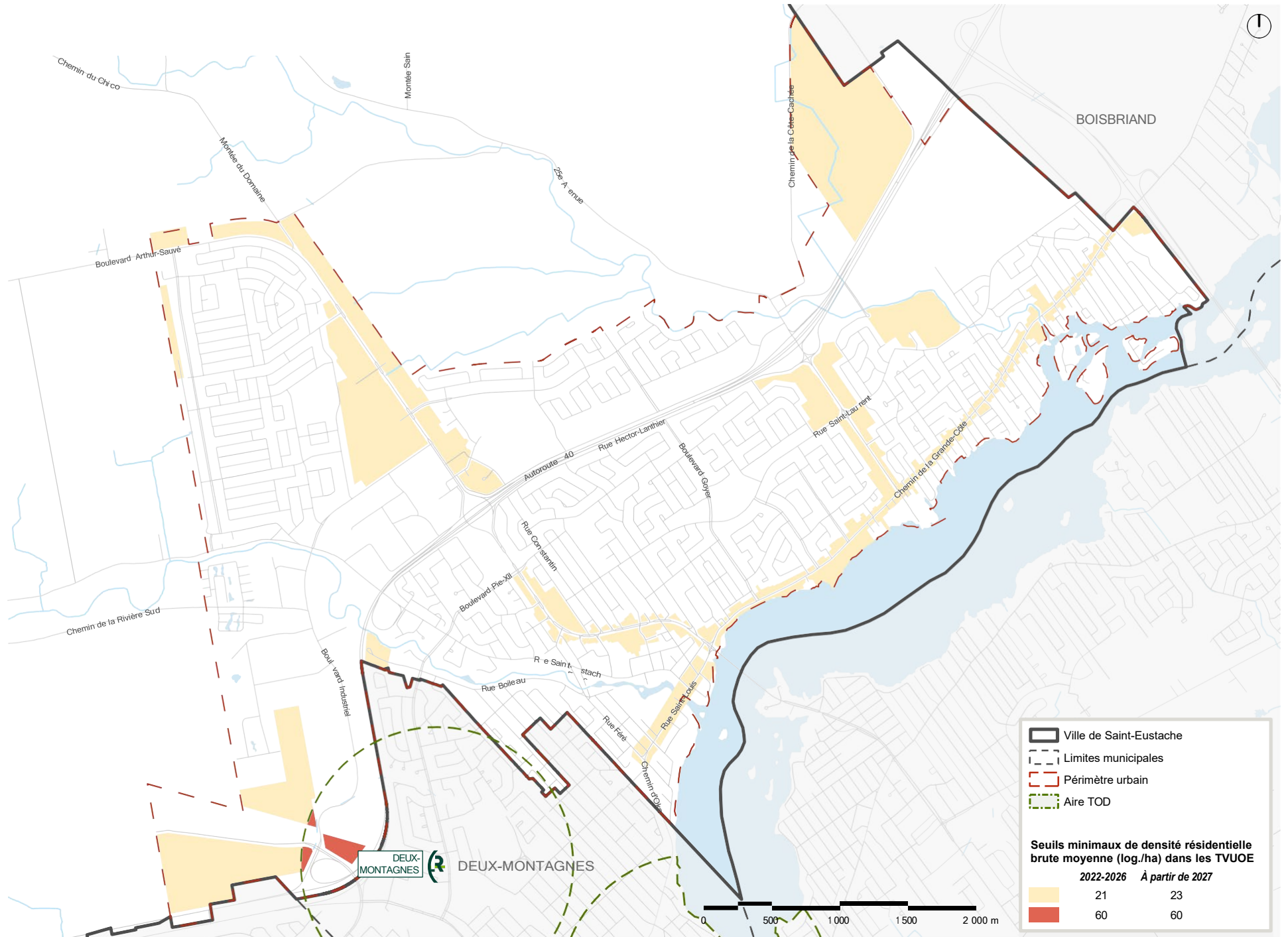
Densité résidentielle brute

Calcul du rapport entre le nombre de logements planifiés à l'intérieur d'un projet immobilier et la superficie propice à la densification en hectares du site visé, incluant la superficie des rues et des espaces publics faisant partie intégrante du concept de planification.

Densité résidentielle nette

Calcul du rapport entre le nombre de logements planifiés à l'intérieur d'un projet immobilier et la portion de la superficie propice à la densification en hectares du site visé dont l'usage principal projeté est résidentiel, excluant la superficie des rues et des espaces publics. Elle peut être convertie en densité résidentielle brute en multipliant la superficie propice à la densification nette par 1,25 afin de tenir compte de l'espace occupé par les rues et les espaces publics.

CARTE 14 SEUILS MINIMAUX DE DENSITÉ RÉSIDENTIELLE



**PLAN
D'ACTION**



5

PLAN D'ACTION DÉTAILLÉ

Afin d'assurer la mise en œuvre des orientations et objectifs précédemment décrits, divers types d'interventions (études, travaux ou mesures) ont été ciblés. Ces interventions sont applicables pour l'ensemble du territoire, indépendamment du type de milieu.

Les interventions sont détaillées comme suit :



Les études correspondent à des politiques et études techniques auxquelles la ville peut avoir recours.



Les travaux correspondent à des modifications / réparations publiques ciblées sur le territoire.



Les mesures réglementaires correspondent à des modifications ou ajouts qui devront être apportés à la réglementation.

Les autres mesures correspondent aux initiatives d'animation, de démarchage ou de partenariats et aux programmes incitatifs que la Ville pourra mettre en place.

MISE EN ŒUVRE

La réalisation du présent plan d'urbanisme de la ville de Saint-Eustache est tributaire d'une collaboration entre des instances publiques, parapubliques et autres partenaires privés. Pour assurer sa mise en œuvre et sa bonne coordination, les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) formuleront un avis auprès des représentants de la Commission de l'aménagement du territoire et de l'habitation (CATH) lesquels recommanderont la composition et la mise en place formelles dudit comité. Celui-ci sera créé par résolution du conseil municipal.

Quant à la mise en œuvre du plan d'urbanisme, certains intervenants pourront être sollicités et impliqués selon les étapes de réalisation du plan. De façon non limitative, les intervenants pressentis sont les suivants :

- › Les citoyens de Saint-Eustache;
- › La Ville de Saint-Eustache;
- › La Ville de Deux-Montagnes;
- › La Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac;
- › Le comité consultatif d'urbanisme;
- › Les propriétaires fonciers;
- › Les promoteurs immobiliers;
- › Innovation et développement économique Saint-Eustache (IDÉ);
- › SHQ et SCHL;
- › Le ministère des Transports du Québec (MTQ);
- › Exo;
- › Tourisme Basses-Laurentides.

ÉCHÉANCE DE RÉALISATION DES STRATÉGIES RELATIVES À LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME



Court terme
(mois de 5 ans)



Moyen terme
(entre 5 et 10 ans)































Long terme
(plus de 10 ans)















En continu

Le comité pourra ainsi collaborer avec l'ensemble de ces parties prenantes au moment opportun et élaborer des solutions conjointement avec celles-ci dans le but de concrétiser la vision établie. D'ailleurs, les objectifs détaillés au chapitre 3 du présent plan d'urbanisme ont été regroupés selon une échelle temporelle de réalisation, soit à court (moins de 5 ans), moyen (entre 5 et 10 ans), long terme (plus de 10 ans) et en continu. Cet échéancier est présenté à titre indicatif pour chacun des types de milieux et pourra évoluer selon l'identification des interventions prioritaires.























INTERVENTIONS CIBLÉES POUR CHACUNE DES ORIENTATIONS

ORIENTATION 1 : AUGMENTER LA PART MODALE DE LA MOBILITÉ URBAINE EN OFFRANT DES OPTIONS SÉCURITAIRES ET FONCTIONNELLES				
OBJECTIFS	INTERVENTIONS	TYPE	PARTENAIRES	ÉCHÉANCE
1.1	Compléter le réseau cyclable et aménager des pistes cyclables sécuritaires sur des axes stratégiques et dans les quartiers résidentiels afin de relier les points d'intérêt (écoles, parcs, équipements sportifs régionaux, etc).		Ville et MTQ	
1.1 et 1.2	Réaménager l'emprise de la rue Saint-Laurent et du boulevard Arthur-Sauvé afin qu'elle puisse accueillir une piste multifonction structurante à l'instar de celle présente sur le boulevard Pie-XII.		Ville	
1.2	Réaménager l'emprise la route 344, à l'ouest du boulevard Arthur-Sauvé afin qu'elle puisse accueillir une piste cyclable structurante vers la station Grand-Moulin du REM.		Ville et MTQ	
1.2	Revoir en collaboration avec Exo les lignes d'autobus afin de prévoir des rabattements efficaces et rapides vers le REM.		Ville et Exo	
1.3	Consolider le réseau cyclable existant situé à l'intérieur de l'innoparc Albatros en le poursuivant vers le REM de Deux-Montagnes.		Ville et MTQ	
1.4	Aménager des liens cyclables sécurisés traversant l'autoroute 640 sur le boulevard Arthur-Sauvé et la 25 ^e avenue afin de connecter les rues Dubois et Hector-Lanthier.		Ville et MTQ	
1.5	Entamer des discussions avec Exo afin d'implanter un système de navette entre la station Deux-Montagnes du REM et les pôles attractifs de la Ville.		Ville et Exo	
1.6	Optimiser la synchronisation des feux de circulation afin de prioriser les transports collectifs et actifs.		Ville et MTQ	
1.6	Aménager les espaces à proximité des arrêts et du terminus d'autobus afin d'améliorer le confort des usagers (équipement indiquant l'horaire des passages des autobus à même les abris bus, plantation d'arbres au terminus d'autobus, installation de poubelles et bancs, etc.)		Ville, Exo et MTQ	
1.6	Mettre en place des mesures d'apaisement de la circulation dans les secteurs résidentiels de faible densité.		Ville	
1.6 et 4.1	Réduire le nombre minimum de cases de stationnement dans les nouveaux projets de développement.		Ville, promoteurs	
1.6 et 4.1	Encourager l'implantation de supports à vélos lors de la construction ou dans le cadre d'un réaménagement d'aires de stationnement de projet de développement de tout type.		Ville, promoteurs et propriétaires fonciers	
2.7	Poursuivre le réseau cyclable existant au-delà du périmètre urbain, notamment sur les routes paysagères de la zone agricole.		Ville	
4.1	Exiger, préalablement à la réalisation de tout projet de développement ou redéveloppement pouvant avoir un impact sur les réseaux routiers structurants, une étude de circulation précisant les impacts anticipés d'un tel projet sur le réseau routier et proposer des mesures de mitigation le cas échéant.		Ville	



















ORIENTATION 2 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE URBAIN DE SAINT-EUSTACHE TOUT EN TIRANT PROFIT DES ESPACES SOUS-UTILISÉS

OBJECTIFS	INTERVENTIONS	TYPE	PARTENAIRES	ÉCHÉANCE
2.1	Planter des normes favorisant des développements à l'échelle humaine qui encadrent adéquatement les emprises publiques.		Ville	
2.1, 2.2, 4.4 et 4.10	Planter des normes favorisant le redéveloppement des terrains sous-utilisés adjacents au boulevard Arthur-Sauvé et à la 25 ^e avenue afin qu'ils puissent accueillir des projets mixtes.		Ville et promoteurs	
2.3	Planter des objectifs et critères de PIIA dans les secteurs appropriés afin de favoriser l'intégration harmonieuse de typologies plus denses et l'insertion de nouveaux bâtiments à même les trames urbaines existantes.		Ville et CCU	
2.8 et 4.9	Étudier la possibilité de mettre sur place une stratégie pour l'implantation de kiosques agricoles.		Ville, promoteurs et propriétaires fonciers	
2.9	Évaluer la possibilité de bonifier le programme de subventions à la restauration des bâtiments patrimoniaux.		Ville	
2.4	Évaluer la possibilité de se doter d'une politique d'habitation et voir en l'opportunité d'y intégrer des actions relatives à l'implantation de logements sociaux et abordables.		Ville	

ORIENTATION 3 : ENCOURAGER DES AMÉNAGEMENTS RÉSILIENTS ET VERTS

OBJECTIFS	INTERVENTIONS	TYPE	PARTENAIRES	ÉCHÉANCE
2.6 et 3.5	Poursuivre les efforts afin de naturaliser et rendre les berges accessibles.		Ville, promoteurs et propriétaires fonciers	
2.9 et 3.1	Adapter la réglementation afin d'encadrer l'agriculture urbaine sur le domaine privé, dans un cadre et une échelle respectant le milieu où elle est pratiquée.		Ville, CCU et propriétaires fonciers	
3.1 à 3.3	Réviser les règlements d'urbanisme afin d'augmenter la superficie allouée aux espaces verts et de préserver ceux existants lors de nouveaux projets de développement et redéveloppement.		Ville et CCU	
3.1 à 3.4	Créer un guide des bonnes pratiques en matière d'aménagements résilients sur le domaine public.		Ville	
3.2	Poursuivre et bonifier les mesures incitatives favorisant la plantation d'arbres sur le domaine privé.		Propriétaires fonciers	
3.3	Revoir les dispositions réglementaires favorisant la gestion écoresponsable des eaux de ruissellement et les économies d'eau potable.		Ville	
3.5	Aménager des espaces de conservation à même certains parcs afin de permettre à la nature de s'épanouir sans restriction.		Ville	
3.5 et 3.6	Mise en œuvre du concept d'aménagement du Parc nature de Saint-Eustache.		Ville	
3.2 et 2.5	Augmenter les superficies dédiées aux espaces verts en des endroits stratégiques.		Ville	
3.8	Mettre sur pied une stratégie afin d'accélérer la décontamination des terrains contaminés.		Ville et IDÉ	
3.1	Réviser la réglementation d'urbanisme afin d'encadrer l'efficacité énergétique pour les futurs équipements et infrastructures supralocaux ou publics		Ville	

ORIENTATION 4 : ATTIRER ET RETENIR DES ENTREPRISES ET DES EMPLOIS DE QUALITÉS EN OFFRANT UN CADRE DE VIE ET DE TRAVAIL CONVIVIAL, ACCESSIBLE ET DIVERSIFIÉ

OBJECTIFS	INTERVENTIONS	TYPE	PARTENAIRES	ÉCHÉANCE
4.1 et 4.2	<p>Étudier l'opportunité d'adopter un PPU pour encadrer le développement du secteur ceinturé par l'autoroute 640, la voie ferrée et le boulevard Industriel, à proximité de la gare du REM de Deux-Montagnes, afin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser un développement en continuité avec le parc industriel Albatros au nord; • S'assurer que des aménagements adéquats en matière de mobilité durable soient mis en place; • Permettre la mise en service d'une navette reliant le secteur d'emploi et la gare Deux-Montagnes; • Favoriser la création de placettes publiques et l'insertion d'éléments complémentaires (gyms, garderies, restaurants, etc.) permettant la création de milieux de vie améliorés pour les travailleurs des parcs d'affaires notamment; • Favoriser un développement possédant une architecture distinctive, qui mise sur les principes de développement durable; • Diminuer les îlots de chaleur actuels en favorisant l'implantation d'îlot de fraîcheur à même le développement. 		Ville et Ville de Sainte-Marthe-sur-le-Lac	
4.1 et 4.3	<p>Réviser les règlements d'urbanisme afin d'encourager la création de pôles d'emplois locaux qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Connectés aux réseaux de transports actifs et collectifs; • Diversifiés en gérant les usages autorisés en fonction du contexte urbain, notamment les usages à caractère médicaux et de soins santé à proximité de l'hôpital (PPU pôle santé) 		Ville	
4.5 à 4.9	Développer une campagne marketing misant sur les forces qu'offre la Ville de Saint-Eustache afin d'inciter les entreprises et les travailleurs à venir s'établir sur le territoire.		Ville et IDÉ	
4.8 et 4.9	Promouvoir l'innoparc agricole auprès de la relève agricole.		Ville et IDÉ	
4.7, 4.8 et 4.9	Collaborer au déploiement d'initiatives innovantes et des ressources nécessaires pour appuyer le milieu agricole.		Ville, MRC et IDÉ	
4.8 et 4.9	Étudier la possibilité de créer et promouvoir un circuit agrotouristique reliant les entreprises agricoles locales.		Ville, MRC, IDÉ et Tourisme Basses-Laurentides	
4.10, 4.11, 2.1 et 2.2	Réviser les règlements d'urbanisme afin d'autoriser aux endroits stratégiques une mixité d'usages commerciaux et résidentiels sur le boulevard Arthur-Sauvé et la portion sud de la 25e avenue.		Ville	
4.10, 2.1 et 2.2	Assurer la mise en oeuvre du Plan directeur de la 25 ^e avenue.		Ville	
4.11 et 4.4	Étudier la possibilité d'adopter un PPU pour le boulevard Arthur-Sauvé au nord et au sud de l'autoroute 640.		Ville	

**RÉFÉRENCES
COMPLÉMENTAIRES**



6

Ce chapitre regroupe certaines informations pertinentes quant au contexte de planification qui a permis la réalisation du présent plan d'urbanisme. De plus, l'ensemble des politiques municipales ayant un impact sur l'aménagement du territoire y sont décrites ainsi que les différents plans particuliers d'urbanisme en vigueur sur le territoire.

SAINT-EUSTACHE À L'INTÉRIEUR DE LA CMM

Faisant partie intégrante du territoire de la CMM, Saint-Eustache doit obligatoirement respecter les orientations qui découlent de ce palier de gouvernement. Bien que l'ensemble des orientations à caractère régional soient reprises dans le SADR de la MRC de Deux-Montagnes, rappelons les principaux éléments sur lesquels la CMM base sa lecture et sa vision métropolitaine de l'aménagement du territoire.

LE PLAN MÉTROPOLITAIN D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Le PMAD adopté par la CMM en 2012 est l'une des pierres d'assises de l'aménagement du territoire de la région métropolitaine de Montréal depuis maintenant plus de 10 ans. Celui-ci dicte les grandes orientations qui doivent être enchâssées dans les outils urbanistiques locaux. Les objectifs contenus à l'intérieur de ce document de planification à échelle métropolitaine découlent de trois principes, soient :

- › **Aménagement** : orienter 60 % de la croissance de nouveaux ménages dans les aires TOD ;
- › **Environnement** : protéger 17 % du territoire grâce à des initiatives, dont la trame verte et bleue ;
- › **Transport** : hausser la part modale du transport en commun en période de pointe du matin à 35 % d'ici 2031.

RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉrimAIRE (RCI) DE LA CMM CONCERNANT LES MILIEUX NATURELS

L'entrée en vigueur du RCI concernant les milieux naturels, le 6 juin 2022, encadre de manière très restrictive le développement dans certains secteurs naturels de la région métropolitaine, notamment les grands boisés, les milieux humides ainsi que les zones où la rainette faux-grillon de l'Ouest est présente.

LA MRC DE DEUX-MONTAGNES

LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT RÉVISÉ (2022)

Le SADR, adopté par la MRC de Deux-Montagnes en septembre 2021 et en vigueur depuis janvier 2022, met de l'avant la vision suivante :

VISION 2035

VERS UN AMÉNAGEMENT DURABLE !

La MRC de Deux-Montagnes est prospère et résiliente. Forte de son identité culturelle, agricole et paysagère, elle se démarque par sa diversité écologique, économique et sociale. Elle offre un cadre idéal pour y vivre et y travailler.

24 orientations émanent de cette vision. Bien que chacune d'elles soit pertinente globalement, certaines sont particulièrement porteuses en matière d'aménagement du territoire pour Saint-Eustache, notamment les suivantes :

- › Poursuivre le développement et la densification des fonctions urbaines dans la continuité des secteurs urbanisés à même les périmètres d'urbanisation tout en stimulant les opportunités de réutilisation ou de valorisation du tissu existant ;

- › Accroître la capacité d'attraction et de rétention du milieu urbain en travaillant à diversifier l'offre urbaine et à renforcer les pôles et les axes structurants ;
- › Soutenir le développement de l'offre de transport collectif et actif au moyen d'un aménagement approprié du territoire encourageant une amélioration de l'efficacité et de la qualité de la desserte ;
- › Renforcer l'adaptation du territoire aux effets associés aux changements climatiques.

Outre ces orientations, le SADR reconnaît clairement le rôle joué par la Ville de Saint-Eustache à l'échelle régionale. Il représente le cœur et l'attractivité économique, touristique et sociale de la MRC. Accessible par l'autoroute 640 et la route 148, Saint-Eustache est la porte d'entrée de la couronne nord-ouest de la CMM. Cette position stratégique lui confère un rôle prédominant à plusieurs chapitres, notamment au niveau économique. D'ailleurs, elle possède de vastes superficies à caractère économique, les quartiers industriels compris sur son territoire consistant aux seuls espaces pouvant accueillir des vocations industrielles sur l'ensemble du territoire de la MRC. Ceux-ci étant déterminants dans la vitalité de la région, il est donc essentiel de planifier leur consolidation adéquatement, car l'offre pour ce type de terrain se raréfie dans la grande région métropolitaine.

La planification du territoire de Saint-Eustache doit également porter une attention particulière aux zones identifiées comme étant des pôles multifonctionnels au SADR. Ces secteurs névralgiques doivent être attractifs, denses et mixtes, afin de soutenir un milieu de vie et de travail dynamique, en plus de favoriser l'utilisation des transports collectifs et la mobilité active.

PLAN DE DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE AGRICOLE (PDZA) (2016)

La MRC de Deux-Montagnes a adopté en 2016 son premier PDZA, qui vise à mettre en valeur la zone agricole de son territoire. Deux objectifs ont été soulevés en matière d'aménagement du territoire, soient :

- › Favoriser une occupation dynamique de la zone agricole centrée sur l'agriculture ;
- › Mettre en place les conditions propices à une cohabitation harmonieuse des usages et des activités en zone agricole.

La zone agricole représente près de 70% du territoire compris à l'intérieur des limites de la Ville de Saint-Eustache. La pérennité de cette activité est évidemment essentielle pour l'économie ainsi que pour adhérer à des principes orientés vers l'autonomie alimentaire. Ces terres, situées à l'intérieur de la zone agricole telle que décrite par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*, possèdent non seulement une localisation stratégique dans la région métropolitaine, mais également une qualité de sols exceptionnels, composés majoritairement de sol de classe 2 et 3. Ces deux caractéristiques octroient à ces terres une très grande valeur, ce qui permet d'insister sur l'importance de tirer profit de ces atouts.

LES POLITIQUES MUNICIPALES

POLITIQUE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, L'URBANISME ET LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Auparavant appelé la *Politique municipale relative à l'application de la réglementation d'urbanisme*, la Politique municipale relative à l'aménagement du territoire, à l'urbanisme et au développement économique est un cadre de référence qui se décline à partir d'une vision globale d'organisation spatiale du territoire municipal. Elle transite vers des moyens de mise en œuvre puis sur l'application et l'utilisation d'outils réglementaires de contrôle pouvant être mis à profit afin de réaliser en continu l'atteinte des objectifs de mise en valeur du territoire.

S'appuyant sur les grandes orientations du PMAD et du SADR, ces propres orientations d'aménagement du territoire, d'urbanisme et de développement économique se déclinent comme suit :

- › Reconnaître la force des pôles économiques ;
- › Favoriser le redéveloppement et la mise en valeur des pôles économiques ;
- › Innover, rénover et reconstruire la ville sur elle-même ;
- › Utiliser à bon escient les instruments d'urbanisme ;
- › Favoriser l'assouplissement des outils réglementaires et la participation citoyenne.

POLITIQUE ENVIRONNEMENTALE

La Politique environnementale exprime l'engagement de la Ville face à la protection de l'environnement. Cette politique découle d'une volonté d'améliorer la performance environnementale et la gestion des activités municipales

de la Ville de Saint-Eustache afin de réduire son empreinte écologique. L'intention première de cette politique découle des objectifs suivants :

- › Être à l'écoute des citoyens préoccupés par les problématiques environnementales ;
- › Informer et sensibiliser les citoyens aux bonnes pratiques environnementales ;
- › Assurer un suivi de l'application de la Politique environnementale ;
- › Protéger notre patrimoine naturel et nos ressources.

POLITIQUE DE FORESTERIE URBAINE

En 2002, la Ville de Saint-Eustache s'est mobilisée pour mettre en place une politique de foresterie urbaine visant à conserver, protéger, accroître et mettre en valeur les arbres et les espaces boisés de son territoire urbain. Cette politique aura à terme des retombées positives sur le territoire notamment sur l'environnement, la santé et l'économie, elle reste toutefois à être mise en œuvre. Considérant les avantages de cette politique, la Ville adopte une politique de foresterie urbaine complètement actualisée qui couvre des enjeux actuels tels que les insectes ravageurs ainsi que le stress environnemental.

Cette politique s'appuie sur quatre grandes orientations : connaître et entretenir adéquatement les arbres publics, assurer la conservation des arbres et des boisés, diversifier la foresterie urbaine et reconnaître et comprendre les bénéfices générés par l'arbre.



POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT DE LA COMMUNAUTÉ EUSTACHOISE

Cette politique inclusive et évolutive a été mise en place pour s'assurer que la Ville oriente ses actions afin de permettre une saine construction de la collectivité, dans le respect, l'intégration et l'inclusion. Elle est aussi un guide de référence et un plan de route détaillé. La politique a pour objectif premier d'améliorer en continu la qualité de vie de tous les citoyens sans égard à leur âge, leur statut ou leur condition. Plusieurs infrastructures récentes ont mis de l'avant ces principes d'inclusions, telles que le Complexe multisport de Saint-Eustache, la bibliothèque municipale Guy-Bélisle et la Maison du Citoyen.

POLITIQUE CULTURELLE

Datant de 2012 et mise à jour en 2019, la politique culturelle a pour mission de s'ajuster à l'évolution constante de la sphère culturelle. La politique épouse une vision actuelle, originale et ouverte de la culture.

Pour ce faire, des sondages en lignes et des consultations publiques servent à recueillir des informations pertinentes relatives aux attentes, besoins et priorités des citoyens en culture. Les principales orientations qui découlent de cette politique sont l'accessibilité et la participation, le dynamisme culturel, l'identité, la fierté et l'appartenance, l'environnement culturel ainsi que les chantiers et perspectives d'avenir. La Ville de Saint-Eustache souhaite continuer à s'impliquer sur la scène culturelle, puisque celle-ci contribue à l'économie ainsi qu'au sentiment d'appartenance des citoyens.



PLAN DE MOBILITÉ URBAINE

En 2021, la Ville de Saint-Eustache a entrepris une vaste réflexion concernant la mobilité urbaine sur son territoire. Les diverses problématiques en matière de mobilité ont inspiré cette politique qui base son approche sur sept orientations :

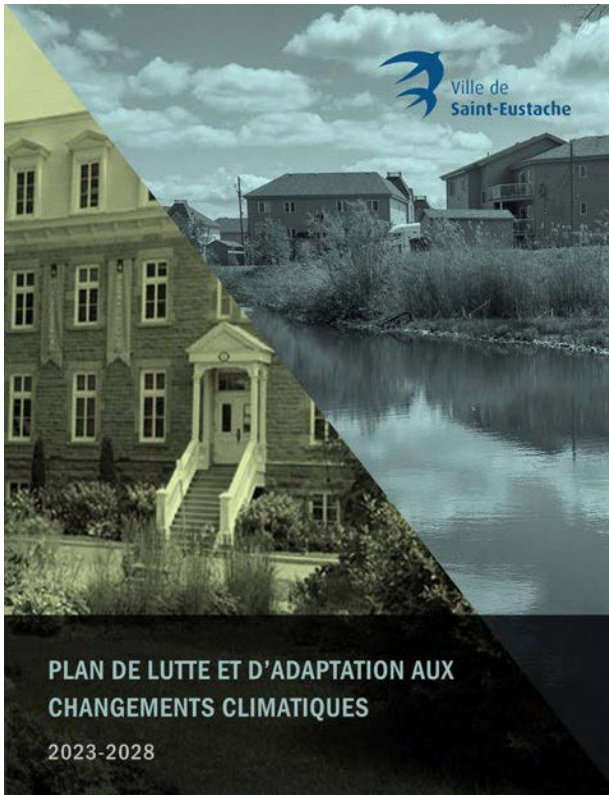
1. Une population bien informée et consciente des bienfaits d'une mobilité urbaine renouvelée et efficace ;
2. Des milieux de vie connectés ;
3. Des déplacements internes efficaces ;
4. Des aménagements conviviaux et sécuritaires ;
5. Des barrières physiques franchissables ;
6. Une population active et en santé ;
7. Une administration municipale convaincue.

PLAN DE LUTTE ET D'ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

C'est dans une perspective durable et résiliente que la Ville de Saint-Eustache a pris l'initiative en 2023 de se doter d'un plan de lutte et d'adaptation aux changements climatiques. Ce plan comprend quatre grands objectifs, soit :

1. Réduire les émissions de gaz à effet de serre ;
2. Réduire les îlots de chaleur ;
3. Augmenter la résilience de la population ;
4. Augmenter la résilience de l'organisation municipale.

À l'intérieur de ce plan la Ville soumet un plan d'action ayant des impacts concrets et multiples sur la mobilité de la population et des employés municipaux. Des actions visant les milieux de vie sont également présentes, toutes ayant comme objectif de rendre les quartiers plus aptes à faire face aux impacts des changements climatiques.



L'ensemble de ces politiques démontrent l'enthousiasme et la volonté pour que la Ville de Saint-Eustache puisse rayonner dans une multitude de champs d'intervention. Cette démarche est porteuse pour que cheminent les intentions de la Ville quant à la qualité de vie, la vision durable de l'aménagement du territoire et l'épanouissement du pôle régional.

LES SECTEURS DE PLANIFICATION PARTICULIÈRE

Le Programme particulier d'urbanisme (PPU) est un outil de planification qui permet d'apporter plus de précision à la planification de secteurs stratégiques. Saint-Eustache a déjà adopté deux PPU, l'un pour le secteur Albatros et l'autre pour le Vieux-Saint-Eustache. Ces plans ayant été mis en œuvre et pratiquement complétés, ils ne sont pas reconduits.

Deux secteurs de planification particulière sont intégrés au présent plan d'urbanisme et figurent en annexe :

- › PPU - Secteur Pôle santé
- › Plan directeur du redéveloppement d'une portion de la 25^e avenue

La Ville se réserve la possibilité d'ajouter de nouveaux secteurs de planification particulière, selon les besoins émergents, par l'adoption de nouveaux PPU ou par le biais de d'autres outils.

PPU- SECTEUR PÔLE SANTÉ

Par l'adoption du PPU secteur pôle Santé, qui fait partie intégrante du présent plan d'urbanisme, Saint-Eustache reconnaît l'importance stratégique de ce secteur. La dynamique de développement et de redéveloppement anticipée dans ce secteur mérite une attention particulière. Les projets d'agrandissement, de rénovation, de modernisation et d'expansion de l'Hôpital Saint-Eustache, auront un fort potentiel d'attractivité tant au niveau commercial qu'au niveau institutionnel. Cet exercice de planification a permis notamment de remanier les usages prévus, de cibler les secteurs propices à une intensification de l'utilisation du sol en plus de favoriser sur une approche durable avec la réduction des îlots de chaleur bien présents de ce secteur de la Ville.



PLAN DIRECTEUR DU REDÉVELOPPEMENT D'UNE PORTION DE LA 25^E AVENUE

Le plan directeur vise à orienter le développement futur du secteur en adoptant une vision d'avenir cohérente et partagée, alignée sur les principes du développement durable. Il couvre le tronçon de la 25^e Avenue, entre l'autoroute 640 et le chemin de la Grande-Côte, ainsi que les terrains privés adjacents.

Son objectif est d'améliorer la durabilité, l'esthétisme et la sécurité du secteur en réduisant les surfaces minéralisées au profit d'espaces publics verts, accessibles et adaptés aux piétons et cyclistes. Il encadre également la requalification des terrains commerciaux en définissant une vision urbaine harmonieuse et adaptée.

Dans le cadre de son élaboration, des activités de concertation ont permis de mieux comprendre les attentes, les enjeux et les préoccupations de la population et des parties prenantes.



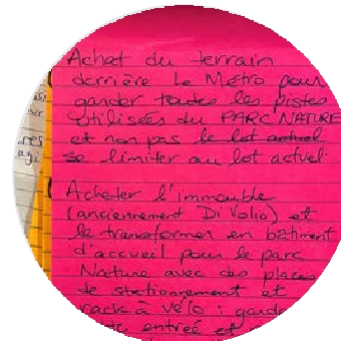
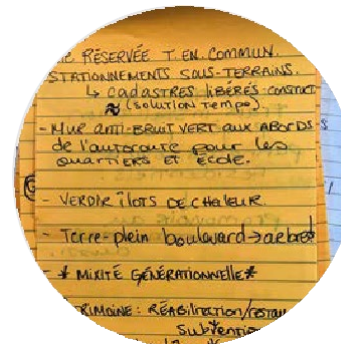
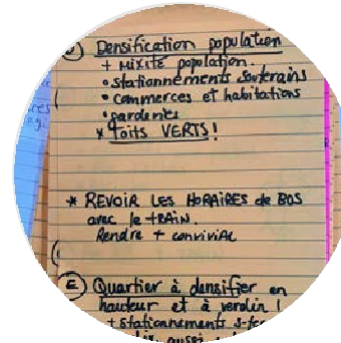
LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE

Dans le cadre de la révision du présent plan d'urbanisme, trois exercices de consultation auprès de la population ont été réalisés, à savoir un questionnaire en ligne ainsi que deux ateliers en présentiel. La présente section synthétise les résultats, en fonction des thématiques traitées lors des différentes consultations.

LES ENJEUX SOULEVÉS

- › Améliorer les problèmes de circulation routière.
- › Augmenter la superficie des parcs et des milieux naturels.
- › Assurer la cohérence des choix de développement urbain.
- › Mettre en place des initiatives environnementales.

LES THÉMATIQUES ABORDÉES LORS DU SONDAGE ET DU PREMIER ATELIER PARTICIPATIF



LA DENSIFICATION ET LA MIXITÉ DES FONCTIONS

- › La densification et la mixité doivent être prioritaires aux endroits suivants :
 - Le boulevard Arthur Sauvé (sud A-640) ;
 - Le boulevard Arthur Sauvé (nord A-640) ;
 - La 25^e avenue.
- › La mixité des usages (résidentiel, commercial, bureau) doit être favorisée afin de créer des milieux de vie complets encourageant les déplacements en transport actif (à vélo, à pied, etc.).
- › Le nombre de logements par hectare (densité urbaine) et la circulation sont des préoccupations.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les interventions à prioriser sont les suivantes :

- › Des pratiques de verdissement (noues végétalisées, captation des eaux de ruissellement, etc.) doivent être établies ;
- › Un indice de canopée minimal lors de toute nouvelle construction et/ou réaménagement d'aire de stationnement doit être prescrit ;
- › La sécurité et la convivialité des déplacements piétons doivent être planifiées lors de développement ou de redéveloppement de sites.

L'AMÉNAGEMENT DES MILIEUX RÉSIDENTIELS

- › Les futurs développements résidentiels doivent intégrer plus d'espaces verts et lieux de rassemblement.

LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE

Les interventions à prioriser sont les suivantes :

- › Poursuivre la piétonisation de voies publiques lors d'évènement dans le périmètre du Vieux-Saint-Eustache ;
- › Les pôles commerciaux existants, tel que la Place Saint-Eustache, doivent être revitalisés ;
- › Les marchés publics pourraient être plus nombreux et offerts toute l'année ;
- › Offrir un soutien et être sensible aux opportunités commerciales ;
- › L'implantation d'un service de navette rapide entre la station du REM et le secteur industriel au nord de l'autoroute 640 ;
- › Des activités complémentaires aux usages liés à la santé doivent être attirées afin de créer un véritable pôle santé.

LE PATRIMOINE

Les interventions à prioriser sont les suivantes :

- › La réhabilitation des bâtiments existants doit être valorisée ;
- › La démolition des bâtiments construits avant 1940 devrait être encadrée ;
- › Le maintien ou la bonification de programmes de subventions à la restauration des bâtiments patrimoniaux doit être favorisée.

LE MILIEU AGRICOLE

Les interventions à prioriser sont les suivantes :

- › Le développement de l'agriculture de proximité ;
- › La mise en valeur de l'agrotourisme ;
- › L'implantation d'un incubateur agricole.

LE PLAN D'URBANISME DE 2005 – LE BILAN

EXERCICE DE VISION DU DEUXIÈME ATELIER PARTICIPATIF

Lors du deuxième atelier, les participants ont été invités à constituer les bases d'un énoncé de vision. Ces éléments identitaires suggèrent les aspirations des citoyens de Saint-Eustache.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE PORTANT SUR L'ÉNONCÉ DE VISION



Dans le cadre du processus de révision, un bref bilan du plan d'urbanisme en vigueur depuis 2005 est proposé. Ce bilan fait état des orientations ainsi que des actions mises en place pour atteindre les objectifs s'y rattachant. Il vise d'abord à mettre en lumière l'évolution des enjeux de la planification locale en matière d'urbanisme depuis les quinze dernières années et à suivre la mise en œuvre du plan d'action. Il veut enfin rappeler les éléments toujours d'actualité, ainsi qu'à les mettre en lien avec certaines tendances, opportunités ou défis qui composent le territoire actuel.

Le plan d'urbanisme de la ville de Saint-Eustache a été divisé en neuf grands thèmes pour lesquels plusieurs enjeux sont identifiés.

GRANDE ORIENTATION 1 - L'HABITATION

Maintenir les parts de marché actuelles du développement résidentiel de la MRC: Déjà en 2005, on constate que le territoire propice aux développements résidentiels est rare et que le maintien des parts de marché représente un défi. Ce constat demeure, la ville de Saint-Eustache possédant toujours un territoire consolidé, où les espaces à redévelopper sont beaucoup plus importants que les espaces vacants. D'ailleurs, entre 2006 et 2021, le taux de croissance de Saint-Eustache est légèrement plus faible que le taux de croissance de l'ensemble de la MRC de Deux-Montagnes.

Favoriser l'offre de produits s'adressant aux jeunes familles, sans négliger la demande des 55 ans et plus : Le déséquilibre entre l'offre et la demande en matière de maisons de retraite et de convalescence est une préoccupation en 2005. Compte tenu du vieillissement constant de la population, cet enjeu demeure important et le rattrapage en matière de résidences pour personnes âgées est donc toujours d'actualité.

Contrôler la qualité architecturale des projets et accroître la qualité de certains projets résidentiels vers un produit haut de gamme : L'objectif relatif au développement de produits résidentiels de qualité s'est matérialisé avec plusieurs projets réalisés depuis l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme en 2005. L'architecture des constructions ainsi que les aménagements reflètent la volonté de la Ville d'offrir des milieux de vie exemplaires.

Favoriser la réhabilitation du parc immobilier des quartiers plus anciens ainsi que des HLM et des habitations multifamiliales : Plusieurs programmes d'aide à la rénovation ont été mis en place, notamment le programme de revitalisation de la route 344 et de la rue Saint-Eustache. Le maintien ou la mise sur pied d'autres programmes novateurs afin d'améliorer la participation permettrait de continuer à soutenir les propriétaires et ainsi maintenir le cadre bâti de Saint-Eustache.

GRANDE ORIENTATION 2 - COMMERCE

Consolider le statut de pôle commercial régional : La concentration et l'attractivité commerciales à vocation régionale le long du boulevard Arthur-Sauvé et de la 25^e Avenue sont toujours aussi fortes. Accessibles depuis l'autoroute 640, ces deux artères contribuent grandement au dynamisme économique de l'ensemble de la MRC.

Restructurer la rue Saint-Laurent et le chemin de la Grande-Côte : Très peu de changements ont eu lieu sur la rue Saint-Laurent, où quelques nouveaux bâtiments s'y sont implantés sans en modifier réellement son caractère. Notons par ailleurs qu'une réflexion est en cour quant à son embellissement. Quant au chemin de la Grande-Côte, plusieurs interventions ont entraîné des répercussions sur sa fonction et son apparence.

⁹ La taille des mots contenus dans le nuage est conditionnée par leur nombre de mention par les participants.

L'aménagement d'une voie cyclable en site propre ainsi que l'installation de lampadaire du côté nord améliorent la sécurité des cyclistes tout en contribuant à l'esthétisme. De plus, certains terrains riverains ont bénéficié de projets de redéveloppement résidentiel densifiant les abords du chemin de la Grande-Côte. Ces récents ajouts suggèrent que plusieurs autres terrains possèdent une opportunité de densification, mais aussi de requalification de terrains commerciaux à des fins résidentielles.

Améliorer la qualité architecturale des zones à vocation commerciale : Des prescriptions spécifiques aux secteurs commerciaux ont été intégrées au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). On constate une uniformisation dans l'architecture des bâtiments et une intégration adéquate de ceux-ci avec leurs milieux d'insertion. La requalification à venir de certains secteurs commerciaux tirera avantage de l'application de ces dispositions réglementaires.

Revitaliser le Vieux-Saint-Eustache tout en atténuant les conflits liés à la cohabitation des fonctions : La mise en œuvre du PPU Vieux-Saint-Eustache, adopté en 2016, a permis de concrétiser cet objectif.

GRANDE ORIENTATION 3 - INDUSTRIE

Améliorer la qualité architecturale des zones à vocation industrielle : L'adoption du PPU secteur Albatros, en 2013, a véritablement été un tournant dans la planification de ce parc d'affaires pour la ville de Saint-Eustache. La planification de cet ancien terrain de golf prend forme et propose aujourd'hui un développement industriel inspiré des parcs d'affaires haut de gamme accueillant plusieurs entreprises innovantes dans un cadre urbain résolument durable.

Consolider le statut de pôle industriel régional : Étant la principale ville de la MRC de Deux-Montagnes à posséder des affectations industrielles, Saint-Eustache détient un territoire propice aux usages industriels. Malgré cet avantage indéniable, l'évolution des activités industrielles des dernières années s'est concentrée presque exclusivement au secteur Albatros. La rareté des superficies industrielles dans la grande région de Montréal pourra permettre à Saint-Eustache d'accroître son attractivité en la matière, puisqu'elle dispose toujours de plusieurs hectares vacants ou à redévelopper.

GRANDES ORIENTATIONS 4, 6, ET 7 - INSTITUTIONS, PARC ET ESPACES VERTS, PAYSAGE ET PATRIMOINE

Renforcer le rôle de la municipalité en tant que pôle de services régional : Compte tenu de son rôle de pôle régional, Saint-Eustache est très bien équipé en infrastructures. D'ailleurs, le pôle institutionnel près de l'autoroute 640 et du boulevard Arthur-Sauvé s'est consolidé dans les dernières années accueillant dorénavant le Complexe Multisport de Saint-Eustache, l'école primaire des Jardins-des-Patriotes ainsi qu'un complexe aquatique situé sur le boulevard Arthur-Sauvé. Outre ces équipements régionaux, notons la construction de la bibliothèque Guy-Bélisle à proximité du Vieux-Saint-Eustache.

Maintenir la desserte en écoles primaires sur l'ensemble du territoire municipal : Le maintien des écoles existantes et les rénovations (reconstructions) annoncées assurent une desserte adéquate en matière de services aux élèves.

Assurer et planifier une desserte améliorée en espaces verts sur l'ensemble du territoire municipal et y développer un réseau vert continu : Plusieurs parcs et espaces verts ont été bonifiés depuis l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme de 2005, avec l'aménagement de nouvelles aires de jeux. Bien que distribués convenablement sur le territoire, il subsiste un déficit en espaces verts, par rapport à la taille de la population. En effet, les superficies dédiées aux espaces verts sur le territoire de Saint-Eustache sont inférieures à la référence donnée par la *National Recreation and Park Association* qui détermine qu'une communauté devrait posséder minimalement 2,5 hectares de parc par 1 000 habitants. À l'heure actuelle, la Ville possède à l'intérieur de son périmètre urbain, ce qui exclus le parc Nature, 1,7 hectare d'espaces verts par 1000 habitants.

Accroître l'accessibilité aux berges de la rivière des Mille-Îles : Les berges de la rivière des Mille-Îles sont majoritairement privatisées. Toutefois des opportunités existent afin d'en améliorer l'accessibilité. À cet effet, soulignons l'aménagement de la promenade Paul-Sauvé qui longe les berges de la rivière, depuis l'Église jusqu'à la bibliothèque Guy-Bélisle. De plus, des services de location de kayaks sont disponibles à partir du parc Boisé des moissons, en partenariat avec le parc de la Rivière des Mille-Îles.

Améliorer le paysage urbain de l'autoroute 640 et des principales artères de la municipalité : La Politique de foresterie urbaine adoptée en 2002, visant à améliorer la canopée dans les milieux urbanisés ne s'est pas réellement concrétisée. En effet, de manière générale, le territoire compris à l'intérieur du périmètre urbain comprend une faible canopée. Toutefois, Saint-Eustache s'est engagé à planter 4 000 nouveaux arbres d'ici 2025. Cet effort aura non seulement des avantages d'un point de vue esthétique, mais également des effets positifs sur la réduction des îlots de chaleur.

Quant aux enseignes bordant les principales artères, on constate que la majorité de l’affichage n’a pas été modifiée depuis plusieurs années. Ainsi, le travail demeure à accomplir et un effort d’encadrement pourra être déployé lors des transformations urbaines.

Protéger le patrimoine architectural : L’adoption du PPU Vieux-Saint-Eustache est un document clé dans la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti. Il est lié à deux programmes de subvention, l’un émanant directement de la Ville et le second du ministère de la Culture et des Communications. Les programmes visent la rénovation des bâtiments situés notamment dans le Vieux-Saint-Eustache ainsi que sur certaines artères de la Ville. La grande majorité des éléments contenus dans ce document ont été complétés.

Préserver les boisés existants sur le territoire municipal : Dans le cadre de la réalisation de projets résidentiels, principalement au nord de l’autoroute 640, de grandes portions boisées ont été sacrifiées. La coupe d’arbres et le déboisement sont fréquemment traités comme des dommages collatéraux nécessaires au développement. Afin de maintenir cette orientation toujours pertinente, confirmée par notre compréhension du contexte environnemental dans le cadre actuel, il y a lieu d’explorer les options envisageables pour la construction et l’aménagement des milieux de vie. L’alternative suggère d’encourager la préservation de la canopée existante lors d’éventuels projets et l’introduction de dispositions normatives et discrétionnaires plus restrictives.

GRANDES ORIENTATIONS 5 ET 8 – RÉCRÉOTOURISME ET ENVIRONNEMENT

Développer un positionnement récréotouristique régional :

Le secteur récréotouristique de Saint-Eustache génère un apport économique, l’offre en la matière attirant de nombreux touristes chaque année. En effet, les atouts historiques du Vieux-Saint-Eustache, le Moulin Légaré ainsi que les cabanes à sucre en zone agricole profitent notamment à l’économie locale. À cet effet, une stratégie de développement reste à parfaire afin de préciser les besoins et le potentiel.

Assurer la mise en valeur du patrimoine architectural et historique du Vieux-Saint-Eustache :

Rappelons que le PPU du Vieux-Saint-Eustache précise les orientations à mettre en œuvre afin de faire briller les éléments de patrimoine de ce secteur et qu’un programme de subvention à l’intention des propriétaires de bâtiments commerciaux et résidentiels du Vieux-Saint-Eustache a été mis en place. Ce programme concerne la rénovation de bâtiments situés à l’intérieur du périmètre du PPU.

Encourager la tenue d’événements d’envergure régionale :

L’adoption en 2012 et la mise à jour en 2019 de la Politique culturelle renforcent l’implication de la Ville auprès des acteurs du développement culturel. Plusieurs événements ont vu le jour depuis 2005, notamment le Marché du terroir, le Marché de Noël ainsi qu’une programmation de spectacles en plein air situés derrière l’hôtel de ville.

Contrôler les interventions dans les zones à risque d’inondation, protéger et entretenir les rives des rivières des Mille-Îles, Chicot et du Chêne :

Les interventions en zones inondables demeurent plus que jamais d’actualité, dans un contexte où les changements climatiques semblent présenter de plus en plus d’impacts concrets sur le territoire. La réglementation en vigueur s’est adaptée aux normes provinciales et encadre les interventions dans ces milieux sensibles. De plus, des digues permanentes ont été aménagés en 2020 sur le domaine public dans certains secteurs résidentiels à risques.

DISPOSITION FINALE

7

ARTICLE 1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Plan d'urbanisme numéro 1664* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.





PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 1998

RÈGLEMENT DE ZONAGE

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement de zonage numéro 1998 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT

TABLE DE MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1-1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1-1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1-1
ARTICLE 2	REPLACEMENT	1-1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1-1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1-1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1-1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1-1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1-1
ARTICLE 8	RENVOIS	1-1
ARTICLE 9	DOCUMENTS EN ANNEXES	1-1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	1-2
SOUS-SECTION 1	INTERPRÉTATIONS GÉNÉRALES	1-2
ARTICLE 10	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	1-2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION DU TEXTE	1-2
ARTICLE 12	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	1-2
ARTICLE 13	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	1-3
ARTICLE 14	UNITÉS DE MESURE	1-3
ARTICLE 15	TERMINOLOGIE	1-3
SOUS-SECTION 2	INTERPRÉTATIONS RELATIVES AU PLAN DE ZONAGE	1-3
ARTICLE 16	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	1-3
ARTICLE 17	IDENTIFICATION DES ZONES	1-3
ARTICLE 18	DÉLIMITATION DES ZONES	1-4
SOUS-SECTION 3	INTERPRÉTATION ET APPLICATION RELATIVES À LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	1-5
ARTICLE 19	CORRESPONDANCE À UNE GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	1-5
ARTICLE 20	TERRAIN COMPRIS DANS PLUS D'UNE ZONE	1-5
ARTICLE 21	STRUCTURE DE LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	1-5
ARTICLE 22	RÈGLES D'APPLICATION DE LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	1-5
ARTICLE 23	RÈGLES D'INTERPRÉTATION DE LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES	1-5

SECTION 3	ADMINISTRATION	1-8
ARTICLE 24	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	1-8
ARTICLE 25	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	1-8
ARTICLE 26	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT	1-8

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de zonage numéro 1998 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de zonage numéro 1675* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 9 DOCUMENTS EN ANNEXES

Les documents suivants font partie intégrante du présent règlement :

- 1° Le « plan de zonage » de l'annexe A;

2° Les « grilles des usages et des normes » de l'annexe B.

SECTION 2 **INTERPRÉTATIONS**

SOUS-SECTION 1 **INTERPRÉTATIONS GÉNÉRALES**

ARTICLE 10 **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE**

SECTION 1 **TITRE DE LA SECTION**

SOUS-SECTION 1 **TITRE DE LA SOUS-SECTION**

ARTICLE 1 **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 11 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;

5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;

6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à ces fins.

ARTICLE 12 **INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION**

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 6° En cas de contradiction entre le texte et la grille des usages et des normes, la grille prévaut;
- 7° En cas de contradiction entre la grille des usages et des normes et le plan de zonage, la grille prévaut.

ARTICLE 13 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 14 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

ARTICLE 15 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au présent règlement. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au présent règlement, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SOUS-SECTION 2 INTERPRÉTATIONS RELATIVES AU PLAN DE ZONAGE

ARTICLE 16 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la Ville est divisé en zones sur le plan de zonage de l'annexe A du présent règlement.

Chacune des zones montrées au plan de zonage sert d'unité de votation au sens de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 17 IDENTIFICATION DES ZONES

Chaque zone montrée au plan de zonage est identifiée à ce plan par une lettre d'appellation et d'une série de chiffres uniques. La lettre d'appellation indique la dominance d'usages de la zone, tandis que la seconde série établit l'ordre numérique des zones. Toute zone identifiée par une combinaison unique d'une lettre et de chiffres constitue une zone distincte et indépendante de toute autre zone.

À titre d'exemple : H-1001

Pour fins de compréhension, les dominances d'usages sont désignées comme suit :

DOMINANCES D'USAGES	LETTRES D'APPELLATION
Résidentielle	H
Commerciale	C
Industrielle	I
Publique	P
Agricole	A

ARTICLE 18 DÉLIMITATION DES ZONES

Une limite de zone apparaissant au plan de zonage coïncide normalement avec une ligne suivante :

- 1° L'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation existante, réservée ou proposée;
- 2° L'axe d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau;
- 3° L'axe de l'emprise d'une infrastructure publique;
- 4° L'axe de l'emprise d'une voie ferrée;
- 5° Une ligne de lot ou de terrain ou leur prolongement;
- 6° Une limite municipale;
- 7° Le périmètre d'urbanisation;
- 8° Les limites de la zone agricole.

Lorsqu'une limite ne coïncide avec aucun de ces éléments et qu'il n'y a aucune mesure indiquée, les distances doivent être prises à l'échelle du plan. Dans ce cas, il doit être tenu pour acquis que la limite exacte d'une zone se situe au centre du trait la séparant de sa voisine.

SOUS-SECTION 3 INTERPRÉTATION ET APPLICATION RELATIVES À LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

ARTICLE 19 CORRESPONDANCE À UNE GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

En plus de toute autre disposition du présent règlement, l'annexe B comporte une grille des usages et des normes applicables à chacune des zones. Cette grille contient des dispositions particulières applicables à chaque zone.

ARTICLE 20 TERRAIN COMPRIS DANS PLUS D'UNE ZONE

Lorsqu'un terrain est compris dans plus d'une zone au plan de zonage, les normes applicables sont celles de la zone dans laquelle l'usage ou la construction est situé.

ARTICLE 21 STRUCTURE DE LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

La grille des usages et des normes est divisée en huit sections, soit : « Usages », « Implantation », « Structure du bâtiment principal », « Bâtiment principal », « Lotissement », « Dispositions particulières », « Notes » et « Amendements ».

ARTICLE 22 RÈGLES D'APPLICATION DE LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

La grille des usages et des normes doit être appliquée en fonction de l'action spécifique à réaliser dans une zone donnée. Les différentes sections de la grille sont applicables uniquement lorsque l'action envisagée fait directement référence à la section concernée.

L'absence de point (●), d'un chiffre ou d'un chiffre entre parenthèses dans une case, vis-à-vis d'une ligne ou d'une colonne, signifie que l'action envisagée n'est pas autorisée.

ARTICLE 23 RÈGLES D'INTERPRÉTATION DE LA GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

Le contenu de la grille des usages et des normes doit être interprété de la manière suivante :

1° Numéro de zone :

Le code situé dans l'entête de la page constitue le numéro d'identification de la grille des usages et des normes.

2° Usages :

Chaque grille des usages et des normes comporte des colonnes dans lesquelles sont indiquées les classes d'usages autorisées dans la zone. Les classes d'usages font référence à la classification définie au chapitre 3 du présent règlement. Les usages permis sont identifiés par classe d'usages, par groupe d'usages ou par usage spécifique.

La section « Usages spécifiquement permis/exclus » de la grille des usages et des normes détermine les usages spécifiquement permis et ceux spécifiquement exclus. Si un chiffre entre parenthèses est inscrit vis-à-vis la ligne « Usages spécifiquement permis », cela signifie que seul cet usage est permis dans la classe d'usages auxquels il réfère. Inversement, si un chiffre entre parenthèses est inscrit vis-à-vis la ligne « Usages spécifiquement exclus », cela signifie que cet usage n'est pas autorisé dans la zone, et ce, bien que la classe d'usages auquel il réfère est autorisée dans la zone.

3° Structure du bâtiment :

Un point (●) placé vis-à-vis « Isolée », « Jumelée » ou « Contiguë » indique que cette structure de bâtiment principal est autorisée selon chaque usage autorisé dans la zone.

4° Implantation du bâtiment :

La section « Implantation du bâtiment » précise les normes d'implantation qui s'appliquent à un bâtiment principal selon chaque usage autorisé dans la zone. Le contenu de cette section doit être interprété de la manière suivante :

- a) La ligne « Marge avant (m) min. » indique la marge avant et/ou avant secondaire minimale, en mètres, que doit respecter un bâtiment principal;
- b) La ligne « Marge latérale (m) min. » indique les marges latérales minimales, en mètres, que doit respecter un bâtiment principal;
- c) La ligne « Somme des marges latérales (m) min. » indique la somme des marges latérales minimales, en mètres, applicable uniquement aux murs d'extrémités d'un bâtiment principal à structure jumelée ou contiguë;
- d) La ligne « Marge arrière (m) min. » indique la marge arrière minimale, en mètres, que doit respecter un bâtiment principal.

5° Dimensions du bâtiment :

La section « Dimensions du bâtiment » précise les normes qui s'appliquent à un bâtiment principal selon chaque usage autorisé dans la zone. Le contenu de cette section doit être interprété de la manière suivante :

- a) La ligne « Largeur de façade (m) min. » indique la largeur de façade minimale, en mètres, que doit respecter un bâtiment principal;
- b) La ligne « Hauteur (m) min./max. » indique la hauteur minimale et maximale, en mètres, que doit respecter un bâtiment principal;
- c) La ligne « Hauteur (étages) min./max. » indique la hauteur minimale et maximale, en étages, que doit respecter un bâtiment principal;
- d) La ligne « Superficie d'implantation au sol (m²) min./max. » indique la superficie d'implantation au sol minimale et maximale, en mètres carrés, que doit respecter un bâtiment principal.

6° Rapport :

- a) La ligne « Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) » indique la proportion minimale et maximale d'emprise au sol d'un bâtiment principal par rapport à la superficie du terrain qu'il dessert. Ce rapport est obtenu en divisant la superficie d'implantation au sol de tous les bâtiments principaux érigés sur un même terrain par la superficie de ce terrain;
- b) La ligne « Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) » indique la proportion minimale et maximale d'occupation de tous les bâtiments principaux érigés sur un même terrain par la superficie de ce terrain. Ce rapport est obtenu en divisant la superficie totale de plancher de tous les bâtiments principaux érigés sur un même terrain par la superficie de ce terrain.

7° Logement :

- a) La ligne « Densité résidentielle nette (log./ha) min./max. » indique le nombre minimal et maximal de logements à l'hectare autorisé à l'échelle du terrain;
- b) La ligne « Nombre de logements (bâtiment) max. » indique le nombre minimal et maximal de logements autorisé par bâtiment principal.

8° Lotissement :

La section « Lotissement » précise les dimensions minimales d'un terrain qui s'appliquent selon chaque usage autorisé dans la zone. Le contenu de cette section doit être interprété de la manière suivante :

- a) La ligne « Largeur de terrain (m) min. » indique la largeur minimale, en mètres, requise d'un terrain;
- b) La ligne « Profondeur de terrain (m) min. » indique la profondeur minimale, en mètres, requise d'un terrain;
- c) La ligne « Superficie de terrain (m²) min. » indique la superficie minimale, en mètres, requise d'un terrain.

9° Divers :

La section « Divers » regroupe les informations suivantes :

- a) **Projet intégré** : Un point (●) placé vis-à-vis « Projet intégré » indique qu'un projet intégré est autorisé pour un usage autorisé dans la même colonne;
- b) **Notes particulières** : Un chiffre entre parenthèses placé vis-à-vis la case « Notes particulières » correspond à une disposition particulière exprimée à la section « Référence » de la grille. Cette disposition est alors obligatoire et a préséance sur toute autre disposition du présent règlement applicable en l'espèce. Elle peut également référer aux dispositions spécifiques d'un chapitre, d'une section, d'une sous-section ou d'un article donné.

10° Référence :

La section « Référence » permet d'indiquer un règlement, un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-alinéa ou une disposition spéciale, auxquels des normes particulières doivent être appliquées. Lorsqu'un chiffre entre parenthèses apparaît à tout endroit de la grille, il renvoie à une disposition dans la section « Référence ».

11° Amendement :

La section « Amendement » permet d'indiquer le numéro du règlement d'amendement qui a apporté des modifications dans la zone affectée.

SECTION 3 ADMINISTRATION

ARTICLE 24 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 25 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 26 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Les obligations d'un propriétaire ou d'un occupant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 1999

RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement de lotissement numéro 1999 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REPLACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
ARTICLE 13	UNITÉS DE MESURE	3
ARTICLE 14	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	ADMINISTRATION	4
ARTICLE 15	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 16	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
ARTICLE 17	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	4
ARTICLE 18	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	4
CHAPITRE 2	OPÉRATIONS CADASTRALES	5
ARTICLE 19	GÉNÉRALITÉ	5
ARTICLE 20	OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DE CERTAINES NORMES	5
CHAPITRE 3	ÎLOT, VOIE DE CIRCULATION ET LOT	6
SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	6
ARTICLE 21	ACCÈS À LA VOIE PUBLIQUE	6

SECTION 2	VOIE DE CIRCULATION	6
ARTICLE 22	GÉNÉRALITÉ	6
ARTICLE 23	TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL	6
ARTICLE 24	OBLIGATION DE CESSION DE L'EMPRISE DE VOIE DE CIRCULATION	6
ARTICLE 25	EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION	7
ARTICLE 26	INTERSECTIONS ET RAYON	7
ARTICLE 27	CUL-DE-SAC	8
ARTICLE 28	INTERSECTION DES VOIES DE CIRCULATION	8
ARTICLE 29	PENTE ET COURBE D'UNE VOIE DE CIRCULATION	9
ARTICLE 30	DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU OU UN LAC	10
ARTICLE 31	OUVERTURE D'UNE RUE À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	10
ARTICLE 32	MODIFICATION D'UNE VOIE DE CIRCULATION EN ZONE AGRICOLE ET RURALE	10
SECTION 3	SENTIER PIÉTONNIER OU MULTIFONCTIONNEL ET PISTE CYCLABLE	11
ARTICLE 33	GÉNÉRALITÉ	11
ARTICLE 34	LARGEUR MINIMALE	11
SECTION 4	ÎLOT	11
ARTICLE 35	LARGEUR D'UN ÎLOT	11
ARTICLE 36	LONGUEUR D'UN ÎLOT	12
SECTION 5	LOT	13
ARTICLE 37	DIMENSION ET SUPERFICIE MINIMALES	13
ARTICLE 38	MESURE D'EXCEPTION SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES	13
ARTICLE 39	SUPERFICIES ET DIMENSIONS SPÉCIFIQUES	13
ARTICLE 40	ORIENTATION D'UN LOT	16
ARTICLE 41	LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE	16
ARTICLE 42	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LOTS, EN PARTIE À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN	17
ARTICLE 43	MORCELLEMENT D'UN LOT EN ZONE AGRICOLE	17
SECTION 6	CAS D'EXCEPTION EN MATIÈRE DE LOTISSEMENT	18
ARTICLE 44	PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT	18

ARTICLE 45	JUGEMENT EN BORNAGE	18
CHAPITRE 4	CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS	19
<hr/>		
ARTICLE 46	OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT	19
ARTICLE 47	RÈGLE DE CALCUL DE LA VALEUR DU SITE	19
ARTICLE 48	EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT	19
ARTICLE 49	ACQUISITION D'UNE SERVITUDE	20
ARTICLE 50	VALEUR ET SUPERFICIE	20
ARTICLE 51	CONTESTATION	20
ARTICLE 52	FONDS POUR L'AMÉNAGEMENT DE PARCS	20
ARTICLE 53	MODALITÉS DE CESSION	21
ARTICLE 54	CONTRAT NOTARIÉ	21
CHAPITRE 5	DISPOSITION FINALE	22
<hr/>		
ARTICLE 55	ENTRÉE EN VIGUEUR	22

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de lotissement numéro 1999 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de lotissement numéro 1673* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 **INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 9** **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE****SECTION 1** **TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1** **TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1** **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre une grille des usages et normes du règlement de zonage en vigueur et le présent règlement, le présent règlement prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 6° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 12 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 13 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

ARTICLE 14 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 15 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 16 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

**ARTICLE 17 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT
OU D'UN REQUÉRANT**

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 18 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

CHAPITRE 2 OPÉRATIONS CADASTRALES

ARTICLE 19 GÉNÉRALITÉ

Un projet de lotissement doit s'effectuer sur la base des principes suivants :

- 1° Il doit permettre, sur tout lot ou terrain, l'usage auquel ce lot ou ce terrain est destiné, selon les dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur;
- 2° Il doit assurer une intégration de toute voie de circulation proposée à toute artère, voie collectrice ou voie de circulation existante sur le territoire de la Ville;
- 3° Elle doit assurer de façon générale la mise en valeur ou la protection de tout site et paysage particulier;
- 4° Il doit assurer une intégration de tout service public prévu au réseau existant;
- 5° Il doit être réalisé en conformité avec le plan d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 20 OPÉRATIONS CADASTRALES EXEMPTÉES DE CERTAINES NORMES

Malgré les normes minimales de superficie et de dimensions prescrites au présent règlement, celles-ci ne s'appliquent pas aux opérations cadastrales suivantes :

- 1° Les opérations cadastrales effectuées pour les réseaux de tout service public et postes de gaz, d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, ainsi que celles effectuées à des fins municipales ou publiques ne nécessitant pas de services d'approvisionnement en eau potable ni d'évacuation des eaux usées;
- 2° Les opérations cadastrales visant le remplacement, la correction ou l'annulation de lots, lorsqu'elles n'entraînent aucune augmentation du nombre de lots;
- 3° Les opérations cadastrales visant l'identification de lots privés et de parties communes effectuées au moyen d'un cadastre vertical.

CHAPITRE 3 ÎLOT, VOIE DE CIRCULATION ET LOT

SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

ARTICLE 21 ACCÈS À LA VOIE PUBLIQUE

Tout terrain doit avoir un accès direct à la voie publique et toute opération cadastrale qui a pour effet de créer un lot enclavé est prohibée.

Nonobstant ce qui précède, il peut être créé, à titre transitoire, un lot enclavé en territoire rénové, à la condition que ce lot soit destiné à être intégré à un lot adjacent lors d'une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire s'applique uniquement si la seconde opération cadastrale est réalisée simultanément ou concurremment avec la première. Le lot ainsi créé ne confère en aucun cas un droit autonome à la construction.

SECTION 2 VOIE DE CIRCULATION

ARTICLE 22 GÉNÉRALITÉ

Une voie de circulation apparaissant dans une opération cadastrale doit respecter les normes indiquées dans la présente section.

ARTICLE 23 TRACÉ D'UNE VOIE DE CIRCULATION EN FONCTION DE LA NATURE DU SOL

Le tracé d'une voie de circulation doit éviter, dans la mesure du possible, les massifs boisés existants, les alignements d'arbres, les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements. Il doit également éviter, dans la mesure du possible, les affleurements rocheux et, en général, tout terrain qui n'offre pas une épaisseur suffisante de dépôts meubles ou de roches friables pour qu'on puisse y creuser à un coût raisonnable les tranchées nécessaires au passage des infrastructures municipales.

ARTICLE 24 OBLIGATION DE CESSION DE L'EMPRISE DE VOIE DE CIRCULATION

Le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville l'assiette des voies de circulation montrées au plan de lotissement et destinées à être publiques comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale. Le propriétaire doit remettre à la Ville, une lettre d'engagement à cet effet.

Dans le cas où le projet serait assujéti au règlement portant sur les ententes relatives au financement et à l'exécution de travaux municipaux en vigueur, l'engagement du propriétaire devra se faire suivant les modalités et conditions inscrites au susdit règlement.

ARTICLE 25 EMPRISE DES VOIES DE CIRCULATION

Les normes suivantes présentent la largeur minimale de l'emprise des voies de circulation :

TABLEAU 1 - Largeur minimale de l'emprise d'une voie de circulation

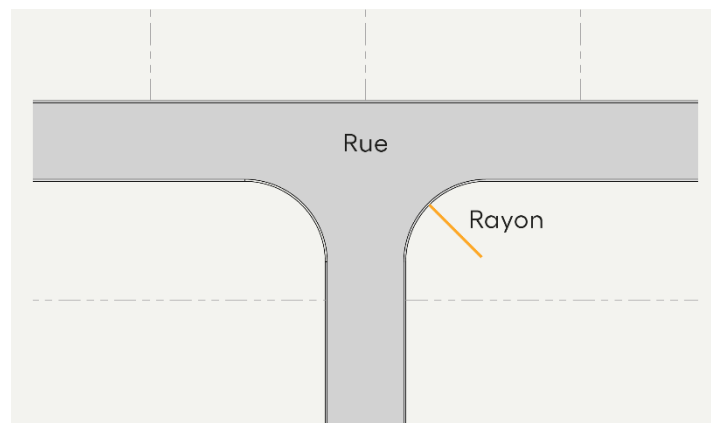
TYPE DE VOIE DE CIRCULATION	LARGEUR
Artère	25 m
Collectrice	20 m
Locale ⁽¹⁾	15 m

⁽¹⁾ Une voie de circulation locale peut avoir une emprise inférieure à 15 m, lorsqu'il s'agit de raccorder deux voies locales existantes dont la largeur de l'emprise est moindre que 15 m.

ARTICLE 26 INTERSECTIONS ET RAYON

Les intersections de voies de circulation doivent être raccordées par une courbe ayant :

- 1° Dans le cas d'une zone à prédominance résidentielle, un rayon intérieur minimal de 6 m;
- 2° Dans le cas d'une zone à prédominance autre que résidentielle, un rayon intérieur minimal de 9 m.

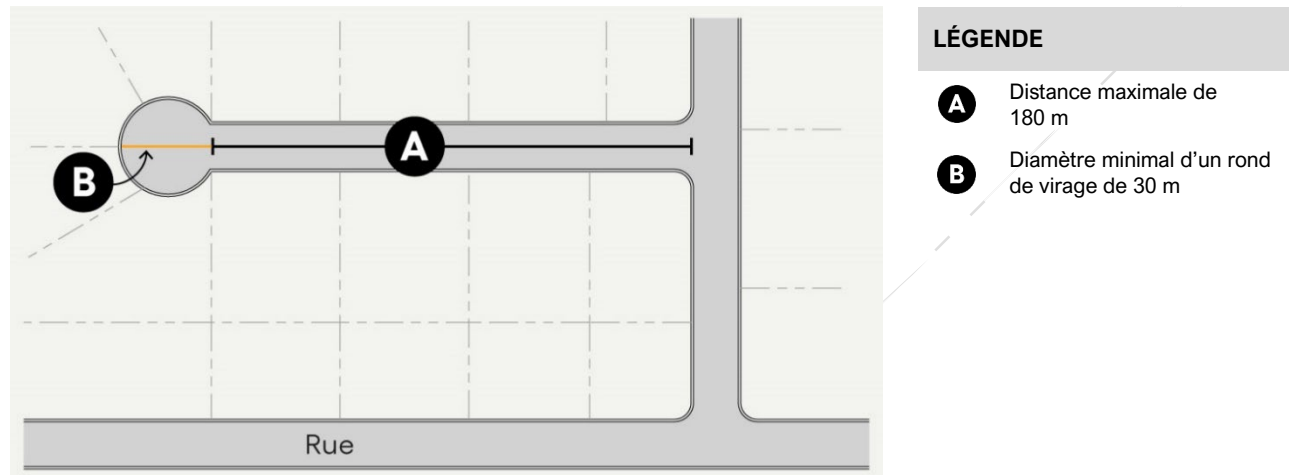
FIGURE 1 - Emprise et rayon

ARTICLE 27 CUL-DE-SAC

Tout cul-de-sac doit être conforme aux dispositions suivantes :

- 1° La longueur maximale d'une nouvelle voie de circulation se terminant par un cul-de-sac est fixée à 180 m, incluant le rayon de virage;
- 2° Tout nouveau cul-de-sac doit se terminer par un rond de virage d'une emprise d'au moins 30 m de diamètre.

FIGURE 2 - Cul-de-sac

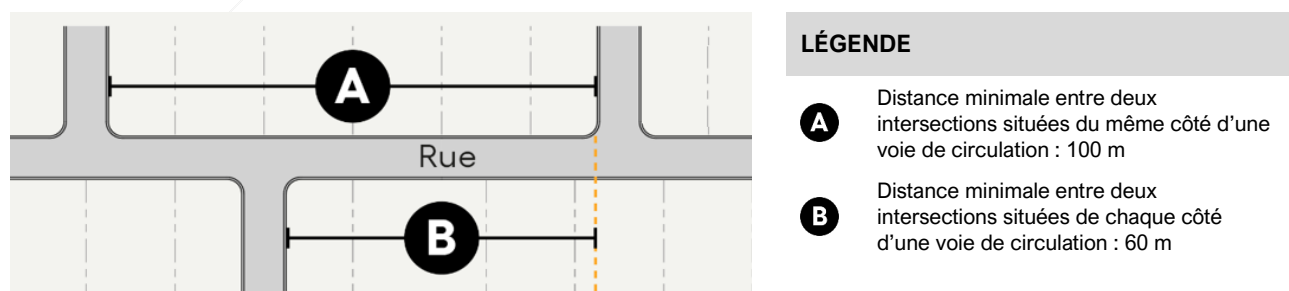


ARTICLE 28 INTERSECTION DES VOIES DE CIRCULATION

Dans la mesure du possible, l'angle formé par deux voies de circulation à une intersection doit être de 90°, avec une variation maximale permise de 15° lorsque les conditions locales ne permettent pas de réaliser une intersection à angle droit, en plus de respecter les dispositions suivantes :

- 1° Deux intersections situées du même côté d'une voie de circulation doivent être espacées d'au moins 100 m;
- 2° Deux intersections situées de chaque côté d'une voie de circulation doivent être espacées d'au moins 60 m.

FIGURE 3 - Intersection des voies de circulation



ARTICLE 29 PENTE ET COURBE D'UNE VOIE DE CIRCULATION

La pente et la courbe d'une voie de circulation doivent respecter les dispositions suivantes :

- 1° La pente de toutes les voies de circulation doit être adaptée au terrain, mais elle ne doit pas être inférieure à 0,6 % ni supérieure à 7 %;
- 2° Tous les raccords entre des pentes, des courbes ou des intersections doivent assurer un champ de vision d'au moins 60 m.

FIGURE 4 - Raccord entre une intersection et une pente

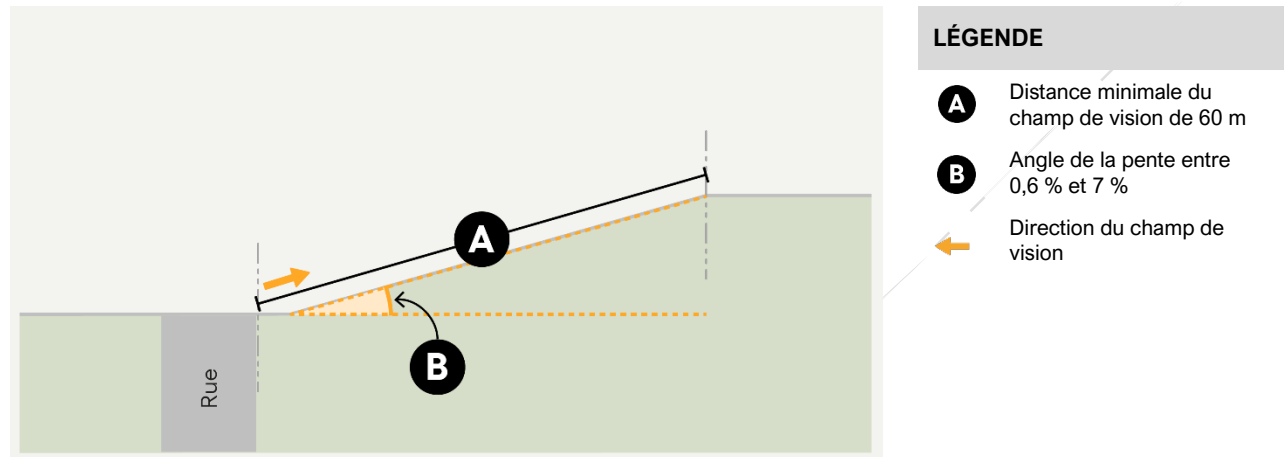
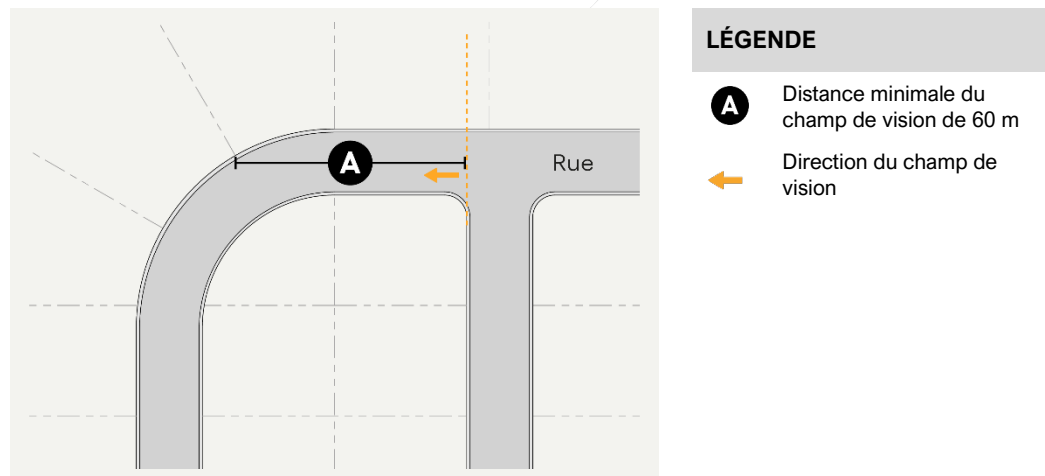


FIGURE 5 - Raccord entre une intersection et une courbe



ARTICLE 30 DISTANCE MINIMALE ENTRE UNE VOIE DE CIRCULATION ET UN COURS D'EAU OU UN LAC

Lors d'une opération cadastrale concernant une voie de circulation localisée en tout ou en partie dans un corridor riverain, la distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac doit respecter les dispositions suivantes. Cette distance se mesure à partir de la ligne des hautes eaux.

TABLEAU 2 - Distance minimale entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac

DESSERTE	DISTANCE
Desservi par l'aqueduc et l'égout	45 m
Partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	75 m
Non desservi par l'aqueduc et l'égout	75 m

Nonobstant ce qui précède :

- 1° La distance entre une voie de circulation et un cours d'eau ou un lac peut être réduite à 20 m si l'espace compris entre cette voie de circulation et le cours d'eau ou le lac permet l'exploitation d'un usage de la classe « Parc et espace naturel (P1) ». Aussi, cette distance peut être réduite à 15 m si la voie de circulation complète un réseau de tout service public et que l'espace entre ladite voie de circulation et le plan d'eau ne permet pas de construction sans empiéter sur la bande de protection de 15 m. Elle peut également être réduite à une profondeur imposée par des contraintes physiques particulières, comme une voie ferrée ou une falaise;
- 2° Pour une voie de circulation perpendiculaire au lac ou au cours d'eau, la distance peut être réduite à 15 m si elle ne le traverse pas.

ARTICLE 31 OUVERTURE D'UNE RUE À L'EXTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Aucune opération cadastrale destinée à permettre la construction d'une nouvelle rue ne peut être autorisée à l'extérieur des zones du périmètre d'urbanisation de la Ville. Nonobstant ce qui précède, une telle opération cadastrale peut être autorisée si elle a pour but de relier des voies de circulation existantes se terminant en cul-de-sac. D'aucune façon, une opération cadastrale visant à boucler le réseau routier ne doit entraîner l'ajout de nouveaux lots pouvant être potentiellement constructibles.

ARTICLE 32 MODIFICATION D'UNE VOIE DE CIRCULATION EN ZONE AGRICOLE ET RURALE

La modification d'une voie de circulation à l'extérieur des zones du périmètre d'urbanisation de la Ville est permise uniquement dans le but de faciliter le demi-tour sécuritaire des véhicules sur une rue existante. Elle doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° L'aménagement doit être réalisé dans le but d'améliorer la sécurité routière de même que la fonctionnalité du réseau routier existant;
- 2° La configuration proposée doit permettre aux différentes catégories de véhicules, incluant les véhicules d'urgence, d'entretien routier et de services publics, de faire des manœuvres de changement de direction de façon sécuritaire;
- 3° L'aménagement doit être réalisé en lien avec une voie de circulation existante sans issue;

4° L'aménagement doit être réalisé en minimisant les impacts négatifs sur le développement ou la consolidation des activités agricoles. L'aménagement doit être planifié de façon à :

- a) Minimiser la perte de superficie pouvant présenter un potentiel de développement agricole;
- b) Maximiser la conservation des arbres, des boisés et des autres milieux naturels.

SECTION 3 SENTIER PIÉTONNIER OU MULTIFONCTIONNEL ET PISTE CYCLABLE

ARTICLE 33 GÉNÉRALITÉ

Dans un contexte de développement et de consolidation de la mobilité durable, la Ville se réserve le droit d'exiger des sentiers piétonniers, des sentiers multifonctionnels ou des pistes cyclables partout où elle le juge à propos pour favoriser la circulation des piétons ou des cyclistes. Dans la mesure du possible, le tracé proposé doit respecter le plan directeur du réseau cyclable en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 34 LARGEUR MINIMALE

La largeur minimale de la chaussée d'un sentier piétonnier ou multifonctionnel ou d'une piste cyclable est fixée comme suit :

- 1° Unidirectionnel (sens unique) : 1,5 m;
- 2° Bidirectionnel (double sens) : 3 m.

SECTION 4 ÎLOT

ARTICLE 35 LARGEUR D'UN ÎLOT

La largeur des îlots est déterminée en fonction des dispositions relatives aux dimensions et à la superficie minimales des lots exigées au présent règlement.

Malgré ce qui précède, dans le cas d'un îlot destiné à un usage du groupe « Habitation », cette largeur doit être suffisante pour permettre 2 rangées de lot adossées. À cet effet, la largeur minimale de l'îlot doit correspondre à au moins 2 fois la profondeur minimale des lots exigée par le présent règlement.

ARTICLE 36 LONGUEUR D'UN ÎLOT

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 100 m ni supérieure à 365 m, sauf dans les cas suivants :

- 1° La longueur maximale peut être portée à 485 m pour un îlot destiné à un usage du groupe « Habitation », à la condition qu'un sentier piétonnier, un sentier multifonctionnel ou une piste cyclable soit aménagé approximativement au centre de l'îlot afin d'assurer un accès direct à une voie de circulation voisine;
- 2° Un projet de lotissement qui vient s'adosser à une portion d'îlot existante dont la longueur ne respecte pas le minimum ou le maximum prescrit au présent article.

FIGURE 6 - Longueur d'un îlot sans sentier piétonnier, sentier multifonctionnel ou piste cyclable

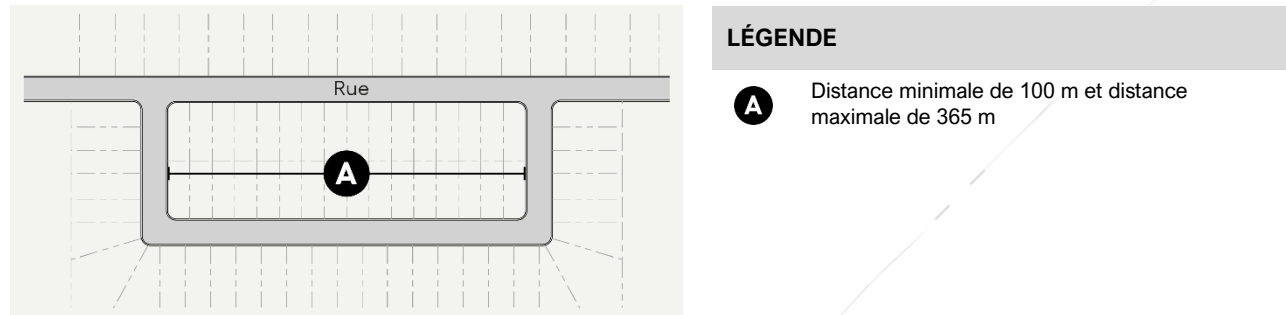
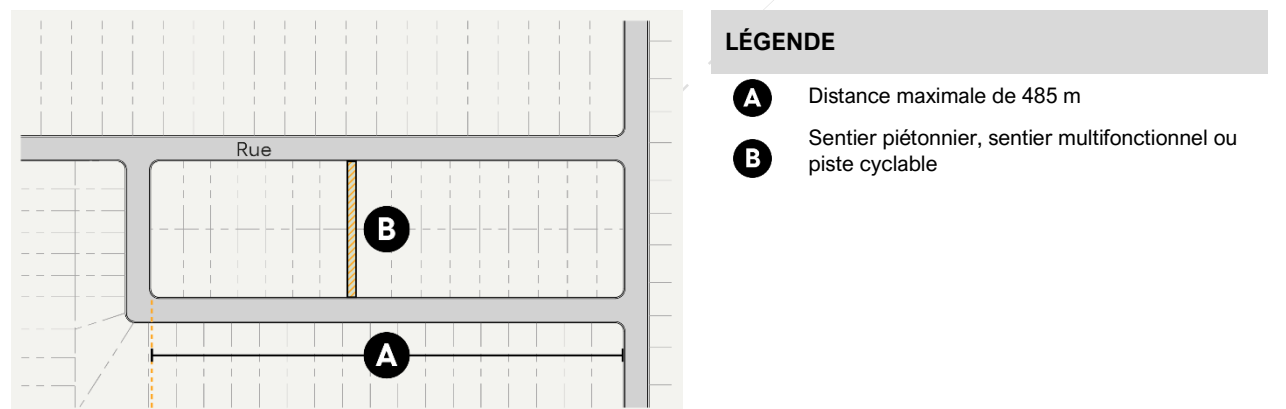


FIGURE 7 - Longueur d'un îlot avec sentier piétonnier, sentier multifonctionnel ou piste cyclable



SECTION 5 **LOT****ARTICLE 37** **DIMENSION ET SUPERFICIE MINIMALES**

À moins d'indication contraire, les dispositions relatives aux dimensions et à la superficie de tout lot exigé par ce règlement sont présentées, pour chaque zone, à la grille des usages et des normes jointe en annexe du règlement de zonage en vigueur.

À cette section sont prescrites, par zone, les dimensions minimales (largeur et profondeur) et la superficie d'un lot pour chacune des classes d'usages autorisées.

Les limites des zones correspondent généralement à celles des lots. Dans le cas contraire, lorsqu'un lot se situe dans plusieurs zones ayant des exigences différentes de superficie ou de dimensions, il doit respecter la plus grande superficie minimale et les plus grandes dimensions minimales des différentes zones concernées.

ARTICLE 38 **MESURE D'EXCEPTION SUR LES DIMENSIONS ET SUPERFICIES MINIMALES**

Malgré l'article 37, les dispositions du présent règlement relatives aux dimensions et aux superficies ne s'appliquent pas à l'égard d'un lot créé en territoire rénové à titre transitoire, dans la mesure où ce lot est destiné à être intégré à un lot adjacent lors d'une seconde opération cadastrale. Cette exception transitoire s'applique uniquement si la seconde opération cadastrale est réalisée simultanément ou concurremment avec la première. Le lot ainsi créé ne confère en aucun cas un droit autonome à la construction.

ARTICLE 39 **SUPERFICIES ET DIMENSIONS SPÉCIFIQUES**

Toute nouvelle opération cadastrale doit se conformer aux dispositions minimales de lotissement indiquées au tableau suivant, lesquelles tiennent compte du niveau de desserte en infrastructures.

TABLEAU 3 - Normes minimales de lotissement

CARACTÉRISTIQUES DES LOTS	VARIABLES (NOTE 1)	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUT LE TERRITOIRE	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES AFFECTATIONS			
			Affectation agricole, secteur dynamique	Affectation agricole, secteur déstructuré (Note 6)	Affectation agricole-industrielle	Affectation rurale
Lot desservi par l'aqueduc et l'égout	Dans un corridor riverain lorsqu'il s'agit d'un lot adjacent					
	Superficie minimale	-----	-----	-----	s. o.	2000 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant	----- (Note 2)	----- (Note 2)	----- (Note 2)	s. o.	----- (Note 2)
	Profondeur moyenne minimale	45 m (Note 2,3)	45 m (Note 2,3)	45 m (Note 2,3)	s. o.	45 m (Note 2,3)
	Dans un corridor riverain lorsqu'il ne s'agit pas d'un lot adjacent					
	Superficie minimale	-----	-----	-----	s. o.	2000 m ²

CARACTÉRISTIQUES DES LOTS	VARIABLES (NOTE 1)	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUT LE TERRITOIRE	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES AFFECTATIONS			
			Affectation agricole, secteur dynamique	Affectation agricole, secteur déstructuré (Note 6)	Affectation agricole-industrielle	Affectation rurale
	Largeur minimale sur la ligne avant	----	----	----	s. o.	----
	Profondeur moyenne minimale	----	----	----	s. o.	----
À l'extérieur d'un corridor riverain						
	Superficie minimale	----	----	----	s. o.	----
	Largeur minimale sur la ligne avant	----	----	----	s. o.	----
	Profondeur moyenne minimale	----	----	----	s. o.	----
Lot partiellement desservi par l'aqueduc ou l'égout	Dans un corridor riverain lorsqu'il s'agit d'un lot adjacent					
	Superficie minimale	2000 m ²	2600 m ²	2000 m ²	s. o.	2600 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant	30 m ^(Note 2)	38 m ^(Note 2)	30 m ^(Note 2)	s. o.	38 m ^(Note 2)
	Profondeur moyenne minimale	75 m ^(Note 2,3)	75 m ^(Note 2,3)	75 m ^(Note 2,3)	s. o.	75 m ^(Note 2,3)
	Dans un corridor riverain lorsqu'il ne s'agit pas d'un lot adjacent					
	Superficie minimale	2000 m ²	2600 m ²	2000 m ²	s. o.	2600 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant	25 m	25 m	25 m	s. o.	25 m
	Profondeur moyenne minimale	----	----	----	s. o.	----
	À l'extérieur d'un corridor riverain					
	Superficie minimale	1500 m ² (Note 5)	1500 m ² (Note 5)	1500 m ² (Note 5)	s. o.	2500 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant	25 m ^(Note 5)	25 m ^(Note 5)	25 m ^(Note 5)	s. o.	25 m
	Profondeur moyenne minimale	----	----	----	s. o.	----

CARACTÉRISTIQUES DES LOTS	VARIABLES (NOTE 1)	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUT LE TERRITOIRE	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES AFFECTATIONS			
			Affectation agricole, secteur dynamique	Affectation agricole, secteur déstructuré (Note 6)	Affectation agricole-industrielle	Affectation rurale
Lot non desservi par l'aqueduc et l'égout	Dans un corridor riverain lorsqu'il s'agit d'un lot adjacent					
	Superficie minimale	4000 m ² (Note 4)	4000 m ² (Note 4)	4000 m ² (Note 4)	Voir grille des usages et normes	4000 m ² (Note 4)
	Largeur minimale sur la ligne avant	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)
	Profondeur moyenne minimale	75 m ^(Note 2,3)	75 m ^(Note 2,3)	75 m ^(Note 2,3)	75 m ^(Note 2,3)	75 m ^(Note 2,3)
	Dans un corridor riverain lorsqu'il ne s'agit pas d'un lot adjacent					
	Superficie minimale	4000 m ² (Note 4)	4000 m ² (Note 4)	4000 m ² (Note 4)	Voir grille des usages et normes	4000 m ² (Note 4)
	Largeur minimale sur la ligne avant	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)	50 m ^(Note 4)
	Profondeur moyenne minimale	----	----	----	----	----
	À l'extérieur d'un corridor riverain					
	Superficie minimale	3000 m ²	2500 m ²	2500 m ²	Voir grille des usages et normes	3000 m ²
	Largeur minimale sur la ligne avant	50 m	50 m	50 m	50 m	50 m
	Profondeur moyenne minimale	----	----	----	----	----

Note 1 : Dans le cas des lots adjacents au cours d'eau ou au lac, la profondeur ou la distance entre une route, une rue, un chemin ou toute voie de circulation automobile et un cours d'eau ou un lac se mesure à partir de la limite du littoral.

Note 2 : Dans le cas de routes perpendiculaires au lac ou au cours d'eau, il n'y a pas de profondeur moyenne minimale pour les lots adjacents à ce lac ou à ce cours d'eau si son alignement est parallèle à la rive. Dans ces cas, pour les lots entièrement ou partiellement desservis ou non desservis, la largeur du lot mesurée sur la ligne avant doit alors être majorée de la largeur de la rive afin d'assurer la protection de la bande de protection riveraine.

Note 3 : Nonobstant la profondeur moyenne minimale prescrite dans le cadre d'une opération cadastrale, dans le cas où la route, le chemin, la rue ou toute voie de circulation automobile est déjà construite à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, la profondeur moyenne minimale des lots pourra être réduite à 30 m ou à une profondeur non spécifiée pour des secteurs identifiés comme présentant des contraintes physiques particulières dont la présence d'une falaise ou d'une voie ferrée.

Note 4 : Lorsque moins de 30 % de la superficie du lot non desservi par des infrastructures d'aqueduc ou d'égout fait partie intégrante du corridor riverain, il est possible de réduire la superficie minimale exigible à 3000 m² dans la mesure où les exigences suivantes sont rencontrées :

- La totalité de la partie du terrain se localisant à l'intérieur du corridor riverain demeure majoritairement à l'état naturel;
- Le terrain n'est affecté par aucune zone de contrainte naturelle telle que des zones assujetties à des risques d'inondation ou des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 40 m.

CARACTÉRISTIQUES DES LOTS	VARIABLES (NOTE 1)	DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUT LE TERRITOIRE	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINES AFFECTATIONS			
			Affectation agricole, secteur dynamique	Affectation agricole, secteur déstructuré (Note 6)	Affectation agricole-industrielle	Affectation rurale
<p>Note 5 : Il est possible de réduire la superficie minimale d'un lot à 1000 m² lorsque ce dernier est desservi par un réseau d'égout municipal. La largeur minimale sur la ligne avant peut être réduite à 20 m.</p> <p>Note 6 : Les zones en secteur déstructuré sont les suivantes : A-102, A-103, A-107, A-111, A-114, A-115, A-118, A-121, A-122, A-123, A-124, A-125, A-127, A-128, A-129, A-130, A-132, A-133, A-136, A-140, A-142, A-143.</p> <p>« ---- » : ce symbole signifie qu'il n'existe aucune norme minimale de lotissement dans le cadre du SAD. Ces normes peuvent être établies dans la réglementation d'urbanisme des municipalités concernées.</p> <p>« s. o. » : ce symbole signifie que ces normes ne sont pas applicables à ce territoire puisque la desserte des lots de ce territoire ne correspond pas à celle définie dans la colonne intitulée « caractéristiques des lots ».</p>						

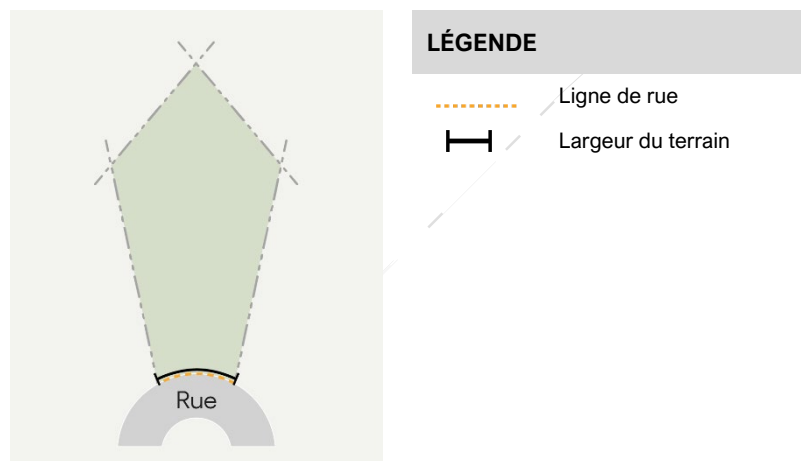
ARTICLE 40 ORIENTATION D'UN LOT

Les lignes latérales des lots doivent être orientées de manière à être perpendiculaires, avec une variation maximale de 20°.

ARTICLE 41 LOT SITUÉ À L'EXTÉRIEUR D'UNE COURBE

Lorsqu'un terrain est situé du côté extérieur d'une rue courbée, la largeur du terrain mesurée le long de la ligne avant peut être réduite jusqu'à 40 % de la largeur minimale prescrite à la grille des usages et des normes de la zone concernée, sans être inférieure à 6 m.

FIGURE 8 - Lot dont la ligne avant est concave



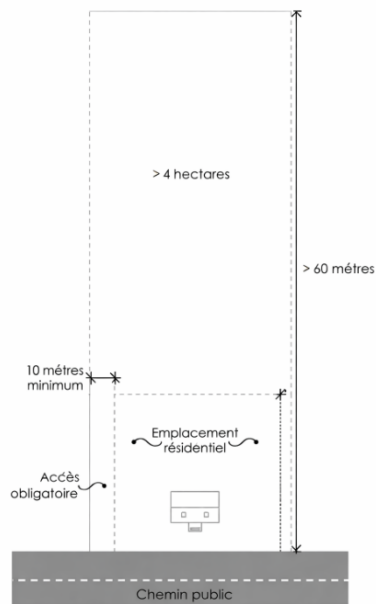
ARTICLE 42 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX LOTS, EN PARTIE À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN

Lorsque moins de 30 % de la superficie du lot non desservi par des infrastructures d'aqueduc ou d'égout fait partie intégrante d'un corridor riverain, il est possible de réduire la superficie minimale exigible à 3000 m² dans la mesure où les exigences suivantes sont rencontrées :

- 1° La totalité de la partie de l'immeuble se localisant à l'intérieur du corridor riverain demeure majoritairement à l'état naturel;
- 2° L'immeuble n'est affecté par aucune zone de contrainte naturelle telle que des zones assujetties à des risques d'inondation ou des zones de contraintes relatives aux glissements de terrain.

ARTICLE 43 MORCELLEMENT D'UN LOT EN ZONE AGRICOLE

Dans la zone agricole permanente, en secteur déstructuré seulement, lorsqu'il y a morcellement par lotissement ou aliénation d'un ou de plusieurs lots destinés à un usage du groupe « Habitation », un accès d'au moins 10 m de largeur donnant face au chemin public doit être maintenu et ne peut être séparé de l'immeuble d'origine lorsque celui-ci est d'une profondeur supérieure à 60 m à partir de l'emprise du chemin public et d'une superficie de plus de 4 ha.

FIGURE 9 - Morcellement d'un lot en secteur déstructuré

SECTION 6 CAS D'EXCEPTION EN MATIÈRE DE LOTISSEMENT**ARTICLE 44 PRIVILÈGE AU LOTISSEMENT**

Toute opération cadastrale projetée, conforme aux articles 256.1, 256.2 ou 256.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*, peut être autorisée à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme. L'opération cadastrale envisagée ne doit pas créer plus d'un lot distinct ou, si le terrain est composé de plusieurs lots d'origine, pas plus d'un lot par lot d'origine.

ARTICLE 45 JUGEMENT EN BORNAGE

Un lot résultant d'un jugement en bornage ou d'un jugement en abornement, rendu par un tribunal du Québec, peut faire l'objet d'un permis de lotissement lorsque la demande de permis vise l'exécution du jugement rendu même si telle exécution a pour effet de :

- 1° Créer un lot ne respectant pas les dimensions minimales inscrites à la grille des usages et normes;
- 2° Rendre non conforme aux marges applicables un bâtiment principal;
- 3° Rendre non conforme aux marges applicables une construction ou un équipement accessoire.

Dans ce cas, le recours au processus de dérogation mineure n'est pas requis, le jugement rendu faisant foi de la réglementation dorénavant applicable.

CHAPITRE 4 CONTRIBUTION POUR FINS DE PARCS, TERRAINS DE JEUX OU ESPACES NATURELS

ARTICLE 46 OBLIGATION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale en vertu du règlement sur les permis et certificats en vigueur, le propriétaire doit se conformer à l'une des options suivantes:

- 1° S'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain jugé approprié par le Conseil pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou pour la préservation d'un espace naturel;
- 2° Verser une contribution financière à la Ville en remplacement de cette cession, sous l'accord du Conseil;
- 3° S'engager à céder un terrain et à verser une contribution financière, selon les modalités déterminées par le Conseil.

En tout temps, le Conseil peut déterminer la modalité de cette obligation.

Le ou les terrains ou servitudes à céder doivent faire partie du plan relatif à l'opération cadastrale. Toutefois, s'il y a entente entre la Ville et le propriétaire de l'ensemble des terrains visés par ce plan, la cession peut porter sur un ou des terrains, ou une ou des servitudes situées ailleurs sur le territoire de la Ville. Une telle entente prévaut sur les autres dispositions du présent règlement.

ARTICLE 47 RÈGLE DE CALCUL DE LA VALEUR DU SITE

Toute cession ou tout versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure concernant la totalité ou partie de l'ensemble des terrains compris dans le plan relatif à l'opération cadastrale doit être crédité dans le calcul de la valeur d'une nouvelle contribution.

ARTICLE 48 EXEMPTION DE CESSION ET/OU DE PAIEMENT

L'obligation de céder du terrain ou de verser une contribution financière pour fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une opération cadastrale d'annulation, de correction ou de remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots;
- 2° Une opération cadastrale à l'intérieur de la zone agricole permanente et réalisée exclusivement à des fins agricoles, à l'exclusion de la résidence de l'agriculteur;
- 3° Une opération cadastrale qui vise un cadastre vertical effectué lors de la conversion d'un immeuble en copropriété divise;
- 4° Une opération cadastrale rendue nécessaire par suite de l'exercice d'un droit d'expropriation, à la condition qu'il ne résulte de l'opération cadastrale qu'un seul lot par lot originaire, en plus du terrain exproprié;
- 5° Une opération cadastrale ayant pour objet une partie de terrain qui appartient à la Ville ou qu'elle acquiert;
- 6° La régularisation des titres à la suite d'un jugement définitif.

ARTICLE 49 ACQUISITION D'UNE SERVITUDE

L'acquisition d'une servitude par la Ville lui confère le droit d'aménager la portion de terrain visée, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements nécessaires à l'utilisation ou à l'entretien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel. De plus, aucune durée ne peut être prévue pour une servitude acquise par la Ville.

ARTICLE 50 VALEUR ET SUPERFICIE

Dans le cas d'une cession, la superficie du terrain ou de la servitude à céder à la Ville doit équivaloir à 10 % de la superficie totale du terrain concerné.

Dans le cas d'un versement en argent, la contribution exigée correspond à 10 % de la valeur marchande du terrain visé par l'opération cadastrale. Cette valeur est établie par un évaluateur agréé mandaté par la Ville et correspond à celle en vigueur à la date de la réception complète des documents requis, conformément au règlement relatif aux permis et certificats applicable à une demande de permis de lotissement.

Lorsqu'une partie du terrain est cédée et qu'un montant est également versé, la somme de la valeur du terrain cédé et du montant en argent doit représenter 10 % de la valeur totale du terrain, telle que déterminée par l'évaluateur agréé mandaté par la Ville.

La valeur déterminée par l'évaluateur agréé constitue la base de calcul officielle de la contribution exigée.

Les frais relatifs à l'évaluation effectuée par l'évaluateur agréé mandaté par la Ville sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 51 CONTESTATION

La Ville ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec, la valeur établie par l'évaluateur agréé conformément aux articles 117.7 à 117.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

ARTICLE 52 FONDS POUR L'AMÉNAGEMENT DE PARCS

Toute somme reçue par la Ville en vertu du présent chapitre est versée dans un fonds destiné à l'aménagement et à l'entretien de parcs.

Ce fonds ne peut être utilisé que pour l'acquisition ou l'aménagement de terrains à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels, incluant la construction de bâtiments, d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien de tels espaces, ainsi que pour l'achat et la plantation de végétaux sur une propriété de la Ville.

Les terrains cédés à la Ville en vertu du présent chapitre ne peuvent être utilisés qu'à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'espaces naturels. Toutefois, la Ville peut disposer à titre onéreux de ces terrains lorsqu'ils ne sont plus requis à ces fins, et le produit de la vente doit être versé dans le fonds.

ARTICLE 53 MODALITÉS DE CESSION

Les parcs, terrains de jeux et espaces naturels doivent être cédés dans les 60 jours suivant l'enregistrement du projet de subdivision si le terrain à céder est compris à l'intérieur du site. Si les terrains à céder sont situés à l'extérieur du site, ils doivent être cédés à la Ville avant l'émission du permis de lotissement.

Tout terrain cédé doit être libre de toute charge ou hypothèque.

De plus, préalablement à la cession, une étude de caractérisation du sol, aux frais du propriétaire, délivrée par un professionnel compétent en la matière, doit attester que le lot à être cédé ne contrevient à aucune disposition de la *Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q -2)* et tout règlement afférent. L'étude devra attester que le lot ne contient pas de contaminants pouvant porter atteinte à l'usage de parcs, terrains de jeux ou espaces naturels.

ARTICLE 54 CONTRAT NOTARIÉ

Tout contrat notarié devant être passé en vertu du présent chapitre, le sera devant un notaire désigné et nommé par la Ville. Les frais du contrat notarié sont à la charge du propriétaire.

CHAPITRE 5 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 55 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2 0 0 0

RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement de construction numéro 2000 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REPLACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENVOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
ARTICLE 13	UNITÉS DE MESURE	3
ARTICLE 14	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	ADMINISTRATION	4
ARTICLE 15	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 16	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
ARTICLE 17	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	4
ARTICLE 18	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	4
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS NORMATIVES	5
SECTION 1	CODES	5
ARTICLE 19	CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET AUTRES CODES ET NORMES	5
SECTION 2	NORMES ADDITIONNELLES DE CONSTRUCTION	5
ARTICLE 20	FONDATIONS	5
ARTICLE 21	EXCEPTIONS AUX FONDATIONS	5
ARTICLE 22	PIEUX ET PILOTIS	6

ARTICLE 23	MUR MITOYEN	6
SECTION 3	DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITURES	6
ARTICLE 24	GARDE-NEIGE	6
ARTICLE 25	CONCEPTION D'UN TOIT VERT, EXTENSIF, INTENSIF OU SEMI-INTENSIF	6
ARTICLE 26	ACCÈS AU TOIT VERT, EXTENSIF, INTENSIF OU SEMI-INTENSIF	7
SECTION 4	ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION	7
ARTICLE 27	INTERDICTION DE FORTIFICATION	7
ARTICLE 28	INTERDICTIONS SPÉCIFIQUES	7
ARTICLE 29	CONTRÔLE D'ACCÈS	8
SECTION 5	PROTECTION CONTRE LES INCENDIES	8
ARTICLE 30	GÉNÉRALITÉ	8
ARTICLE 31	POUTRES, COLONNES D'ACIER ET POUTRELLES	8
ARTICLE 32	TOURS COMBUSTIBLES ENTOURANT DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE AU BOIS ET AUX GRANULES	8
ARTICLE 33	SYSTÈME DE GICLEURS	8
ARTICLE 34	RACCORDS POMPIERS	9
ARTICLE 35	SYSTÈMES DE DÉTECTION ET D'ALARME INCENDIE	10
CHAPITRE 3	CONSTRUCTIONS DANGEREUSES	11
SECTION 1	PROTECTION DES CONSTRUCTIONS DANGEREUSES	11
ARTICLE 36	BÂTIMENT ENDOMMAGÉ OU DÉTRUIT	11
ARTICLE 37	CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE	11
ARTICLE 38	PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION, D'UNE EXCAVATION OU D'UNE FONDATION	11
ARTICLE 39	LIBÉRATION ET NETTOYAGE D'UN TERRAIN	11
CHAPITRE 4	DISPOSITION FINALE	12
ARTICLE 40	ENTRÉE EN VIGUEUR	12

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de construction numéro 2000 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement de construction et de sécurité incendie numéro 1616* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 **INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 9** **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE****SECTION 1** **TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1** **TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1** **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent;
- 6° En cas de contradiction entre le texte du présent règlement et une grille des usages et des normes au règlement de zonage en vigueur, la grille prévaut.

ARTICLE 12 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 13 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

ARTICLE 14 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 15 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 16 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

Nonobstant ce qui précède, l'autorité compétente pour l'application de la Section 5 relative à la protection contre les incendies au chapitre 2 du présent règlement est le Service de sécurité incendie de la Ville de Saint-Eustache.

**ARTICLE 17 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT
OU D'UN REQUÉRANT**

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 18 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS NORMATIVES

SECTION 1 CODES

ARTICLE 19 CODE NATIONAL DU BÂTIMENT ET AUTRES CODES ET NORMES

Sous réserve des modifications, restrictions et adjonctions prévues au présent règlement, les parties 3, 9 et 10 de l'édition en vigueur du *Code de construction du Québec — Chapitre I, Bâtiment*, fondé sur le *Code national du bâtiment – Canada (CNB)*, (édition adoptée par le Conseil national de recherches du Canada et la Régie du bâtiment du Québec), ci-après désigné « le Code », font partie intégrante du présent règlement, ainsi que ses amendements actuels et à venir.

La Ville se dégage de toute responsabilité advenant que des éléments s'avéreraient non conformes à ce Code et conserve tous ses droits et recours afin de respecter sa réglementation, incluant le *Code de construction du Québec*.

SECTION 2 NORMES ADDITIONNELLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 20 FONDATIONS

Tout bâtiment, incluant ses agrandissements, de même qu'un garage intégré ou attenant, doit avoir des assises et des murs de fondations de béton coulé, installés sous le niveau du gel.

ARTICLE 21 EXCEPTIONS AUX FONDATIONS

Les dispositions de l'article 20 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- 1° Tout bâtiment, incluant ses agrandissements, d'un usage du groupe « Commerce et services », « Industrie » ou « Public », peut également reposer sur une fondation différente, sous réserve de la présentation de plans signés et scellés par un ingénieur;
- 2° Tout bâtiment accessoire, incluant ses agrandissements, d'un usage du groupe « Habitation », à l'exception des garages isolés ayant une superficie d'implantation au sol supérieur à 55,75 m²;
- 3° Tout bâtiment accessoire, incluant ses agrandissements, d'un usage du groupe « Commerce et services », « Industrie » ou « Public ». Toutefois, lorsqu'un conteneur est utilisé à des fins d'entreposage, conformément aux dispositions applicables du règlement de zonage en vigueur, celui-ci doit obligatoirement être installé sur une dalle de béton;
- 4° Tout bâtiment agricole, incluant ses agrandissements, destiné à un usage du groupe « Agricole », peut reposer sur une fondation différente, sous réserve de la présentation de plans signés et scellés par un ingénieur;
- 5° L'utilisation de blocs de béton est autorisée uniquement pour des travaux de réparation ou de maintien sur une fondation existante également en blocs de béton, et ce, dans le cadre de réparations mineures;
- 6° Tout bâtiment situé dans une zone de contrainte naturelle peut reposer sur une fondation différente, sous réserve de plans signés et scellés par un ingénieur.

ARTICLE 22 **PIEUX ET PILOTIS**

Nonobstant l'article 20, les cas suivants peuvent être installés sur pilotis de béton, de pieux vissés ou tout autre équivalent conforme au Code en vigueur :

- 1° Tout agrandissement d'un bâtiment principal existant dont l'usage est l'habitation ainsi que les vérandas et les solariums n'excédant pas 30 % de la superficie initiale d'implantation dudit bâtiment principal ou un maximum de 25 m². La disposition la plus restrictive s'applique;
- 2° Tout bâtiment d'un usage du groupe « Commerce et service », « Industrie » ou « Public » peut comporter une partie non chauffée, qu'elle soit fermée ou non par des murs, avec ou sans toit, dans la mesure où cette partie ne dépasse pas 30 % de la superficie de plancher du bâtiment principal.

Dans tous les cas, les pilotis et pieux doivent être enlevés advenant le retrait ou le déplacement de la construction.

ARTICLE 23 **MUR MITOYEN**

Tout mur mitoyen d'une habitation unifamiliale jumelée ou contiguë doit être constitué de la manière suivante :

- 1° Il doit être constitué de blocs de béton de 20 cm (ou un équivalent en maçonnerie), ayant un degré de résistance au feu de 2 heures, depuis la semelle jusqu'à la sous-face du platelage du toit;
- 2° Tout vide de construction entre le bloc de béton et le platelage du toit doit être obturé avec un matériau isolant et recouvert d'un gypse d'une épaisseur minimale de 15,9 mm type « x » de part et d'autre du mur mitoyen.

Nonobstant toute autre disposition contraire au présent règlement, aucune pièce structurale ne peut être encadrée dans un mur mitoyen.

SECTION 3 **DISPOSITIONS RELATIVES AUX TOITURES****ARTICLE 24** **GARDE-NEIGE**

Tout bâtiment principal dont le toit en pente est recouvert d'acier, de tôle à baguette ou de tout autre matériau similaire, doit être pourvu de garde-neige solidement attaché au mur ou à la toiture.

ARTICLE 25 **CONCEPTION D'UN TOIT VERT, EXTENSIF, INTENSIF OU SEMI-INTENSIF**

La conception d'un toit vert, extensif, intensif ou semi-intensif doit respecter les conditions suivantes :

- 1° Le bâtiment est de construction incombustible;
- 2° La pente du toit n'excède pas 17 %;
- 3° La construction de ces types de toit doit respecter le guide des *Critères techniques visant la construction de toits végétalisés* en vigueur, produit par le Gouvernement du Québec, et être composée des éléments suivants :
 - a) De la végétation;
 - b) Un substrat de croissance d'au moins 100 mm d'épaisseur;
 - c) Une composante (ou couche) de filtrage;
 - d) Une composante (ou couche) de drainage;

- e) Un système de rétention d'eau (qui peut être une épaisseur supplémentaire de substrat);
 - f) Une barrière anti-racine.
- 4° La structure du bâtiment doit avoir une capacité suffisante pour supporter toutes ces composantes, le tout approuvé par un professionnel compétent en la matière;
- 5° Lorsqu'un toit vert, extensif, intensif ou semi-intensif doit être divisé en sections, une zone libre de végétation d'au moins 1 m doit être aménagée entre chacune des sections contiguës.

ARTICLE 26 ACCÈS AU TOIT VERT, EXTENSIF, INTENSIF OU SEMI-INTENSIF

Un toit vert, extensif, intensif ou semi-intensif doit obligatoirement être accessible à partir d'une aire de plancher ou d'un escalier situé sur le mur latéral ou arrière du bâtiment principal.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'accès au toit peut se faire par une trappe d'au moins 550 mm sur 900 mm avec une échelle fixe.

SECTION 4 ÉLÉMENTS DE FORTIFICATION ET DE PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION

ARTICLE 27 INTERDICTION DE FORTIFICATION

L'utilisation, l'assemblage et le maintien de matériaux en vue d'assurer le blindage ou la fortification de tout bâtiment contre les projectiles d'armes à feu, l'utilisation d'explosifs, le choc ou la poussée de véhicules ou autre type d'assaut, sont interdits sur l'ensemble du territoire.

Toutefois, les bâtiments dont l'un des usages, en tout ou en partie, relève de la liste suivante ne sont pas assujettis au présent article :

- 1° Les institutions financières;
- 2° Les musées;
- 3° Les laboratoires;
- 4° Les usages émanant de l'autorité publique, tels qu'un poste de police, une caserne de pompier, etc.

ARTICLE 28 INTERDICTIONS SPÉCIFIQUES

Sans restreindre la portée de l'article 27, est également interdit :

- 1° L'installation et le maintien de plaques de protection en acier à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment;
- 2° L'installation et le maintien de volets de protection pare-balles ou tout autre matériau offrant une résistance aux explosifs ou aux chocs autour des ouvertures du bâtiment;
- 3° L'installation et le maintien d'une porte blindée ou spécialement renforcée pour résister à l'impact de projectiles d'armes à feu;
- 4° L'installation de verre de type laminé (h-6) ou tout autre verre pare-balles dans les fenêtres et les portes;
- 5° L'installation et le maintien de grillage ou de barreaux de métal, que ce soit à l'entrée d'accès, aux portes ou aux fenêtres, à l'exception de celles du sous-sol ou de la cave;
- 6° L'installation d'une tour d'observation ou d'un mirador.

ARTICLE 29 CONTRÔLE D'ACCÈS

Une guérite, portail, porte-cochère ou toute autre installation visant à contrôler ou empêcher l'accès des véhicules automobiles par l'entrée charretière d'un emplacement résidentiel est prohibé, à moins que le terrain sur lequel est érigé le bâtiment principal soit d'une superficie de plus de 10 000 m² ou que la résidence principale soit située à plus de 30 m de l'emprise de la voie publique.

SECTION 5 PROTECTION CONTRE LES INCENDIES**ARTICLE 30 GÉNÉRALITÉ**

En cas de conflit entre les dispositions de la présente section et de toute autre disposition du présent règlement, les dispositions de la présente section ont préséance.

ARTICLE 31 POUTRES, COLONNES D'ACIER ET POUTRELLES

Pour toute nouvelle construction, rénovation ou agrandissement d'un bâtiment principal du groupe « Habitation », les normes suivantes s'appliquent :

- 1° Les poutres et/ou colonnes d'acier doivent être protégées par un gypse d'une épaisseur minimale de 12,7 mm;
- 2° Les poutrelles doivent être protégées par un gypse d'une épaisseur minimale de 12,7 mm ou par un faux plafond suspendu composé de panneaux offrant un degré de résistance au feu d'un minimum de 20 minutes.

ARTICLE 32 TOURS COMBUSTIBLES ENTOURANT DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE AU BOIS ET AUX GRANULES

Le mur d'un bâtiment sur lequel est fixée toute tour entourant une installation de chauffage au bois et aux granules est assujéti aux dispositions suivantes :

- 1° Il doit être protégé par l'installation d'un gypse d'une épaisseur minimale de 12,7 mm et être installé jusqu'au haut du faite du toit;
- 2° Le dessous d'une tour doit être ventilé au moyen d'un soffite d'aluminium;
- 3° Une grille doit être installée au haut de la tour de façon à diriger le feu vers l'extérieur de la tour.

ARTICLE 33 SYSTÈME DE GICLEURS

Tout nouveau bâtiment principal ou accessoire et tout agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire d'une superficie d'implantation au sol de plus de 400 m² doit être muni d'un système de gicleurs.

Font exception à ce qui précède :

- 1° Lorsqu'un professionnel compétent en la matière propose une conception garantissant le respect de tous les objectifs de la section 2.2 de la *Partie 2, Division A*, au Code, dans le cas où l'un de ces objectifs ne peut être atteint. Ces solutions doivent être approuvées par l'autorité compétente;
- 2° Tout bâtiment accessoire faisant partie du groupe F-3, tel que défini au Code en vigueur :
 - a) D'une superficie d'implantation au sol maximale de 5 000 m² comportant au moins trois murs complètement ouverts utilisés comme aire d'entreposage pour véhicule moteur;
 - b) D'une superficie au sol maximale de 700 m²;

c) Toute construction ou bâtiment situé en zone agricole permanente.

Tout nouveau bâtiment principal ou accessoire et tout agrandissement d'un bâtiment principal ou accessoire du groupe « Commerce et service » ou « Industrie », faisant face à l'une des voies de circulation publiques suivantes, doit être muni d'un système de gicleurs :

- 1° Chemin de la Rivière Sud;
- 2° Rue Roy;
- 3° Rue Robinson;
- 4° Rue Williams;
- 5° Rue Poirier;
- 6° Allée du Golf;
- 7° Rue de l'Aigle;
- 8° Rue du Condor;
- 9° Boulevard Albert-Mondou;
- 10° Boulevard Industriel;
- 11° Rue Dubois;
- 12° Boulevard Arthur-Sauvé, uniquement dans la zone H-401.

Tout nouveau bâtiment principal et tout agrandissement d'un bâtiment principal dont la façade fait face à la rue Saint-Eustache, entre la rue Saint-Louis et la rue Saint-Nicolas, doit également être muni d'un système de gicleurs.

ARTICLE 34 RACCORDS POMPIERS

Lorsqu'un système de gicleurs est requis en vertu de l'article 33, les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1° Les raccords pompiers doivent être localisés sur la façade principale du bâtiment, à moins d'obtenir une entente écrite avec l'autorité compétente et être situés entre 0,46 m et 1,2 m du niveau du sol;
- 2° Les filets des raccords de pompiers doivent être du type Q.S.T.;
- 3° Les raccords pompiers doivent être identifiés à l'aide d'une affiche d'une largeur de 0,45 m et d'une hauteur de 0,45 m installée perpendiculairement ou à plat sur le mur. Elle doit être installée à 3,65 m du sol, visible de la voie de circulation publique ou privée;
- 4° Les raccords pompiers doivent être composés de 2 entrées d'un diamètre minimum de 65 mm et être de type Q.S.T.;
- 5° L'accès au raccord pompier doit être accessible en tout temps.

ARTICLE 35 SYSTÈMES DE DÉTECTION ET D'ALARME INCENDIE

Tout nouveau bâtiment principal, tout agrandissement d'un bâtiment principal ou tout changement d'usage visant à introduire une résidence pour personnes retraitées autonomes ou non autonomes, doit être muni d'un système de détection et d'alarme incendie. Font exception à cette norme :

- 1° Les habitations comprenant 4 logements ou moins;
- 2° Les bâtiments servant à l'activité agricole;
- 3° Les bâtiments agricoles combustibles de moins de 600 m² et qui sont localisés à plus de 30 m d'un bâtiment résidentiel.

En plus des exigences prévues au premier alinéa, tout bâtiment appartenant à l'un des groupes énumérés au tableau du présent article doit être muni d'un système de détection et d'alarme incendie relié à un poste central indépendant ou à une centrale de surveillance privée au Code en vigueur.

Le déclencheur manuel prévu au Code en vigueur doit être installé sur chaque aire de plancher, à proximité de chaque issue exigée, à l'exception des bâtiments du groupe « C » comprenant 5 logements et plus où le déclencheur manuel doit être installé à chaque étage dans les cages d'escaliers ou les espaces communs à proximité de chaque issue exigée.

Le panneau annonciateur du système de détection et d'alarme incendie doit être installé à l'entrée principale du bâtiment, à moins d'obtenir une entente avec l'autorité compétente.

TABLEAU 1 - Groupes d'usages principaux

GROUPE	OBLIGATION D'AVOIR UN SYSTÈME DE DÉTECTION ET D'ALARME INCENDIE RELIÉ
A-1	Tout bâtiment
A-2	Tout bâtiment
A-3	Tout bâtiment
B	Tout bâtiment
C	600 m ² et plus d'aire de bâtiment ou plus de 9 logements, ou tout bâtiment logeant des pensionnaires ou des personnes âgées
D	Tout bâtiment
E	Tout bâtiment

Ces installations doivent être effectuées par un professionnel compétent en la matière, et ce, tel que décrit au *Règlement de la Régie des entreprises de construction du Québec (L.R.Q., c. Q-1, r. 2)*.

CHAPITRE 3 CONSTRUCTIONS DANGEREUSES

SECTION 1 PROTECTION DES CONSTRUCTIONS DANGEREUSES

ARTICLE 36 BÂTIMENT ENDOMMAGÉ OU DÉTRUIT

Toute construction ayant été détruite ou endommagée par suite d'un sinistre ou quelque autre cause doit, dans les 6 mois suivant la date de l'événement, faire l'objet d'une demande de permis de construction ou de démolition, conformément aux dispositions prévues à cet effet dans le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 37 CONSTRUCTION INOCCUPÉE OU INACHEVÉE

Le propriétaire d'une construction, d'un bâtiment ou d'un ouvrage inachevé, dont les travaux ont été suspendus depuis 30 jours ou inoccupé depuis plus de 30 jours et présentant un risque pour la sécurité, doit le fermer ou barricader de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Le propriétaire d'une construction inachevée a l'obligation de procéder au parachèvement des travaux, conformément aux délais et prescriptions prévus à cet effet dans le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 38 PROTECTION D'UNE CONSTRUCTION, D'UNE EXCAVATION OU D'UNE FONDATION

Tout bâtiment ou construction, ainsi que toute excavation laissée ouverte et toute fondation à ciel ouvert non utilisée, résultant d'un bâtiment incendié, démoli, transporté, inoccupé ou inachevé, doit être, à moins qu'une démolition et un comblement jusqu'au niveau du sol ne soient effectués, entouré d'une clôture d'une hauteur minimale de 2 m.

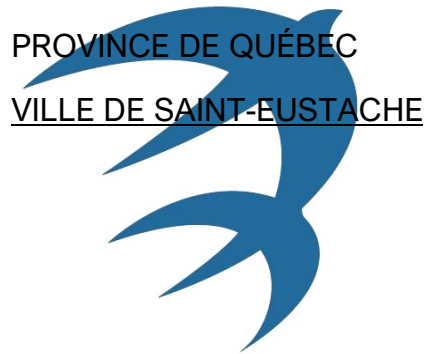
ARTICLE 39 LIBÉRATION ET NETTOYAGE D'UN TERRAIN

Lorsqu'un bâtiment est démoli en tout ou en partie, le propriétaire doit libérer le terrain de tout débris et niveler ce terrain à l'intérieur des délais prescrits.

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 40 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2001

RÈGLEMENT RELATIF AUX PERMIS ET CERTIFICATS

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement relatif aux permis et certificats numéro 2001 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REPLACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENVOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
ARTICLE 13	UNITÉS DE MESURE	3
ARTICLE 14	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	ADMINISTRATION	3
ARTICLE 15	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 16	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	4
ARTICLE 17	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE OU D'UN REQUÉRANT	5
ARTICLE 18	RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE	6
CHAPITRE 2	DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DEMANDES DE PERMIS OU DE CERTIFICAT	7
SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	7
ARTICLE 19	DOMAINE D'APPLICATION	7
SECTION 2	CONTENU DES PLANS APPLICABLE	7
SOUS-SECTION 1	CONTENU OBLIGATOIRE	7
ARTICLE 20	INFORMATIONS GÉNÉRALES D'UNE DEMANDE	7

ARTICLE 21	PRÉSENTATION DES PLANS OU RAPPORTS	7
SOUS-SECTION 2	CONTENU PARTICULIER	8
ARTICLE 22	PLANS, COUPES, DÉTAILS ARCHITECTURAUX ET DEVIS DE CONSTRUCTION	8
ARTICLE 23	PLAN D'IMPLANTATION	8
ARTICLE 24	PLAN PROJET DE LOTISSEMENT	9
ARTICLE 25	PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE	9
ARTICLE 26	CERTIFICAT DE LOCALISATION	10
ARTICLE 27	PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER	10
ARTICLE 28	PLAN DE PROTECTION DES ARBRES	11
ARTICLE 29	PLAN D'AMÉNAGEMENT FORESTIER ET PRESCRIPTION SYLVICOLE	11
ARTICLE 30	CARACTÉRISATION ÉCOLOGIQUE D'UN MILIEU HUMIDE	12
SECTION 3	CONTENU SUPPLÉMENTAIRE OU EXEMPTÉ	12
ARTICLE 31	OBLIGATION DE FOURNIR CERTAINS RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS	12
ARTICLE 32	EXEMPTION DE FOURNIR CERTAINS RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS	12
ARTICLE 33	MESURES D'EXCEPTION APPLICABLES AUX USAGES SENSIBLES AU BRUIT ROUTIER OU AUTOROUTIER SUPÉRIEUR À L'INTÉRIEUR D'UN IMMEUBLE LOCALISÉ EN PARTIE OU EN TOTALITÉ DANS UNE ZONE DE CONTRAINTES SONORES À PROXIMITÉ DU RÉSEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER SUPÉRIEUR	12
SECTION 4	GARANTIE FINANCIÈRE	14
ARTICLE 34	GARANTIE FINANCIÈRE	14
ARTICLE 35	REMISE DE LA GARANTIE	14
ARTICLE 36	ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE	14
CHAPITRE 3	DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT EN VERTU DE CERTAINS RÈGLEMENTS D'URBANISME	15
ARTICLE 37	GÉNÉRALITÉ	15
ARTICLE 38	DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES	15
ARTICLE 39	DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE	15
ARTICLE 40	DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS	15
ARTICLE 41	DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE	15

ARTICLE 42	DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES	15
CHAPITRE 4	PERMIS	17
SECTION 1	PERMIS DE LOTISSEMENT	17
SOUS-SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	17
ARTICLE 43	OPÉRATIONS CADASTRALES ASSUJETTIES	17
SOUS-SECTION 2	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	17
ARTICLE 44	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE	17
SOUS-SECTION 3	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS	17
ARTICLE 45	DEMANDE EN ZONE AGRICOLE	17
ARTICLE 46	TERRAIN CONTAMINÉ	17
ARTICLE 47	ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES	18
SOUS-SECTION 4	DISPOSITIONS PARTICULIÈRES	18
ARTICLE 48	PLAN DE REMPLACEMENT	18
SOUS-SECTION 5	DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	18
ARTICLE 49	CONDITIONS DE DÉLIVRANCE	18
SOUS-SECTION 6	DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ	19
ARTICLE 50	DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	19
ARTICLE 51	DURÉE DE VALIDITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	19
ARTICLE 52	ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT	19
SECTION 2	PERMIS DE CONSTRUCTION	19
SOUS-SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	19
ARTICLE 53	TRAVAUX ASSUJETTIS	19
SOUS-SECTION 2	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	21
ARTICLE 54	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE	21
SOUS-SECTION 3	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS PARTICULIERS	24
ARTICLE 55	DEMANDE EN ZONE AGRICOLE	24
ARTICLE 56	TERRAIN CONTAMINÉ	25
ARTICLE 57	ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES	25
ARTICLE 58	ZONE DE CONTRAINTES SONORES À PROXIMITÉ DU RÉSEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER SUPÉRIEUR	25
ARTICLE 59	PROJET INTÉGRÉ	26

SOUS-SECTION 4	DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	26
ARTICLE 60	CONDITIONS DE DÉLIVRANCE	26
SOUS-SECTION 5	DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ	28
ARTICLE 61	DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	28
ARTICLE 62	DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION PAR PHASES	28
ARTICLE 63	DÉLAI DE RÉCEPTION D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION	28
ARTICLE 64	DURÉE DE VALIDITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	29
ARTICLE 65	RENOUVELLEMENT D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	29
ARTICLE 66	ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION	29
CHAPITRE 5	CERTIFICATS	31
SECTION 1	CERTIFICAT D'AUTORISATION	31
SOUS-SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	31
ARTICLE 67	TRAVAUX ET OUVRAGES ASSUJETTIS	31
SOUS-SECTION 2	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	32
ARTICLE 68	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE	32
SOUS-SECTION 3	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS PARTICULIERS	35
ARTICLE 69	DEMANDE EN ZONE AGRICOLE	35
ARTICLE 70	TERRAIN CONTAMINÉ	36
ARTICLE 71	ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES	36
SOUS-SECTION 4	DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION	36
ARTICLE 72	CONDITIONS DE DÉLIVRANCE	36
SOUS-SECTION 5	DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ	37
ARTICLE 73	DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION	37
ARTICLE 74	DÉLAI DE RÉCEPTION D'UN CERTIFICAT DE CONFORMITÉ	37
ARTICLE 75	DURÉE DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION	37
ARTICLE 76	RENOUVELLEMENT D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION	37
ARTICLE 77	ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION	38
SECTION 2	CERTIFICAT D'OCCUPATION	38
SOUS-SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	38
ARTICLE 78	ACTIVITÉS ASSUJETTIES	38

SOUS-SECTION 2	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	39
ARTICLE 79	DEMANDE D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	39
SOUS-SECTION 3	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS PARTICULIERS	39
ARTICLE 80	USAGE COMPLÉMENTAIRE	39
ARTICLE 81	DEMANDE EN ZONE AGRICOLE	39
ARTICLE 82	TERRAIN CONTAMINÉ	40
ARTICLE 83	ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES	40
ARTICLE 84	ZONE DE CONTRAINTES SONORES À PROXIMITÉ DU RÉSEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER SUPÉRIEUR	40
ARTICLE 85	ANCIEN SITE DE RÉCUPÉRATION ET D'ENTREPOSAGE DE CARCASSES AUTOMOBILES	41
SOUS-SECTION 4	DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	41
ARTICLE 86	CONDITIONS DE DÉLIVRANCE	41
SOUS-SECTION 5	DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ	42
ARTICLE 87	DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	42
ARTICLE 88	DURÉE DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	42
ARTICLE 89	ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION	42
CHAPITRE 6	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	43
ARTICLE 90	CONTRAVENTION	43
ARTICLE 91	SANCTION GÉNÉRALE	43
ARTICLE 92	SANCTION SPÉCIFIQUE À L'ABATTAGE D'ARBRE	44
ARTICLE 93	RECOURS JUDICIAIRE	44
CHAPITRE 7	DISPOSITION FINALE	45
ARTICLE 94	ENTRÉE EN VIGUEUR	45

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux permis et certificats numéro 2001 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme numéro 1663* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 INTERPRÉTATIONS**ARTICLE 9 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**SECTION 1 TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1 TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 12 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 13 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

ARTICLE 14 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 15 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement et des règlements suivants, aussi appelé « règlement d'urbanisme » est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache :

- 1° Le Règlement de zonage numéro 1998 et ses amendements;
- 2° Le Règlement de lotissement numéro 1999 et ses amendements;
- 3° Le Règlement de construction numéro 2000 et ses amendements;
- 4° Le Règlement sur les dérogations mineures numéro 2003 et ses amendements;

- 5° Le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégrations architecturales (PIIA) numéro 2002 et ses amendements;
- 6° Le Règlement sur les usages conditionnels numéro 2006 et ses amendements;
- 7° Le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2005 et ses amendements;
- 8° Le Règlement constituant le comité consultatif d'urbanisme numéro 2004 et ses amendements;
- 9° Le Règlement de démolition d'immeubles numéro 2007 et ses amendements.

Les employés(-ées) des Services de l'urbanisme, de la sécurité incendie, du génie, de l'environnement et des travaux publics sont, au sens du présent règlement et des codes auxquels il renvoie, l'autorité compétente chargée de l'application du présent règlement.

ARTICLE 16 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Sans s'y restreindre, les pouvoirs et devoirs de l'autorité sont les suivants :

- 1° S'assurer du respect des dispositions des règlements d'urbanisme en vertu de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*;
- 2° Procéder à l'analyse des demandes de permis, certificats et autres autorisations requises par les règlements visés à l'article 15;
- 3° Vérifier la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom;
- 4° Délivrer tout permis, certificat ou autorisation prévus aux règlements d'urbanisme, lorsque le projet est conforme à l'ensemble des règlements et des lois qui lui sont applicables;
- 5° Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, tout immeuble, tout usage ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment ou d'une construction pour vérifier la conformité et le respect de tout règlement applicable, pour y constater tout fait, pour collecter tout élément nécessaire à l'exercice du pouvoir de délivrer un permis ou un certificat, ou pour donner une autorisation ou toute autre forme de permission relative à l'application de tout règlement;
- 6° Pouvoir se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la Ville ou rémunérée par la Ville, y compris le personnel relevant du Service de police ou du Service de sécurité incendie ou se faire accompagner d'un huissier ou de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;
- 7° Exiger que le propriétaire ou l'occupant exécute ou fasse exécuter, à ses frais, les essais et les inspections nécessaires pour démontrer qu'un usage, bâtiment, construction ou ouvrage ne constitue pas un danger pour la sécurité du public ou qu'il s'avère conforme aux plans et devis soumis lors de la demande de permis ou de certificat;
- 8° Tenir à jour les rapports de visites, des contraventions et des plaintes portées ou tout autre document afférent ;
- 9° Émettre un avis d'infraction lorsqu'une contravention aux règlements d'urbanisme est constatée;
- 10° Ordonner au contrevenant de cesser ou de suspendre tous les travaux ou usages exécutés en contravention des règlements d'urbanisme;

- 11° Exiger que soit corrigée toute situation qui constitue une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 12° Émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;
- 13° Lors du constat qu'il existe dans l'état ou l'utilisation d'un terrain ou d'une construction, une contravention aux dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur ou une situation dangereuse pour la sécurité des personnes, prendre les procédures appropriées pour éliminer ou réduire ce danger ou ordonner l'évacuation immédiate des personnes qui se trouvent dans ce bâtiment ou sur ce terrain et/ou empêcher l'accès aussi longtemps que ce danger subsistera;
- 14° Représenter la Ville et prendre fait et cause pour elle dans toute procédure judiciaire entreprise dans le but de faire respecter les règlements d'urbanisme;
- 15° Donner suite et s'assurer de l'exécution de toute décision du Conseil, de toute ordonnance ou décision rendue à l'égard de la Ville, de tout jugement rendu par un tribunal à l'égard des règlements d'urbanisme;
- 16° Formuler toute recommandation pertinente au Conseil relativement à toute matière prévue par les règlements d'urbanisme.

ARTICLE 17 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE OU D'UN REQUÉRANT

En plus de respecter toutes les dispositions des règlements d'urbanisme et municipaux en vigueur et les différents règlements, codes de construction et lois des différentes instances gouvernementales, les obligations et responsabilités d'un propriétaire ou d'un requérant sont les suivantes :

- 1° Obtenir tout permis ou certificat avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis en vertu du présent règlement;
- 2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par l'autorité compétente dans l'exercice de ses fonctions;
- 3° Déclarer toute construction, équipement ou situation particulière ayant un impact sur l'analyse de la demande de permis ou de certificat;
- 4° S'abstenir de débiter ou de poursuivre les travaux lorsque le permis ou le certificat est annulé, devenu caduc ou suspendu;
- 5° Afficher tout permis ou certificat d'une façon bien visible pour le public;
- 6° Réaliser tous les travaux en conformité avec le permis ou le certificat émis et avec les dispositions des règlements municipaux;
- 7° Aviser l'autorité compétente avant d'apporter toute modification aux travaux autorisés et obtenir son autorisation avant de procéder à une modification;
- 8° Faire parvenir sans délai à l'autorité compétente une copie de tous les rapports d'essais et d'inspections lorsqu'exigée;
- 9° Le plus rapidement possible, dès la constatation d'un danger, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation dangereuse pour la sécurité des personnes;
- 10° Identifier l'immeuble ou la partie de l'immeuble occupé par le numéro civique attribué par la Ville conformément aux dispositions prévues à cet effet au chapitre relatif à l'affichage du règlement de zonage en vigueur;

- 11° Permettre à l'autorité compétente de visiter tout immeuble pour fins d'enquête ou de vérification à toute heure raisonnable relativement à l'application ou au respect des règlements d'urbanisme, des ordonnances ou résolutions de la Ville;
- 12° Respecter l'ensemble des règlements d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 18 RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un professionnel en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en la matière.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES RELATIVES AUX DEMANDES DE PERMIS OU DE CERTIFICAT

SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

ARTICLE 19 DOMAINE D'APPLICATION

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent à toute demande de permis ou de certificat, lorsqu'applicables.

SECTION 2 CONTENU DES PLANS APPLICABLE

SOUS-SECTION 1 CONTENU OBLIGATOIRE

ARTICLE 20 INFORMATIONS GÉNÉRALES D'UNE DEMANDE

Toute demande doit comprendre les éléments suivants :

- 1° Le nom et prénom, l'adresse, le numéro de téléphone et/ou le courriel du propriétaire ou de son mandataire par procuration;
- 2° L'adresse civique de l'immeuble ou partie d'immeuble ou plan de cadastre de l'immeuble ou de la partie d'immeuble pour lequel le traitement de la demande est à effectuer;
- 3° L'usage existant du bâtiment ou de la partie du bâtiment visée par la demande;
- 4° La description des travaux à effectuer, le cas échéant;
- 5° Une description précise de l'usage projeté de l'immeuble ou partie d'immeuble ou plan de cadastre de l'immeuble ou de la partie d'immeuble.

ARTICLE 21 PRÉSENTATION DES PLANS OU RAPPORTS

Tout plan ou rapport présenté à l'appui d'une demande doit être fourni en format numérique ou papier, en nombre de copies fixé par l'autorité compétente pour en faciliter l'analyse.

Tout plan ou rapport déposé à l'appui d'une demande indiquant :

- 1° La date de préparation du plan ou du rapport, la direction du nord et l'échelle du plan;
- 2° Le nom et les coordonnées du concepteur, le cas échéant;
- 3° Le sceau du professionnel ayant réalisé les plans ou les rapports, le cas échéant.

Tout plan ou rapport modifié devra être fourni sans délai à l'autorité compétente.

SOUS-SECTION 2 CONTENU PARTICULIER**ARTICLE 22 PLANS, COUPES, DÉTAILS ARCHITECTURAUX ET DEVIS DE CONSTRUCTION**

Lorsque des plans, coupes, détails architecturaux et devis de construction sont exigés, ceux-ci doivent minimalement comprendre :

- 1° Un plan montrant les travaux à réaliser incluant la description de ces travaux préparée par un professionnel compétent en la matière, si nécessaire;
- 2° Les plans de tous les étages du bâtiment montrant leur périmètre et les ouvertures, le cas échéant;
- 3° Les élévations de tous les murs extérieurs, montrant le type et la couleur de l'ensemble des matériaux visibles de l'extérieur, le cas échéant;
- 4° Les coupes et les détails architecturaux nécessaires pour assurer la compréhension du projet, le cas échéant;

En plus de ce qui précède, les plans coupes, détails architecturaux et devis de construction doivent être signés par :

- 1° Un architecte, conformément à la *Loi sur les architectes (L.R.Q., c. A-21)*, à l'exception des travaux d'architecture de cette même loi;
- 2° Un technologue conformément au *Règlement sur les activités professionnelles qui peuvent être exercées par un technologue professionnel dont la compétence relève de la technologie de l'architecture (L.R.Q., c. A-21, r. 0.1)*, à l'exception des travaux de ce même règlement;
- 3° Un ingénieur lorsque la nature des travaux figure à la *Loi sur les ingénieurs (L.R.Q., c. I-9)*.

ARTICLE 23 PLAN D'IMPLANTATION

Lorsqu'un plan d'implantation est exigé, celui-ci doit comprendre minimalement :

- 1° Les limites, les dimensions, la superficie et l'identification cadastrale du lot visé;
- 2° La localisation et les dimensions de toute construction existante et projetée sur le terrain et leurs distances par rapport aux autres constructions et aux lignes de lot;
- 3° La localisation de tout équipement au sol existant et projeté sur le terrain et leurs distances par rapport aux constructions et aux lignes de lot;
- 4° La localisation de toute clôture, existante ou projetée, implanté sur le terrain ou bornant celui-ci;
- 5° La localisation de toute voie de circulation, existante ou projetée, contiguë au lot;
- 6° L'identification de toute servitude ou droit de passage, existante ou projetée;
- 7° L'identification de toute position des services publics, le cas échéant;
- 8° La localisation et les dimensions de toute aire de stationnement, toute allée d'accès, toute entrée charretière et toute aire de chargement actuels et projetés;
- 9° La localisation et la superficie de tout boisé, de toute zone tampon, de tout triangle de visibilité, de tout calcul du verdissement du terrain, de tout aire d'isolement, du pourcentage de la canopée et de tout arbre à conserver, planter et/ou à abattre;

- 10° L'emplacement des installations septiques et des ouvrages de prélèvement des eaux, existantes ou projetées, le cas échéant;
- 11° L'emplacement des lacs et cours d'eau, existants ou à proximité, et la limite du littoral et de la rive, le cas échéant;
- 12° L'identification et l'emplacement de tout type de contrainte naturelle ou anthropique (ex. : milieu humide, zone inondable, bande riveraine, zone potentiellement exposée au glissement de terrain des dépôts meubles etc.), le cas échéant.

Malgré toute disposition contraire, lorsqu'il est jugé nécessaire par l'autorité compétente, un plan d'implantation doit être préparé par un arpenteur-géomètre à une échelle d'au moins 1:1000.

De plus, sauf dans le cas de la construction, d'un agrandissement ou d'un déplacement d'un bâtiment principal, un certificat de localisation comprenant les éléments prévus à un plan d'implantation peut remplacer un plan d'implantation réalisé par un arpenteur-géomètre, à condition que la construction ou le bâtiment projeté soit situé à plus de 1 m des distances minimales prescrites à la grille des usages et des normes de la zone concernée.

ARTICLE 24 PLAN PROJET DE LOTISSEMENT

Lorsqu'un plan projet de lotissement est exigé, celui-ci doit comprendre minimalement :

- 1° Les limites, les dimensions, la superficie et l'identification cadastrale de tout lot actuel et projeté;
- 2° L'identification cadastrale de tout lot adjacent au lot visé par l'opération cadastrale;
- 3° L'identification de la zone dans laquelle se trouve le terrain visé, tel qu'indiqué au plan de zonage faisant partie du règlement de zonage en vigueur. Lorsque le terrain est situé dans plus d'une zone, le plan doit montrer les limites de chaque zone;
- 4° Le tracé et les limites de l'emprise de toute voie de circulation contiguë à un lot visé par la demande, qu'elle soit existante ou projetée, avec laquelle elle communique directement;
- 5° L'identification de toute servitude ou droit de passage existante ou projetée;
- 6° L'identification de tout terrain cédé ou destiné à être cédé pour fins de parc, terrain de jeux ou espace naturel au sens du règlement de lotissement en vigueur et, le cas échéant, le rapport en pourcentage entre la superficie du terrain cédé ou destiné à être cédé et la superficie totale du terrain;
- 7° L'identification et l'emplacement de tout type de contrainte naturelle ou anthropique (ex. : milieu humide, zone inondable, bande riveraine, zone potentiellement exposée au glissement de terrain des dépôts meubles etc.) affectant le terrain visé par le projet de lotissement.

ARTICLE 25 PLAN DE L'OPÉRATION CADASTRALE

Lorsqu'un plan de l'opération cadastrale est exigé, celui-ci doit comprendre minimalement :

- 1° Le numéro de minute et la signature de l'arpenteur-géomètre ayant préparé le plan;
- 2° Les dimensions de chaque limite, la superficie et l'identification cadastrale de tout lot projeté;
- 3° Les limites et l'identification cadastrale de tout lot adjacent à un lot visé par la demande;
- 4° Le tracé et les limites de l'emprise de toute voie de circulation contiguë à un lot visé par la demande, qu'elle soit existante ou projetée, avec laquelle elle communique directement.

ARTICLE 26 CERTIFICAT DE LOCALISATION

Lorsqu'un certificat de localisation est exigé, celui-ci doit être préparé par un arpenteur-géomètre à une échelle d'au moins 1:1000 et comprendre minimalement :

- 1° Le numéro de minute et la signature de l'arpenteur-géomètre ayant préparé le plan;
- 2° Les limites, les dimensions, la superficie et l'identification cadastrale du lot visé;
- 3° La localisation et les dimensions de toute construction existante sur le terrain et leurs distances par rapport aux autres constructions et aux lignes de lot;
- 4° La localisation de tout équipement au sol existant sur le terrain et leurs distances par rapport aux constructions et aux lignes de lot;
- 5° La localisation de toute clôture implantée sur le terrain ou bornant celui-ci;
- 6° Le tracé et les limites de l'emprise de toute voie de circulation contiguë au lot visé, qu'elle soit existante ou projetée, avec laquelle elle communique directement;
- 7° L'identification de toute servitude existante;
- 8° La localisation et les dimensions de toute aire de stationnement, toute allée d'accès, toute entrée charretière et toute aire de chargement;
- 9° La localisation de tout boisé;
- 10° L'emplacement des installations septiques et des ouvrages de prélèvement des eaux, le cas échéant;
- 11° L'emplacement des lacs et cours d'eau, existants ou à proximité, et la limite du littoral et de la rive, le cas échéant;
- 12° L'identification et l'emplacement de tout type de contrainte naturelle ou anthropique (ex. : milieu humide, zone inondable, bande riveraine, zone potentiellement exposée au glissement de terrain des dépôts meubles etc.), le cas échéant.

ARTICLE 27 PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Lorsqu'un plan d'aménagement paysager est exigé, celui-ci doit être signé et scellé par un architecte paysagiste et/ou un arpenteur géomètre, en plus de comprendre minimalement :

- 1° La description des végétaux, leur emplacement et leur nombre;
- 2° La description des arbres et des arbustes, leur emplacement et leur nombre;
- 3° Les niveaux du terrain;
- 4° L'aménagement de zone tampon, le cas échéant;
- 5° L'emplacement réservé pour la gestion des matières résiduelles;
- 6° L'emplacement des boîtes postales et boîtier de raccordement souterrain, le cas échéant;
- 7° La localisation des clôtures, mur de soutènement et muret, le cas échéant;
- 8° Les détails de conception des fosses de plantation, le cas échéant;
- 9° L'aménagement de la bande riveraine, le cas échéant.

ARTICLE 28 PLAN DE PROTECTION DES ARBRES

Un plan de protection des arbres existants est obligatoire lorsque les arbres sont situés dans un périmètre de 3 m de la construction. Le plan de protection des arbres peut se réaliser à même le plan d'aménagement paysager.

Lorsque ce plan est exigé, celui-ci doit être préparé par un professionnel compétent en la matière, en plus de comprendre minimalement :

- 1° L'identification des arbres à protéger;
- 2° La méthode retenue pour protéger les arbres et ses racines de façon adéquate;
- 3° Les arbres à conserver et à abattre doivent être identifiés;
- 4° Une proposition d'intervention permettant d'éviter l'asphyxie des racines doit être soumise en installant notamment des infrastructures pour aérer les racines;
- 5° Les branches des arbres susceptibles d'être endommagées doivent être protégées ou élaguées;

Afin d'assurer le respect du plan de protection des arbres existants, les conditions suivantes sont applicables :

- 1° Les structures de protection des arbres doivent être maintenues en place pendant toute la durée du chantier;
- 2° L'entreposage de matériaux (pierres, briques, matériel d'excavation, etc.) ainsi que toute circulation sont interdits à l'intérieur du périmètre des arbres à conserver;
- 3° Lors de travaux de remblai ou de déblai, le niveau naturel du sol ne doit pas être modifié au point d'enterrer la base d'un tronc ou d'exposer les racines d'un arbre.

ARTICLE 29 PLAN D'AMÉNAGEMENT FORESTIER ET PRESCRIPTION SYLVICOLE

Lorsqu'un plan d'aménagement forestier ou une prescription sylvicole est exigé dans le cadre d'un projet de coupe d'arbres dans un boisé, le plan ou la prescription doit être préparé par un professionnel compétent en la matière en plus de comprendre minimalement :

- 1° Les objectifs visés par la prescription sylvicole;
- 2° Un inventaire forestier contenant minimalement les informations suivantes :
 - a) L'identification et la délimitation du secteur à l'étude;
 - b) La date de réalisation de l'inventaire terrain réalisé sur le secteur à l'étude;
 - c) L'identification des peuplements forestiers, des milieux humides, des cours d'eau et des lacs répertoriés dans le secteur à l'étude;
 - d) La superficie et la surface terrière des différents peuplements répertoriés sur le secteur à l'étude;
 - e) La description des interventions sylvicoles visant à mettre en valeur les peuplements concernés ainsi que les recommandations à respecter lors de la coupe d'arbres, le cas échéant. Cette description doit préciser la proportion de la surface terrière maximale visée par la récolte d'arbres projetée sur une période de 15 ans lorsqu'exigé dans le présent règlement;
 - f) Les mesures de mitigation à respecter lors de la coupe d'arbres, le cas échéant;

- g) La date de la prescription sylvicole de même que la signature du plan ou de la prescription par l'ingénieur forestier et le propriétaire de l'immeuble visé. La période de validité du plan ou de la prescription doit être précisée.

Pour être valide, la prescription sylvicole doit avoir été produite à l'intérieur d'un délai de 10 ans précédant la date de la demande de permis ou de certificat.

ARTICLE 30 CARACTÉRISATION ÉCOLOGIQUE D'UN MILIEU HUMIDE

Lorsqu'une caractérisation écologique d'un milieu humide est exigée dans le cadre de la réalisation de travaux, de constructions ou d'ouvrages, celle-ci doit être réalisée par un expert spécialisé issu du domaine biologique, écologique ou botanique, en plus de comprendre minimalement :

- 1° L'identification du mandat;
- 2° Un inventaire écologique contenant minimalement les informations suivantes :
 - a) L'identification et la délimitation du secteur à l'étude, incluant une description sommaire du milieu;
 - b) La date de l'inventaire terrain réalisé sur le secteur à l'étude;
 - c) L'identification, la classification et la superficie des milieux humides;
 - d) L'identification des liens hydrologiques (cours d'eau, fossé) et la délimitation du littoral et de la rive, lorsqu'applicable.
- 3° La description de la méthodologie employée pour l'inventaire et la caractérisation du secteur à l'étude;
- 4° La précision sur les mesures de mitigation à respecter en fonction du projet de construction, d'ouvrage ou de travaux projetés.

SECTION 3 CONTENU SUPPLÉMENTAIRE OU EXEMPTÉ

ARTICLE 31 OBLIGATION DE FOURNIR CERTAINS RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS

Selon la nature de la demande, l'autorité compétente peut demander au requérant de fournir des renseignements et documents additionnels à ceux exigés au règlement, s'ils sont essentiels, pour vérifier la conformité de la demande aux dispositions applicables de la réglementation d'urbanisme.

ARTICLE 32 EXEMPTION DE FOURNIR CERTAINS RENSEIGNEMENTS ADDITIONNELS

Selon la nature de la demande, l'autorité compétente peut indiquer au requérant les renseignements et documents, parmi ceux énumérés au règlement, qui ne sont pas requis pour l'analyse de sa demande et, en conséquence, qu'il n'a pas à fournir.

ARTICLE 33 MESURES D'EXCEPTION APPLICABLES AUX USAGES SENSIBLES AU BRUIT ROUTIER OU AUTOROUTIER SUPÉRIEUR À L'INTÉRIEUR D'UN IMMEUBLE LOCALISÉ EN PARTIE OU EN TOTALITÉ DANS UNE ZONE DE CONTRAINTES SONORES À PROXIMITÉ DU RÉSEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER SUPÉRIEUR

Malgré toute disposition contraire, le respect du seuil maximal de 55 dBA Leq, 24 h, n'est pas exigé lorsqu'une demande de certificat ou un permis vise l'une des situations suivantes :

- 1° Le projet concerne l'ajout d'un usage sensible au bruit routier ou autoroutier supérieur sur un immeuble vacant localisé à l'intérieur d'une zone de contraintes sonores, dans un secteur majoritairement développé avant la date d'entrée en vigueur du présent règlement. Pour être autorisé, le projet doit satisfaire aux conditions suivantes :
- a) Les immeubles contigus ou adjacents à l'immeuble visé par le projet sont majoritairement occupés, c'est-à-dire non vacants;
 - b) Compte tenu des caractéristiques de l'immeuble et de son environnement immédiat, il n'est pas possible de mettre en place des mesures de mitigation appropriées permettant un climat sonore extérieur n'excédant pas 55 dBA Leq, 24 h;
 - c) La demande doit être accompagnée d'un avis signé par un professionnel compétent en la matière, décrivant les mesures de mitigation ou de conceptions architecturales permettant d'assurer un climat sonore intérieur équivalent ou inférieur à 40 dBA Leq, 24 h.
- 2° Le projet concerne la modification ou le remplacement d'un usage sensible au bruit routier ou autoroutier supérieur par un autre usage sensible au bruit routier ou autoroutier supérieur sur un immeuble;
- 3° Le projet concerne la modification ou le remplacement d'un usage sensible au bruit routier ou autoroutier supérieur par un usage ne faisant pas partie de la définition des usages sensibles au bruit routier ou autoroutier supérieur tel que défini au règlement de zonage en vigueur;
- 4° Le projet se localise à l'intérieur de la zone agricole permanente;
- 5° Le projet porte sur un projet intégré comprenant un ou plusieurs usages sensibles au bruit routier ou autoroutier supérieur. Dans ce cas, l'agencement des constructions ainsi que leur conception architecturale doivent respecter les exigences suivantes :
- a) Les espaces extérieurs communs sont aménagés de façon à permettre un climat sonore extérieur n'excédant pas 55 dBA Leq, 24 h, par l'utilisation de mesures de mitigation appropriées lorsque les caractéristiques de l'immeuble le permettent. Si l'étude acoustique démontre que les caractéristiques de l'immeuble ne permettent pas de respecter le seuil de 55 dBA Leq, 24 h, les mesures de mitigation proposées dans l'étude doivent permettre d'obtenir un climat sonore extérieur le plus près possible du seuil de 55 dBA Leq, 24 h;
 - b) Les exigences relatives au respect du climat sonore extérieur ne s'appliquent pas aux espaces de stationnement;
 - c) La demande doit être accompagnée d'un avis signé par un professionnel compétent en la matière, décrivant les mesures de mitigation ou de conceptions architecturales permettant d'assurer un climat sonore intérieur équivalent ou inférieur à 40 dBA Leq, 24 h.

SECTION 4 GARANTIE FINANCIÈRE**ARTICLE 34 GARANTIE FINANCIÈRE**

Une garantie financière peut être exigée pour assurer l'exécution des travaux assujettis au présent règlement. Le montant de cette garantie est fixé selon le règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur de la Ville de Saint-Eustache. Cette garantie doit rester en vigueur jusqu'à 60 jours après l'achèvement complet des travaux visés.

La garantie monétaire est déposée auprès de l'autorité compétente et, au choix du requérant, consiste en :

- 1° Un cautionnement irrévocable d'un assureur détenant un permis d'assureur du Canada et reconnu par l'Autorité des marchés financiers du Québec;
- 2° Un chèque certifié ou une traite bancaire;
- 3° Un paiement par carte de débit.

ARTICLE 35 REMISE DE LA GARANTIE

Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard 60 jours après la constatation par l'autorité compétente de l'exécution complète des travaux, à l'intérieur d'un délai de validité du permis de construction ou du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement conformément au présent règlement.

De plus, si les travaux n'ont pas débuté à l'intérieur d'un délai de validité du permis de construction ou du certificat d'autorisation, la garantie financière est alors remise au requérant au plus tard 60 jours après la date d'expiration dudit permis ou dudit certificat.

ARTICLE 36 ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE

La garantie financière ne sera pas remboursée et sera encaissée à titre de pénalité, sans préavis ni délai, dans le cas où les travaux ne sont pas entièrement complétés, conformément au(x) plan(s) approuvé(s), à la date d'expiration du permis de construction ou du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement conformément au présent règlement. Ce recours n'exempte toutefois pas le propriétaire de son obligation de compléter lesdits travaux.

CHAPITRE 3 DÉLIVRANCE D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT EN VERTU DE CERTAINS RÈGLEMENTS D'URBANISME

ARTICLE 37 GÉNÉRALITÉ

Malgré toute disposition contraire du présent règlement, toute opération cadastrale, tout usage, toute construction ou tous travaux qui requièrent une résolution favorable du Conseil en vertu d'un règlement d'urbanisme doivent, au préalable, faire l'objet de la délivrance d'un permis ou d'un certificat par l'autorité compétente.

ARTICLE 38 DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

Lorsque la délivrance d'un permis ou d'un certificat est assujettie à l'octroi d'une dérogation mineure, l'autorité compétente ne peut délivrer le permis ou le certificat tant que le Conseil n'a pas accordé la dérogation mineure par résolution.

ARTICLE 39 DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PLANS D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

Lorsque la délivrance d'un permis ou d'un certificat est assujettie à l'approbation par le Conseil des plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains ou aux travaux qui y sont reliés, l'autorité compétente ne peut délivrer le permis ou le certificat tant que le Conseil n'a pas approuvé le plan d'implantation et d'intégration architecturale par résolution.

ARTICLE 40 DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

Lorsque la délivrance d'un permis ou d'un certificat est assujettie à l'autorisation par le Conseil d'un usage conditionnel, l'autorité compétente ne peut délivrer le permis ou le certificat tant que le Conseil n'a pas approuvé l'usage conditionnel par résolution.

ARTICLE 41 DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE

Lorsque la délivrance d'un permis ou d'un certificat est assujettie à l'approbation par le Conseil d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, l'autorité compétente ne peut délivrer le permis ou le certificat tant que le Conseil n'a pas approuvé le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble par résolution.

ARTICLE 42 DEMANDE EN VERTU DU RÈGLEMENT DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES

Lorsque la délivrance d'un certificat est assujettie à l'approbation par le Comité d'étude des demandes de démolition (CEDD) et, le cas échéant, d'une résolution du Conseil concernant un projet de démolition visé par le règlement de démolition en vigueur, l'autorité compétente ne peut délivrer le certificat tant que le processus d'approbation de démolition n'ait été complété.

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être émis par l'autorité compétente avant l'expiration du délai de 30 jours permettant à tout intéressé d'interjeter appel de la décision du CEDD devant le Conseil ni, s'il y a une révision en vertu du règlement de démolition en vigueur, avant que le Conseil n'ait rendu une décision autorisant la démolition.

Aucun certificat d'autorisation de démolition ne peut être délivré avant la plus hâtive des dates suivantes :

- 1° La date à laquelle la MRC de Deux-Montagnes avise la Ville qu'elle n'entend pas se prévaloir du pouvoir de désaveu prévu au règlement de démolition en vigueur;
- 2° À l'expiration du délai de 90 jours prévu pour l'exercice du pouvoir de désaveu conformément au règlement de démolition en vigueur.

CHAPITRE 4 PERMIS

SECTION 1 PERMIS DE LOTISSEMENT

SOUS-SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

ARTICLE 43 OPÉRATIONS CADASTRALES ASSUJETTIES

Un permis de lotissement est requis pour toute opération cadastrale assujettie au règlement de lotissement en vigueur. Un plan relatif à une opération cadastrale ne peut pas être déposé auprès du ministre responsable du cadastre si le permis de lotissement n'a pas été délivré à l'égard de cette opération cadastrale.

SOUS-SECTION 2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS

ARTICLE 44 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE

Une demande de permis de lotissement doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Une copie du plan projet de lotissement, le cas échéant;
- 2° Une copie du plan de l'opération cadastrale, le cas échéant;
- 3° Le bordereau comprenant la description des lots et leur remplacement, le cas échéant.

SOUS-SECTION 3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS

ARTICLE 45 DEMANDE EN ZONE AGRICOLE

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 44 du présent règlement, lorsque l'opération cadastrale vise un terrain situé dans de la zone agricole permanente, la demande de permis de lotissement doit être accompagnée, selon le cas :

- 1° D'une copie de l'autorisation délivrée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec à l'égard de l'opération cadastrale, le cas échéant;
- 2° D'une copie de la déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant un droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission, le cas échéant.

Le présent article s'applique dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

ARTICLE 46 TERRAIN CONTAMINÉ

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 44 du présent règlement, lorsque l'opération cadastrale vise un terrain ou une partie d'un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)* et faisant l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre responsable en vertu de cette même loi ou d'une déclaration de conformité en vertu du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (L.R.Q., c. Q-2, r. 37)*, la demande de permis de lotissement doit être accompagnée d'une attestation d'un expert visé aux articles 120 et 121 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* établissant que l'opération projetée est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation approuvé par le ministre.

ARTICLE 47 ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 44 du présent règlement, une opération cadastrale visant un terrain destiné à recevoir un bâtiment principal, sauf à des fins agricoles, à un usage sensible au bruit routier ou autoroutier supérieur, ou réalisée à des fins de sécurité publique, située dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles, doit être accompagnée d'une expertise géotechnique conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement de zonage en vigueur.

SOUS-SECTION 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**ARTICLE 48 PLAN DE REMPLACEMENT**

Une demande de permis de lotissement peut être combinée dans le cas où une opération cadastrale est projetée à titre transitoire dans le but d'intégrer le lot créé à un lot voisin dans une seconde opération qui intervient simultanément ou concurremment. Dans ce cas, le permis indique que le requérant reconnaît le caractère transitoire de l'opération et s'engage à réaliser l'autre opération de manière simultanée ou concurrente. Le cas échéant, les dispositions applicables à la cession, au versement pour fins de parcs et aux tarifs s'appliquent à l'étape de cette opération transitoire.

SOUS-SECTION 5 DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT**ARTICLE 49 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE**

L'autorité compétente délivre un permis de lotissement aux conditions suivantes :

- 1° La demande est conforme aux règlements municipaux en vigueur;
- 2° La demande est accompagnée de tous les renseignements et documents exigés en vertu du présent règlement;
- 3° Le tarif pour l'obtention du permis de lotissement a été payé;
- 4° Acquitter les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles faisant l'objet de la demande;
- 5° Le cas échéant, le contrat de cession ou l'engagement à céder à la Ville un terrain à des fins de parc, de terrains de jeu ou d'espaces naturels a été signé, et/ou la contribution en argent au fonds des parcs, terrains de jeu et espaces naturels a été versée à la Ville en vertu du règlement de lotissement en vigueur;
- 6° Le cas échéant, le contrat de cession ou l'engagement à céder à la Ville l'emprise d'une voie de circulation, d'un sentier piétonnier ou tout autre terrain a été signé;
- 7° Le cas échéant, la ou les résolutions prévues aux articles 38, 39 et/ou 41 ont été adoptées à l'égard de l'opération cadastrale faisant l'objet de la demande de permis de lotissement;
- 8° Le cas échéant, la demande est accompagnée de tout certificat, autorisation ou approbation délivrés par le gouvernement et requis en vertu d'une loi ou d'un règlement édicté sous l'empire d'une loi.

SOUS-SECTION 6 DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ**ARTICLE 50 DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT**

À compter du moment où l'ensemble des renseignements et documents techniques exigés sont fournis et conformes, et qu'ils ne comportent pas d'erreurs, l'autorité compétente délivre un permis de lotissement dans les meilleurs délais.

Dans le cas du dépôt d'une demande de permis de lotissement qui est jugée incomplète par l'autorité compétente, le requérant dispose d'un délai de 30 jours pour compléter la demande afin de la rendre conforme, faute de quoi celle-ci devient automatiquement caduque.

ARTICLE 51 DURÉE DE VALIDITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

La durée de validité d'un permis de lotissement est fixée à 12 mois et ce, à compter de la date de délivrance dudit permis.

ARTICLE 52 ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN PERMIS DE LOTISSEMENT

Un permis de lotissement devient nul et sans effet dans le cas où l'opération cadastrale n'est pas réalisée et déposée au ministre responsable du cadastre dans le délai prescrit à l'article 51. Une nouvelle demande de permis de lotissement est ainsi requise, et celle-ci est analysée selon les règlements d'urbanisme en vigueur au moment de la nouvelle demande.

SECTION 2 PERMIS DE CONSTRUCTION**SOUS-SECTION 1 GÉNÉRALITÉ****ARTICLE 53 TRAVAUX ASSUJETTIS**

Les travaux spécifiés au tableau suivant sont assujettis à l'obligation d'obtenir un permis de construction lorsque le symbole « ✓ » est présent à l'un des types d'intervention visés. Cette approbation est en sus au respect de toute autre disposition prévue au présent règlement ou aux autres règlements municipaux.

TABLEAU 1 - Travaux assujettis à un permis de construction

TRAVAUX ASSUJETTIS	TYPES D'INTERVENTION			
	CONSTRUCTION	AGRANDISSEMENT	RÉNOVATION	DÉPLACEMENT
BÂTIMENT PRINCIPAL, CONSTRUCTION, BÂTIMENT ET ÉQUIPEMENT ACCESSOIRE				
Abri d'auto (sauf lorsque construit simultanément au bâtiment principal)	✓	✓	✓	✓
Avant-toit, corniche, marquise et porche (sauf lorsque construit simultanément au bâtiment principal)	✓	✓		✓
Balcon, galerie, escalier extérieur, perron, rampe d'accès ou autre construction similaire (sauf lorsque construit simultanément au bâtiment principal)	✓	✓		✓

TRAVAUX ASSUJETTIS	TYPES D'INTERVENTION			
	CONSTRUCTION	AGRANDISSEMENT	RÉNOVATION	DÉPLACEMENT
Bâtiment agricole	✓	✓	✓	✓
Bâtiment principal ⁽¹⁾	✓	✓	✓	✓
Clôture ou enceinte donnant ou empêchant l'accès à une piscine (sauf lorsque construite simultanément à la piscine)	✓	✓	✓	✓
Entrepôt	✓	✓	✓	✓
Garage attenant ou intégré (sauf lorsque construit simultanément au bâtiment principal)	✓	✓	✓	✓
Garage isolé	✓	✓	✓	✓
Kiosque	✓	✓		✓
Lave-auto isolé	✓	✓	✓	✓
Piscine creusée ou semi-creusée et ses accessoires	✓			✓
Piscine hors terre ou démontable et ses accessoires ⁽²⁾	✓			✓
Plateforme pour piscine hors terre ou semi-creusée (sauf lorsque construite simultanément à la piscine)	✓	✓	✓	✓
Plongeoir pour piscine (sauf lorsque construit simultanément à la piscine)	✓			✓
Poulailler urbain	✓	✓		✓
Promenade pour piscine creusée (sauf lorsque construite simultanément à la piscine)	✓	✓	✓	✓
Site d'entreposage des déjections animales	✓	✓	✓	✓
Solarium ou véranda	✓	✓	✓	✓
Terrasse ⁽³⁾	✓	✓	✓	✓

(1) Il n'est pas obligatoire d'obtenir un permis de construction pour des travaux de réparation normale d'une construction (peinture, remplacement de portes et fenêtres de même dimensions, réparation des joints du mortier, etc.), pourvu que les fondations, la structure ou une cloison ne soient pas modifiées.

(2) Le requérant détenant un permis pour l'installation d'une piscine démontable n'est pas tenu de faire une nouvelle demande pour sa réinstallation au même endroit et dans les mêmes conditions.

(3) Seules les terrasses destinées à la consommation des aliments vendus sur place desservant un usage des classes « C4 » et « C5 » doivent obtenir un permis de construction.

SOUS-SECTION 2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS**ARTICLE 54 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE**

Une demande de permis de construction doit être également accompagnée des renseignements et documents requis selon le tableau suivant, ainsi que de tout autre document pertinent à l'analyse de la demande :

TABLEAU 2 - Renseignements et documents exigés pour un permis de construction

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	PLAN IMPLANTATION	PLAN IMPLANTATION PAR UN ARPENTEUR-GÉOMÈTRE	PLANS DE CONSTRUCTION	PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES
Abri d'auto		✓	✓		
Avant-toit, corniche, marquise et porche		✓	✓		
Balcon, galerie, escalier extérieur, perron, rampe d'accès ou autre construction similaire	✓		✓		
Bâtiment agricole	✓		✓		Notes 1 et 2
Bâtiment principal : construction, agrandissement		✓	✓	✓	
Bâtiment principal : déplacement		✓	✓	✓	Note 3
Bâtiment principal : rénovation (travaux concernant un mur porteur, l'ajout d'ouvertures ou travaux d'une valeur minimale de 5 000 \$ taxes en sus)			✓		Note 4
Clôture ou enceinte donnant ou empêchant l'accès à une piscine (sauf lorsque construite simultanément à la piscine)	✓				
Entrepôt	✓		✓		
Garage attenant ou intégré (sauf lorsque construit simultanément au bâtiment principal)		✓	✓		
Garage isolé		✓	✓		
Kiosque		✓	✓		
Lave-auto isolé		✓	✓		
Piscine creusée ou semi-creusée et ses accessoires	✓				
Piscine hors terre ou démontable et ses accessoires	✓				
Plateforme pour piscine hors terre ou semi-creusée (sauf lorsque construite simultanément à la piscine)	✓		✓		

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	PLAN IMPLANTATION	PLAN IMPLANTATION PAR UN ARPENTEUR-GÉOMÈTRE	PLANS DE CONSTRUCTION	PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES
Plongeoir pour piscine (sauf lorsque construit simultanément à la piscine)	✓				Note 5
Poulailler urbain	✓		✓		
Promenade pour piscine creusée (sauf lorsque construite simultanément à la piscine)	✓				
Site d'entreposage des déjections animales		✓	✓		Note 7
Solarium ou véranda		✓	✓		
Terrasse	✓		✓		

Note 1 :

Dans le cas de la construction, l'agrandissement ou la modification d'une installation d'élevage lorsque le nombre d'unités animales est augmenté de plus de 75 :

- 1° Un plan préparé par un professionnel compétent en la matière illustrant dans un rayon de 1 km autour du projet les éléments suivants :
 - a) Toutes les unités d'élevage, incluant une description sommaire de ces dernières, le cas échéant;
 - b) Les voies de circulation publiques existantes ou projetées;
 - c) Le périmètre d'urbanisation, le cas échéant;
 - d) Les immeubles utilisés à des fins autres que l'agriculture. Pour chacun de ces immeubles, le plan doit décrire l'usage principal de l'immeuble concerné;
 - e) La localisation de l'ensemble des immeubles protégés;
 - f) La localisation des sources d'approvisionnement en eau potable;
 - g) La localisation des lacs et des cours d'eau;
 - h) La topographie du terrain.
- 2° Une description de l'installation d'élevage comprenant :
 - a) Le nombre total d'unités animales à la fin de l'élevage;
 - b) Le volume des déjections animales générées;
 - c) Le nombre et le poids des animaux de chaque catégorie à la fin de l'élevage;
 - d) La charge d'odeur associée à chaque groupe ou catégorie d'animaux conformément au règlement de zonage en vigueur;
 - e) L'équipement d'entreposage des engrais de ferme incluant la capacité d'entreposage, le type de toiture et de ventilation;
 - f) Le mode de gestion des engrais de ferme;
 - g) Le mode d'épandage des engrais de ferme;
 - h) La localisation de tous les sites d'épandage des engrais de ferme;
 - i) Dans le cas de la construction, l'agrandissement ou la modification d'une installation d'élevage porcin :
- 3° L'identification de la catégorie de porc conformément au règlement de zonage en vigueur;
- 4° Un plan indiquant la superficie totale de plancher de l'ensemble de l'unité d'élevage de même qu'une ventilation de cette superficie selon les grandes étapes de la production porcine (maternité, pouponnière, engraissement, etc.).

Note 2 :

Une preuve transmise par le producteur agricole dûment reconnu au sens de la *Loi sur les producteurs agricoles (L.R.Q., c. P-28)*. Dans le cadre de cette attente, la demande doit être accompagnée de la preuve de la réclamation de l'Union des producteurs agricoles (UPA) aux fins de la cotisation exigée du producteur au sens de la *Loi sur les producteurs agricoles (L.R.Q., c. P-28)*.

Note 3 :

- 1° L'itinéraire, l'emplacement actuel et projeté, la date prévue du déplacement et le temps nécessaire pour le transport;
- 2° Des photographies récentes du bâtiment à déplacer, montrant l'ensemble du bâtiment;
- 3° Le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et le numéro de licence auprès de la Régie du bâtiment du Québec de l'entrepreneur responsable du déplacement;
- 4° Une copie de toute autorisation requise par tout service public ou parapublic;
- 5° Le certificat de localisation du terrain où le bâtiment principal est à déplacer.

Note 4 :

Dans le cas d'un ajout d'ouverture (fenêtre ou de porte à verre transparent) donnant sur la ligne de terrain adjacente à un terrain privé, un certificat de localisation est nécessaire.

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	PLAN IMPLANTATION	PLAN IMPLANTATION PAR UN ARPENTEUR-GÉOMÈTRE	PLANS DE CONSTRUCTION	PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS SUPPLÉMENTAIRES
<p>Note 5 :</p> <p>Toute piscine munie d'un plongeur doit être installée conformément à la norme BNQ 9461-100 « Piscines résidentielles dotées d'un plongeur - Enveloppe d'eau minimale pour prévenir les blessures médullaires cervicales résultant d'un plongeur effectué à partir d'un plongeur » en vigueur au moment de l'installation.</p> <p>Note 6 :</p> <p>Dans le cas de la construction, l'agrandissement ou la modification d'un site d'entreposage de déjections animales, un plan préparé par un professionnel compétent en la matière illustrant dans un rayon de 1 km autour du projet les éléments suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° Toutes les unités d'élevage, incluant une description sommaire de ces dernières, le cas échéant; 2° Les voies de circulation publiques existantes ou projetées; 3° Le périmètre d'urbanisation, le cas échéant; 4° Les immeubles utilisés à des fins autres que l'agriculture. Pour chacun de ces immeubles, le plan doit décrire l'usage principal de l'immeuble concerné; 5° La localisation de l'ensemble des immeubles protégés; 6° La localisation des sources d'approvisionnement en eau potable; 7° La localisation des lacs et des cours d'eau; 8° La topographie du terrain. 					

SOUS-SECTION 3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS PARTICULIERS

ARTICLE 55 DEMANDE EN ZONE AGRICOLE

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 54 du présent règlement, lorsque la demande de permis de construction vise un terrain situé dans de la zone agricole permanente, celle-ci doit être accompagnée, selon le cas :

- 1° D'une copie de l'autorisation délivrée par la Commission de protection du territoire agricole à l'égard des travaux faisant l'objet de la demande de permis de construction, le cas échéant;
- 2° D'une copie de la déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission, le cas échéant;
- 3° D'une preuve de la réclamation de l'Union des producteurs agricoles aux fins de la cotisation exigée du producteur au sens de la *Loi sur les producteurs agricoles (L.R.Q., c. P-28)*, lorsque la demande de permis de construction est reliée à un usage complémentaire à l'agriculture.

Les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa s'appliquent dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

ARTICLE 56 TERRAIN CONTAMINÉ

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 54 du présent règlement, lorsque la demande de permis de construction vise un terrain ou une partie d'un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et faisant l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre responsable en vertu de cette même loi ou d'une déclaration de conformité en vertu du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (L.R.Q., c. Q-2, r. 37), la demande de permis de construction doit être accompagnée d'une attestation d'un expert visé aux articles 120 et 121 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) établissant que le permis demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation approuvé par le ministre.

ARTICLE 57 ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 54 du présent règlement, une demande de permis de construction dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles doit être accompagnée d'une expertise géotechnique, conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 58 ZONE DE CONTRAINTES SONORES À PROXIMITÉ DU RÉSEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER SUPÉRIEUR

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 54 du présent règlement, une demande de certificat d'occupation visant un usage sensible au bruit routier ou autoroutier supérieur dans une zone de contrainte sonore doit être accompagnée :

1° D'une étude acoustique comprenant les éléments suivants :

- a) Une description de la méthodologie employée pour mesurer le climat sonore actuel de l'immeuble visé;
- b) Les résultats initialisés de l'étalonnage du sonomètre utilisé pour la prise de mesures avant et après les tests;
- c) Une description de la période d'échantillonnage (date, heure et conditions météorologiques);
- d) Une description générale des caractéristiques du modèle prévisionnel utilisé pour déterminer le climat sonore. Le modèle doit inclure une projection de la circulation sur un horizon de 10 ans;
- e) Une délimitation de l'isophone à 55 dBA Leq, 24 h en tenant compte du DJME et de la vitesse affichée. Le niveau sonore doit être mesuré sur le terrain à une hauteur de 1,5 m du niveau moyen du sol;
- f) Une description détaillée des mesures de mitigation appropriées permettant le maintien d'un environnement sonore extérieur égal ou inférieur à 55 dBA Leq, 24 h, ainsi que la délimitation projetée de l'isophone à 55 dBA Leq, 24 h, en tenant compte des mesures de mitigation proposées;
- g) Lorsque les étages supérieurs du bâtiment sont atteints par un niveau sonore dépassant la limite de 55 dBA Leq, 24 h extérieures, l'étude doit inclure une description détaillée des mesures de conceptions architecturales sur les façades des étages exposées à un niveau sonore excédant 55 dBA Leq, 24 h extérieures, permettant d'assurer un climat sonore intérieur égal ou inférieur à 40 dBA Leq, 24 h;

- h) Cette étude acoustique est nécessaire lorsque le règlement de zonage en vigueur exige le respect d'un niveau sonore extérieur de 55 dBA Leq, 24 h.

ARTICLE 59 PROJET INTÉGRÉ

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 54 du présent règlement, lorsque la demande de permis de construction se fait dans le cadre d'un projet intégré, celle-ci doit être accompagnée d'un plan d'ensemble qui comprend :

- 1° Le plan de lotissement;
- 2° La description du plan de développement indiquant la séquence de construction (mois, année) des bâtiments et autres éléments, tels que l'aménagement des espaces extérieurs et des aires de stationnement, selon les phases de réalisation;
- 3° Tout autre document nécessaire à l'évaluation de la demande.

SOUS-SECTION 4 DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

ARTICLE 60 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE

L'autorité compétente délivre un permis de construction aux conditions suivantes :

- 1° La demande est conforme aux règlements municipaux en vigueur;
- 2° La demande est accompagnée de tous les renseignements et documents exigés en vertu du présent règlement;
- 3° Le tarif et le dépôt de garantie financière, le cas échéant, pour l'obtention du permis de construction ont été payés;
- 4° Le tarif, le cas échéant, résultant d'une contribution financière exigée en vertu du règlement visant à assujettir l'émission d'un permis de construction au paiement d'une contribution destinée à financer en tout ou en partie toute dépense requise pour assurer la prestation accrue de services municipaux concernant l'ajout, l'agrandissement, la modification d'infrastructures et d'équipements municipaux, et visant la constitution d'un fonds destiné aux infrastructures ou aux équipements en matière d'hygiène du milieu à cette fin, a été payé;
- 5° Le cas échéant, la ou les résolutions prévues aux article 38, 39, 40, et/ou 41 ont été adoptées à l'égard du projet faisant l'objet de la demande de permis de construction;
- 6° Le cas échéant, l'autorisation prévue à l'article 42 a été autorisée à l'égard du projet faisant l'objet de la demande de permis de construction;
- 7° Le cas échéant, la demande est accompagnée de tout certificat, autorisation ou approbation délivrés par le gouvernement et requis en vertu d'une loi ou d'un règlement édicté sous l'empire d'une loi;
- 8° Le terrain sur lequel un bâtiment principal est érigée, ou en voie de l'être, doit constituer un seul lot distinct sur les plans officiels du cadastre. Toutefois, cette exigence ne s'applique pas dans les cas suivants :
 - a) Lors de la rénovation d'un bâtiment principal existant;
 - b) Lors de l'installation d'une construction appartenant à un usage du groupe « Agricole (A) »;
 - c) Lorsque le terrain est affecté par des lots situés dans deux circonscriptions foncières différentes.

- À l'extérieur de la zone agricole, un terrain sur lequel est implanté un bâtiment principal doit être desservi par le réseau de distribution d'électricité d'Hydro-Québec et par les réseaux publics d'aqueduc et d'égout sanitaire, sauf si le règlement autorisant leur installation n'est pas encore en vigueur. Toutefois, dans les zones P-106, H-104, H-234 et C-105, lorsque les réseaux d'aqueduc et d'égout ne sont pas en place sur la voie publique bordant le terrain, ou qu'aucun règlement n'en autorise encore l'installation, tout nouveau bâtiment principal doit être pourvu d'un système autonome d'alimentation en eau potable et d'un système d'épuration des eaux usées, conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) ou aux règlements municipaux applicables. Les réseaux d'aqueduc et d'égout doivent être situés en bordure de la voie publique où est projetée la construction, et les branchements doivent être effectués devant la façade principale du bâtiment. Toutefois, un branchement différent peut être autorisé, avec l'approbation préalable du Service du génie de la Ville;
- 9° À l'intérieur de la zone agricole permanente, un terrain sur lequel est implanté un bâtiment principal doit être desservi par un système conforme, s'il n'est pas raccordé aux réseaux publics d'aqueduc et d'égout sanitaire. Ce système doit être autorisé par un permis ou une autorisation délivrée en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2);
- 10° Le terrain visé doit être adjacent à une rue publique ou une rue privée, permettant ainsi son accès, conformément aux exigences du règlement de lotissement. Font exception à cette règle :
- a) À l'intérieur de la zone agricole permanente, il est possible de procéder à la construction d'un bâtiment agricole sans qu'il ne soit adjacent à une rue publique à la condition que le requérant fournisse une preuve qu'il détient une servitude de passage réelle et perpétuelle notariée et publiée avant le 10 décembre 2012, laquelle ne peut être modifiée ni radiée sans le consentement de la Ville. Une telle servitude doit avoir au moins 6 m de largeur, être carrossable en tout temps, ne présenter aucun obstacle à moins de 5 m de hauteur et permettre d'accéder directement à une rue publique;
 - b) Dans les zones à dominance résidentielle étant déjà l'assise d'une construction d'un bâtiment résidentiel, il est possible de procéder à la démolition et à la construction d'un bâtiment résidentiel sans qu'il ne soit adjacent à une rue publique à la condition que le requérant fournisse une preuve qu'il détient une servitude de passage réelle et perpétuelle notariée et publiée avant le 10 décembre 2012, laquelle ne peut être modifiée ni radiée sans le consentement de la Ville. Une telle servitude doit avoir au moins 6 m de largeur, être carrossable en tout temps, ne présenter aucun obstacle à moins de 5 m de hauteur et permettre d'accéder directement à une rue publique.
- 11° Lorsque le terrain est situé sur une des îles du territoire de la Ville, un certificat émis par un professionnel compétent doit confirmer que le pont reliant l'île à la terre ferme respecte la norme CSA S6-1974, révision 1976 (norme de l'Association canadienne de normalisation) et que le pont offre une voie de circulation d'une largeur minimale de 4 m;
- 12° Lorsque des travaux de protection contre les glissements de terrain sont exigés, ceux-ci sont réalisés préalablement à la délivrance du permis de construction.

Les conditions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions pour fins d'utilité publique.

SOUS-SECTION 5 DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ**ARTICLE 61 DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION**

À compter du moment où l'ensemble des renseignements et documents techniques exigés sont fournis et conformes, et qu'ils ne comportent pas d'erreurs, l'autorité compétente délivre un permis de construction dans les meilleurs délais.

Dans le cas du dépôt d'une demande de permis de construction qui est jugée incomplète par l'autorité compétente, le requérant dispose d'un délai de 30 jours pour compléter la demande afin de la rendre conforme, faute de quoi celle-ci devient automatiquement caduque.

ARTICLE 62 DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION PAR PHASES

Dans le cas d'une demande visant la délivrance d'un permis de construction par phases pour la construction d'un bâtiment principal, un maximum de trois phases est autorisé et chaque phase doit faire l'objet d'un permis de construction distinct.

La délivrance de ces permis doit respecter les conditions suivantes :

- 1° Avant la délivrance du permis autorisant l'excavation et la construction des fondations du bâtiment principal (phase 1), les documents suivants doivent être déposés :
 - a) Le plan d'implantation;
 - b) Les plans définitifs de la fondation;
 - c) Les plans préliminaires de la structure, de l'enveloppe extérieure, de l'aménagement intérieur, des élévations et des plans civils.
- 2° Avant la délivrance du permis autorisant la construction de la structure du bâtiment principal (phase 2), les documents suivants doivent être déposés :
 - a) Le plan d'implantation (s'il a été modifié depuis le dépôt initial);
 - b) Les plans définitifs de la structure du bâtiment.
- 3° Avant la délivrance du permis autorisant les travaux relatifs à l'enveloppe extérieure, aux élévations, aux aménagements intérieurs, extérieurs et paysagers (phase 3), les documents suivants doivent être déposés :
 - a) Les plans définitifs de l'enveloppe extérieure;
 - b) Les plans définitifs des élévations;
 - c) Les plans définitifs des aménagements intérieurs, extérieurs et paysagers.

ARTICLE 63 DÉLAI DE RÉCEPTION D'UN CERTIFICAT DE LOCALISATION

Dans le cas de la construction, de l'agrandissement ou du déplacement d'un bâtiment principal, le requérant doit transmettre à l'autorité compétente un certificat de localisation dans un délai de 60 jours suivant la fin des travaux réalisés en vertu de son permis de construction.

ARTICLE 64 DURÉE DE VALIDITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

La durée de validité d'un permis de construction est fixée au tableau suivant, et ce, à compter de la date de délivrance dudit permis :

TABLEAU 3 - Durée de validité d'un permis de construction

TYPES DE PERMIS DE CONSTRUCTION	DURÉES
Construction d'un bâtiment principal (incluant les aménagements extérieurs et paysagers)	18 mois
Construction d'un bâtiment principal par phases (incluant les éléments soumis par phases)	6 mois par phase totalisant une durée maximale de 18 mois pour les 3 phases
Tout autre permis de construction non mentionné au présent tableau	12 mois

ARTICLE 65 RENOUELEMENT D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Lorsque les travaux liés à un permis de construction ne sont pas complétés dans les délais prévus à l'article 64, le permis peut être renouvelé une seule fois à partir de la date d'échéance du permis initial, pour une durée maximale de 6 mois, et ce, aux conditions suivantes :

- 1° Une demande de renouvellement du permis de construction est présentée par écrit avant l'expiration du délai de validité du permis en vigueur;
- 2° Le tarif pour le renouvellement du permis de construction a été payé selon le tarif établi au règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur;
- 3° La demande doit concerner le même projet que le projet initial, ou si elle concerne un projet qui comporte des modifications par rapport au projet initial, le nouveau projet doit être conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur au moment de la présentation de la demande de renouvellement du permis de construction;
- 4° Les dispositions du présent règlement applicables à une demande de permis de construction s'appliquent également à toute demande de renouvellement, avec les adaptations nécessaires.

ARTICLE 66 ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN PERMIS DE CONSTRUCTION

Un permis de construction devient nul et sans effet dans les cas suivants :

- 1° Les travaux n'ont pas débuté et une période de 180 jours s'est écoulée depuis la délivrance du permis de construction;
- 2° Les travaux sont interrompus pendant plus de 180 jours consécutifs;
- 3° Les travaux ne sont pas complétés à l'intérieur de la durée de validité du permis de construction;
- 4° Le permis de construction a été délivré sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné;
- 5° Les travaux ne sont pas réalisés conformément aux dispositions des règlements d'urbanisme et aux conditions rattachées au permis de construction;
- 6° Une modification a été apportée aux travaux autorisés ou aux documents approuvés sans l'approbation préalable de l'autorité compétente.

Dans les cas prévus aux paragraphes 5° et 6° du premier alinéa, l'annulation du permis de construction est temporaire et dure jusqu'à ce que les travaux soient corrigés ou que les modifications apportées soient approuvées par l'autorité compétente. Le paragraphe 2° du premier alinéa s'applique même si les travaux sont interrompus en raison de l'annulation du permis de construction pour les motifs visés aux paragraphes 5° ou 6° du premier alinéa.

La remise en vigueur du permis de construction n'a pas pour effet de prolonger les délais prévus aux paragraphes 1° et 3° du premier alinéa.

Tout permis de construction visant un projet non conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur est nul et sans effet et ne lie pas la Ville.

CHAPITRE 5 CERTIFICATS

SECTION 1 CERTIFICAT D'AUTORISATION

SOUS-SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

ARTICLE 67 TRAVAUX ET OUVRAGES ASSUJETTIS

Les travaux et ouvrages suivants sont assujettis à l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation :

- 1° Abattage d'arbre;
- 2° Aménagement, agrandissement ou modification d'une aire de chargement;
- 3° Aménagement, agrandissement ou modification d'une aire de stationnement;
- 4° Construction ou modification d'un mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1 m;
- 5° Démolition, en tout ou en partie, d'une construction;
- 6° Installation d'un service à l'auto, sauf lorsque construit simultanément au bâtiment principal;
- 7° Installation d'un réservoir de gaz propane ou naturel de plus de 373 litres;
- 8° Installation d'une boîte de dons;
- 9° Installation ou modification d'un capteur énergétique;
- 10° Installation ou modification d'un ouvrage de captage des eaux souterraines;
- 11° Installation ou modification d'une installation septique;
- 12° Installation, modification et remplacement d'une enseigne, à l'exception des types d'enseignes autorisés sans certificat d'autorisation au chapitre ayant trait aux dispositions applicables à l'affichage du règlement de zonage en vigueur;
- 13° Octroi d'un numéro civique, sauf lors d'une attribution faite dans le cadre d'une demande de permis de construction;
- 14° Réalisation ou modification d'une fresque ou d'une murale artistique;
- 15° Travaux de remblai ou de déblai;
- 16° Travaux sur la rive, sur le littoral ou dans une plaine inondable, à l'exception de travaux se limitant à une simple revégétalisation des rives.

SOUS-SECTION 2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS**ARTICLE 68 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE**

Une demande de certificat d'autorisation doit être également accompagnée des renseignements et documents requis selon le tableau suivant, ainsi que de tout autre document pertinent à l'analyse de la demande :

TABLEAU 4 - Renseignements et documents exigés pour un certificat d'autorisation

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	PLAN IMPLANTATION	PLAN IMPLANTATION PAR UN ARPENTEUR-GÉOMÈTRE	PLANS DE CONSTRUCTION	PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS
Abattage d'arbre	✓				Note 1
Aire de chargement	✓			✓	Note 2
Aire de stationnement	✓			✓	Note 2
Mur de soutènement	✓		✓		
Démolition, en tout ou en partie, d'une construction					Note 3
Service à l'auto			✓	✓	
Réservoir de gaz propane ou naturel	✓				
Boîte de dons	✓				
Capteur énergétique			✓		
Enseigne	✓		✓	✓	Note 4
Fresque ou murale artistique					Note 5
Installation septique	✓		✓		Note 6
Numéro civique					Note 7
Ouvrage de captage des eaux souterraines (puits)	✓				Note 8
Remblai et déblai				✓	Note 9
Travaux sur la rive, sur le littoral ou dans une plaine inondable, à l'exception de travaux se limitant à une simple revégétalisation des rives		✓	✓		Note 10
Note 1 : 1° L'identification, sur un plan, des arbres à abattre; 2° Un résumé des raisons motivant la demande d'abattage pour chacun des arbres concernés. 3° Une expertise d'un arboriculteur ou d'un professionnel compétent en la matière justifiant la nécessité de l'abattage d'arbre, si requise;					

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	PLAN IMPLANTATION	PLAN IMPLANTATION PAR UN ARPENTEUR-GÉOMÈTRE	PLANS DE CONSTRUCTION	PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS
<p>4° Dans le cas d'un abattage d'arbres dans un boisé, sauf pour des travaux de récolte du bois de chauffage à des fins domestiques, un devis technique produit par un professionnel ou un ingénieur forestier comprenant :</p> <ol style="list-style-type: none"> Un plan du boisé visé; Une description des caractéristiques de l'espace boisé (type de peuplement, âge, état de santé des arbres, etc.); Une description et une justification des différents travaux sylvicoles requis. <p>5° Une prescription sylvicole est exigée dans le cadre d'un projet de coupe d'arbres dans un boisé d'intérêt.</p> <p>Note 2 : La description des matériaux de recouvrement de l'aire de stationnement ou de l'aire de chargement.</p> <p>Note 3 :</p> <ol style="list-style-type: none"> Des photographies récentes du bâtiment ou de la construction à démolir montrant l'ensemble des élévations de la construction; La durée prévue des travaux de démolition; Les mesures de sécurité qui seront prises pour assurer la protection du public, le cas échéant; L'ensemble des détails des travaux projetés; Le certificat de localisation du terrain où la construction est à démolir; L'engagement du requérant à éliminer tous les débris et à niveler le sol dans les 15 jours suivant la fin des travaux de démolition; Acquitter les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles faisant l'objet de la demande; Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé dicté au règlement de démolition en vigueur, le cas échéant; Les certificats d'autorisation des services publics affectés par la demande, attestant du débranchement du bâtiment de ces services publics; La confirmation de la fermeture de l'entrée de service; L'engagement du requérant qu'un bouchon de salubrité sera installé sur la conduite d'égout au plus tard 2 jours après la fin des travaux de démolition, lorsque requis; L'engagement du requérant à vidanger son installation septique au plus tard 2 jours après la fin des travaux de démolition, lorsque requis; Toute autorisation requise du ministre de la Culture et des Communications en vertu d'une construction visée par la <i>Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c. P-9.002)</i>, le cas échéant. <p>Note 4 :</p> <ol style="list-style-type: none"> Une photographie de la façade du bâtiment où l'enseigne sera installée, incluant la largeur de cette façade, le cas échéant; Les plans détaillés de l'enseigne, présentant les dimensions et les superficies de celle-ci, son emplacement sur le bâtiment ou sur le terrain, et sa hauteur par rapport au niveau moyen du sol. Si plusieurs enseignes sont présentes sur un même bâtiment, le plan doit indiquer toutes les espaces d'affichage prévus et existants; 					

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	PLAN IMPLANTATION	PLAN IMPLANTATION PAR UN ARPENTEUR-GÉOMÈTRE	PLANS DE CONSTRUCTION	PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS
<p>3° Une description des matériaux, des couleurs, du mode d'éclairage et du support utilisé.</p> <p>Note 5 :</p> <p>1° Un plan montrant l'emplacement et le mur sur lequel la fresque ou la murale artistique sera réalisée;</p> <p>2° Une illustration présentant en couleur la fresque ou la murale artistique projetée sur le mur.</p> <p>Note 6 :</p> <p>1° Le plan et la description des travaux à réaliser, préparée par un ingénieur ou un technologue compétent en la matière;</p> <p>2° Tout document nécessaire à l'étude de conformité de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)</i> et du <i>Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r. 22)</i>.</p> <p>Note 7 :</p> <p>Une description de l'usage projeté.</p> <p>Note 8 :</p> <p>1° Le plan et la description des travaux à réaliser ainsi que la capacité de l'ouvrage préparée par le titulaire d'une licence d'entrepreneur en puits forés délivrée par la Régie du bâtiment du Québec;</p> <p>2° Tout document nécessaire à l'étude de conformité de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)</i> et du <i>Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r. 22)</i>.</p> <p>Note 9 :</p> <p>1° Un plan qui présente le niveau du terrain et la topographie modifiée par suite des travaux;</p> <p>2° La provenance du remblai ainsi que sa nature;</p> <p>3° Dans le cas de travaux de remblai ou de déblai nécessitant le transbordement de plus de 200 m³ de terre ou de matériaux dans la zone agricole, un document explicatif produit par un professionnel compétent en la matière contenant les informations suivantes :</p> <p>a) Une justification agronomique des travaux de déblai ou de remblai projetés;</p> <p>b) Les matériaux qui seront utilisés pour procéder au déblai ou au remblai;</p> <p>c) Un plan directeur de drainage des eaux de surface concernant le site pour lequel la demande de déblai ou de remblai est soumise, la manière dont le drainage sera effectué et ses impacts sur les propriétés voisines;</p> <p>d) Une copie d'une étude de caractérisation environnementale démontrant que la terre ou que les matériaux qui seront utilisés pour procéder au remblai proviennent d'un site non contaminé et une copie d'un rapport agronomique produit par un professionnel compétent en la matière démontrant que la terre ou que les matériaux qui ont été utilisés sur le site faisant l'objet de la demande de certificat ne sont pas contaminés.</p>					

RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS	PLAN IMPLANTATION	PLAN IMPLANTATION PAR UN ARPENTEUR-GÉOMÈTRE	PLANS DE CONSTRUCTION	PLAN AMÉNAGEMENT PAYSAGER	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS
<p>Note 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° Une description précise des travaux à exécuter; 2° Un plan et une coupe des travaux à exécuter, préparé par un ingénieur compétent en la matière et comprenant tous les détails nécessaires pour permettre une compréhension claire du projet et vérifier sa conformité avec les dispositions applicables; 3° Des photographies récentes montrant l'état de la rive à l'emplacement prévu des travaux; 4° La production et la transmission à l'autorité compétente d'un certificat de conformité, préparé par l'ingénieur compétent en la matière, attestant que les travaux ont été effectués conformément aux plans approuvés à la demande, et ce, à l'intérieur d'un délai de 60 jours suivant la fin des travaux; 5° Tout renseignement et document requis en vertu de la <i>Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)</i> ou de toute réglementation provinciale en matière de gestion des zones inondables, des rives et du littoral. 					

SOUS-SECTION 3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS PARTICULIERS

ARTICLE 69 DEMANDE EN ZONE AGRICOLE

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 68 du présent règlement, lorsque la demande de certificat d'autorisation vise un terrain situé dans de la zone agricole, elle doit être accompagnée, selon le cas :

- 1° D'une copie de l'autorisation délivrée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec à l'égard des travaux faisant l'objet de la demande de certificat d'autorisation, le cas échéant;
- 2° D'une copie de la déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission, le cas échéant.

Les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa s'appliquent dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

ARTICLE 70 TERRAIN CONTAMINÉ

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 68 du présent règlement, lorsque la demande de certificat d'autorisation vise un terrain ou une partie d'un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2) et faisant l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre responsable en vertu de cette même loi ou d'une déclaration de conformité en vertu du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains* (L.R.Q., c. Q-2, r. 37), la demande de certificat d'autorisation doit être accompagnée d'une attestation d'un expert visé aux articles 120 et 121 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) établissant que le certificat demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation approuvé par le ministre.

ARTICLE 71 ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 68 du présent règlement, une demande de certificat d'autorisation pour une construction ou un ouvrage dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles doit être accompagnée d'une expertise géotechnique, conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement de zonage en vigueur.

SOUS-SECTION 4 DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION**ARTICLE 72 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE**

L'autorité compétente délivre un certificat d'autorisation aux conditions suivantes :

- 1° La demande est conforme aux règlements municipaux en vigueur;
- 2° La demande est accompagnée de tous les renseignements et documents exigés en vertu du présent règlement;
- 3° Le tarif et le dépôt de garantie financière, le cas échéant, pour l'obtention du certificat d'autorisation ont été payés;
- 4° Le cas échéant, la ou les résolutions prévues aux articles 38, 39, 40, et/ou 41 ont été adoptées à l'égard du projet faisant l'objet de la demande de permis de construction;
- 5° Le cas échéant, l'autorisation prévue à l'article 42 a été autorisée à l'égard du projet faisant l'objet de la demande de permis de construction;
- 6° Le cas échéant, la demande est accompagnée de tout certificat, autorisation ou approbation, délivré par le gouvernement et requis en vertu d'une loi ou d'un règlement édicté sous l'empire d'une loi;
- 7° Lorsque des travaux de protection contre les glissements de terrain sont exigés, ceux-ci sont réalisés préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation;

Ces exigences ne s'appliquent cependant pas aux constructions pour fins d'utilité publique.

SOUS-SECTION 5 DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ**ARTICLE 73 DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION**

À compter du moment où l'ensemble des renseignements et documents techniques exigés sont fournis et conformes, et qu'ils ne comportent pas d'erreurs, l'autorité compétente délivre un certificat d'autorisation dans les meilleurs délais.

Dans le cas du dépôt d'une demande de certificat d'autorisation qui est jugée incomplète par l'autorité compétente, le requérant dispose d'un délai de 30 jours pour compléter la demande afin de la rendre conforme, faute de quoi celle-ci devient automatiquement caduque.

ARTICLE 74 DÉLAI DE RÉCEPTION D'UN CERTIFICAT DE CONFORMITÉ

Dans le cas d'une installation ou d'une modification d'une installation septique, le requérant doit remettre une copie du certificat de conformité, émis par l'ingénieur ou le technologue spécialisé en la matière, à l'autorité compétente attestant que les travaux de construction ont été effectués conformément aux normes prévues au règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (Q-2, r. 22) dans les 30 jours qui suivent la fin des travaux.

ARTICLE 75 DURÉE DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

La durée de validité d'un certificat d'autorisation est fixée au tableau suivant, et ce, à compter de la date de délivrance dudit certificat.

TABLEAU 5 - Durée de validité d'un certificat d'autorisation

TYPES DE CERTIFICAT D'AUTORISATION	DURÉES
Démolition	6 mois
Déplacement de bâtiment	14 jours
Enseigne	6 mois
Tout autre certificat d'autorisation non mentionné au présent tableau	12 mois

ARTICLE 76 RENOUVELLEMENT D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Lorsque les travaux liés à un certificat d'autorisation ne sont pas complétés dans les délais prévus à l'article 75, le certificat peut être renouvelé une seule fois, pour une durée maximale de six mois, et ce, aux conditions suivantes :

- 1° Une demande de renouvellement du certificat d'autorisation est présentée par écrit avant l'expiration du délai de validité du certificat d'autorisation en vigueur;
- 2° Le tarif pour le renouvellement du certificat d'autorisation a été payé selon le tarif établi au règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur;
- 3° La demande doit concerner le même projet que le projet initial, ou si elle concerne un projet qui comporte des modifications par rapport au projet initial, le nouveau projet doit être conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur au moment de la présentation de la demande de renouvellement de certificat d'autorisation;

4° Les dispositions du présent règlement applicables à une demande de permis de construction s'appliquent également à toute demande de renouvellement, avec les adaptations nécessaires.

Nonobstant ce qui précède, le nombre de renouvellements autorisés pour une enseigne d'opinion est illimité.

ARTICLE 77 ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN CERTIFICAT D'AUTORISATION

Un certificat d'autorisation devient nul et sans effet dans les cas suivants :

- 1° Les travaux n'ont pas débuté et une période de 180 jours s'est écoulée depuis la délivrance du certificat d'autorisation, lorsque celui-ci a une durée de validité de 12 mois;
- 2° Les travaux sont interrompus pendant plus de 180 jours consécutifs, dans le cas d'un certificat d'autorisation dont la durée de validité est de 12 mois;
- 3° Les travaux ne sont pas complétés à l'intérieur de la durée de validité du certificat d'autorisation, tel que prescrit à l'article 75;
- 4° Le certificat d'autorisation a été délivré sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné;
- 5° Les travaux ne sont pas réalisés conformément aux dispositions de tout règlement municipal et aux conditions rattachées au certificat d'autorisation;
- 6° Une modification a été apportée aux travaux autorisés ou aux documents approuvés sans l'approbation préalable de l'autorité compétente.

Dans les cas prévus aux paragraphes 5° et 6° du premier alinéa, l'annulation du certificat d'autorisation est temporaire et dure jusqu'à ce que les travaux soient corrigés ou que les modifications apportées soient approuvées par l'autorité compétente. Le paragraphe 2° du premier alinéa s'applique même si les travaux sont interrompus en raison de l'annulation du certificat d'autorisation pour les motifs visés aux paragraphes 5° ou 6° du premier alinéa.

La remise en vigueur du certificat d'autorisation n'a pas pour effet de prolonger les délais prévus aux paragraphes 1° et 3° du premier alinéa.

Tout certificat d'autorisation visant un projet non conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur est nul et sans effet et ne lie pas la Ville.

SECTION 2 CERTIFICAT D'OCCUPATION

SOUS-SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

ARTICLE 78 ACTIVITÉS ASSUJETTIES

Les activités suivantes sont assujetties à l'obtention préalable d'un certificat d'occupation :

- 1° L'exercice d'un nouvel usage principal, un changement d'usage principal, la modification d'un usage principal ou l'extension d'un usage principal, sauf pour les usages des groupes « Habitation (H) » et « Agricole (A) ». L'ajout d'un usage principal d'un même type dans un local ou bâtiment déjà occupé par un usage principal identique est considéré comme un changement d'usage;
- 2° L'exercice d'un usage complémentaire;
- 3° L'exercice d'un usage conditionnel;

4° L'hébergement saisonnier des travailleurs agricoles.

Nul ne peut occuper un terrain ou un bâtiment pour y exercer une des activités mentionnées au premier alinéa sans avoir obtenu au préalable un certificat d'occupation attestant que l'usage est conforme aux règlements d'urbanisme.

SOUS-SECTION 2 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS

ARTICLE 79 DEMANDE D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Une demande de certificat d'occupation doit être également accompagnée des renseignements et documents requis suivants ainsi que de tout autre document pertinent à l'analyse de la demande :

- 1° La déclaration d'immatriculation, les lettres patentes ou tout autre document officiel de l'entreprise pour lequel le certificat d'occupation est demandé, s'il s'agit d'un établissement;
- 2° La date prévue du début de l'occupation visée par la demande;
- 3° Si le requérant est un locataire, une copie du bail signé par toutes les parties, ou un titre établissant que la personne pour laquelle le certificat d'occupation est demandé peut occuper un local. Malgré toute disposition contraire, une copie d'un bail pour des fins de location dans le but d'aménager un logement additionnel ou un logement intergénérationnel n'est pas nécessaire;
- 4° Un plan illustrant les divisions des pièces, les dimensions et la superficie du local ou de la partie de l'immeuble, ainsi que l'usage projeté pour chacune de celles-ci;
- 5° Un plan illustrant l'aire de stationnement et tout plan d'aménagement extérieur desservant le certificat d'occupation.

SOUS-SECTION 3 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS PARTICULIERS

ARTICLE 80 USAGE COMPLÉMENTAIRE

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 79 du présent règlement, une demande de certificat d'occupation visant un usage complémentaire doit être accompagnée :

- 1° Dans le cas d'un logement intergénérationnel, une déclaration solennelle ou notariée confirmant que le logement intergénérationnel sera occupé par des personnes qui ont un lien ou qui ont eu un lien de parenté ou d'alliance, y compris par l'intermédiaire d'un conjoint de fait, avec le propriétaire ou l'occupant du logement principal.

ARTICLE 81 DEMANDE EN ZONE AGRICOLE

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 79 du présent règlement, lorsque la demande de certificat d'occupation vise un terrain situé dans de la zone agricole, elle doit être accompagnée, selon le cas :

- 1° D'une copie de l'autorisation délivrée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec à l'égard des activités faisant l'objet de la demande de certificat d'occupation, le cas échéant;
- 2° D'une copie de la déclaration adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec invoquant le droit en vertu duquel le requérant peut procéder sans l'autorisation de la Commission, le cas échéant;

- 3° D'une preuve de la réclamation de l'Union des producteurs agricoles aux fins de la cotisation exigée du producteur au sens de la *Loi sur les producteurs agricoles (L.R.Q., c. P-28)*, lorsque la demande de certificat d'occupation est reliée à un usage complémentaire à l'agriculture.

Les paragraphes 1° et 2° du premier alinéa s'appliquent dans les cas où l'obtention d'une autorisation ou la production d'une déclaration est requise en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)* ou des règlements édictés sous son empire.

ARTICLE 82 TERRAIN CONTAMINÉ

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 79 du présent règlement, lorsque la demande de certificat d'occupation vise un terrain ou une partie d'un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés constituée par la Ville en application de l'article 31.68 de la *Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2)* et faisant l'objet d'un plan de réhabilitation approuvé par le ministre responsable en vertu de cette même loi ou d'une déclaration de conformité en vertu du *Règlement sur la protection et la réhabilitation des terrains (L.R.Q., c. Q-2, r. 37)*, la demande de certificat d'occupation doit être accompagnée d'une attestation d'un expert visé aux articles 120 et 121 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* établissant que le certificat demandé est compatible avec les dispositions du plan de réhabilitation approuvé par le ministre.

ARTICLE 83 ZONE DE GLISSEMENT DE TERRAIN DANS LES DÉPÔTS MEUBLES

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 79 du présent règlement, une demande de certificat d'occupation pour exercer un usage sensible ou pour fins de sécurité publique dans une zone de contraintes relatives aux glissements de terrain dans les dépôts meubles doit être accompagnée d'une expertise géotechnique, conformément aux dispositions prévues à cet effet au règlement de zonage en vigueur.

ARTICLE 84 ZONE DE CONTRAINTES SONORES À PROXIMITÉ DU RÉSEAU ROUTIER ET AUTOROUTIER SUPÉRIEUR

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 79 du présent règlement, une demande de certificat d'occupation visant un usage sensible au bruit routier ou autoroutier supérieur dans une zone de contrainte sonore doit être accompagnée :

- 1° D'une étude acoustique comprenant les éléments suivants :
- a) Une description de la méthodologie employée pour mesurer le climat sonore actuel de l'immeuble visé;
 - b) Les résultats initialisés de l'étalonnage du sonomètre utilisé pour la prise de mesures avant et après les tests;
 - c) Une description de la période d'échantillonnage (date, heure et conditions météorologiques);
 - d) Une description générale des caractéristiques du modèle prévisionnel utilisé pour déterminer le climat sonore. Le modèle doit inclure une projection de la circulation sur un horizon de 10 ans;
 - e) Une délimitation de l'isophone à 55 dBA Leq, 24 h, en tenant compte du DJME et de la vitesse affichée. Le niveau sonore doit être mesuré sur le terrain à une hauteur de 1,5 m du niveau moyen du sol;

- f) Une description détaillée des mesures de mitigation appropriées permettant le maintien d'un environnement sonore extérieur égal ou inférieur à 55 dBA Leq, 24 h, ainsi que la délimitation projetée de l'isophone à 55 dBA Leq, 24 h, en tenant compte des mesures de mitigation proposées;
- g) Lorsque les étages supérieurs du bâtiment sont atteints par un niveau sonore dépassant la limite de 55 dBA Leq, 24 h, extérieures, l'étude doit inclure une description détaillée des mesures de conceptions architecturales sur les façades des étages exposées à un niveau sonore excédant 55 dBA Leq, 24 h, extérieures, permettant d'assurer un climat sonore intérieur égal ou inférieur à 40 dBA Leq, 24 h;
- h) Cette étude acoustique est nécessaire lorsque le règlement de zonage en vigueur exige le respect d'un niveau sonore extérieur de 55 dBA Leq, 24 h.

ARTICLE 85 ANCIEN SITE DE RÉCUPÉRATION ET D'ENTREPOSAGE DE CARCASSES AUTOMOBILES

En plus des renseignements et documents exigés en vertu de l'article 79 du présent règlement, une demande de certificat d'occupation pour exercer un nouvel usage sur un ancien site de récupération et d'entreposage de carcasses automobiles doit être accompagnée d'une analyse de caractérisation des sols aux fins de déterminer le niveau de contamination. Si nécessaire, des mesures correctrices doivent être appliquées avant qu'un nouvel usage ne puisse être exercé.

SOUS-SECTION 4 DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

ARTICLE 86 CONDITIONS DE DÉLIVRANCE

L'autorité compétente délivre un certificat d'occupation aux conditions suivantes :

- 1° La demande est conforme aux règlements municipaux en vigueur;
- 2° La demande est accompagnée de tous les renseignements et documents exigés en vertu du présent règlement;
- 3° Le tarif et le dépôt de garantie financière, le cas échéant, pour l'obtention du certificat d'occupation ont été payés;
- 4° Le cas échéant, la résolution prévue à l'article 40 ou 41 a été adoptée à l'égard du projet faisant l'objet de la demande de certificat d'occupation;
- 5° Le cas échéant, la demande est accompagnée de tout certificat, autorisation ou approbation délivrés par le gouvernement et requis en vertu d'une loi ou d'un règlement édicté sous l'empire d'une loi.

SOUS-SECTION 5 DÉLAI DE DÉLIVRANCE, DURÉE DE VALIDITÉ ET NULLITÉ**ARTICLE 87 DÉLAI DE DÉLIVRANCE D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION**

À compter du moment où l'ensemble des renseignements et documents techniques exigés sont fournis et conformes, et qu'ils ne comportent pas d'erreurs, l'autorité compétente délivre un certificat d'occupation dans les meilleurs délais.

Dans le cas du dépôt d'une demande de certificat d'occupation qui est jugée incomplète par l'autorité compétente, le requérant dispose d'un délai de 30 jours pour compléter la demande afin de la rendre conforme, faute de quoi celle-ci devient automatiquement caduque.

ARTICLE 88 DURÉE DE VALIDITÉ D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

À moins d'indication contraire, un certificat d'occupation est valide pour toute la durée où l'usage est exercé dans le lieu d'affaires pour lequel ledit certificat a été délivré.

ARTICLE 89 ANNULATION ET CADUCITÉ D'UN CERTIFICAT D'OCCUPATION

Un certificat d'occupation devient nul et sans effet dans les cas suivants :

- 1° Les activités n'ont pas débuté et une période de 90 jours s'est écoulée depuis la délivrance du certificat d'occupation;
- 2° Les activités sont interrompues pendant plus de 180 jours consécutifs;
- 3° Le certificat d'occupation a été délivré sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné;
- 4° L'usage n'est pas exercé conformément aux dispositions des règlements d'urbanisme et aux conditions rattachées au certificat d'occupation;
- 5° Une modification a été apportée à l'usage autorisé ou aux documents approuvés sans l'approbation préalable de l'autorité compétente.

Dans les cas prévus aux paragraphes 4° et 5° du premier alinéa, l'annulation du certificat d'occupation est temporaire et dure jusqu'à ce que les correctifs soient approuvés par l'autorité compétente.

Le paragraphe 2° du premier alinéa s'applique même si les activités sont interrompues en raison de l'annulation du certificat d'occupation pour les motifs visés aux paragraphes 4° ou 5° du premier alinéa.

Tout certificat d'occupation visant un usage non conforme à la réglementation est nul et sans effet, et ne lie pas la Ville.

CHAPITRE 6 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

ARTICLE 90 CONTRAVENTION

Commet, permet ou tolère une infraction, toute personne physique ou morale qui ne se conforme pas à une disposition des règlements énuméré à l'article 17 du présent règlement. Sans restreindre ce qui précède, commet, permet ou tolère une infraction, toute personne morale ou physique qui, notamment :

- 1° Occupe ou fait usage d'un terrain, d'une construction, d'un ouvrage, d'un bien mobilier ou d'une partie de ceux-ci en contravention d'une disposition des règlements d'urbanisme;
- 2° Abat, émonde ou élague un arbre en contravention d'une disposition des règlements d'urbanisme;
- 3° Permet l'occupation ou l'usage d'un terrain, d'une construction, d'un ouvrage, d'un bien mobilier ou d'une partie de ceux-ci en contravention d'une disposition des règlements d'urbanisme;
- 4° Érige, modifie, transforme, agrandit, permet l'érection ou le maintien, la modification, la rénovation ou l'agrandissement d'une construction ou d'un ouvrage en contravention d'une disposition des règlements d'urbanisme ou sans avoir obtenu, au préalable, tout permis ou certificat requis par le présent règlement;
- 5° Contrefait, altère, falsifie ou autorise la contrefaçon, l'altération ou la falsification d'un permis ou d'un certificat prévu par le présent règlement;
- 6° Refuse de laisser l'autorité compétente, ou une personne autorisée qui l'accompagne, visiter ou examiner un immeuble, un terrain, une construction, un ouvrage ou un bien mobilier dont elle est propriétaire ou occupant, ou empêche ou entrave cette visite ou cet examen.

ARTICLE 91 SANCTION GÉNÉRALE

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement, ou en permet ou en tolère la contravention, commet une infraction est passible d'une amende dont le montant est fixé au tableau suivant.

TABLEAU 6 - Montant des amendes pour une sanction

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Première infraction	200 \$	1 000 \$	400 \$	2 000 \$
Cas de récidive	600 \$	2 000 \$	1 000 \$	4 000 \$

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

ARTICLE 92 SANCTION SPÉCIFIQUE À L'ABATTAGE D'ARBRE

Malgré l'article 91, quiconque abat un arbre, ou permet ou tolère son abattage en contravention à une disposition du présent règlement, est passible d'une amende au tableau suivant, autant pour une personne physique que morale :

TABLEAU 7 - Catégorie d'amende

CATÉGORIES D'AMENDE		MONTANTS D'AMENDE ⁽¹⁾
Amende de base		500 \$
Abattage sur une superficie égale ou inférieure à un hectare	Amende minimale par arbre abattu	100 \$
	Amende maximale par arbre abattu	2 500 \$
Abattage sur une superficie supérieure à un hectare	Amende minimale par hectare déboisé	5 000 \$ ou proportionnellement, par prorata de la superficie déboisée
	Amende maximale par hectare déboisé	15 000 \$ ou proportionnellement, par prorata de la superficie déboisée
		30 000 \$ lorsque au moins la moitié du couvert forestier a été abattu

⁽¹⁾ Les amendes sont doublées en cas de récidive.

ARTICLE 93 RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par l'autorité compétente ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ainsi que sur la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

L'autorité compétente ou le procureur de la Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus à ce règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE 7 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 94 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.



PROVINCE DE QUÉBEC

VILLE DE SAINT-EUSTACHE

PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2002

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

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 2002 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1
SECTION 1	DÉCLARATION	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REPLACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATION	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
ARTICLE 13	UNITÉS DE MESURE	3
ARTICLE 14	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	ADMINISTRATION	3
ARTICLE 15	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 16	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	3
ARTICLE 17	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	4
ARTICLE 18	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	4
CHAPITRE 2	SECTEURS	5
SECTION 1	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	5
ARTICLE 19	GÉNÉRALITÉ	5
SOUS-SECTION 1	CORRIDOR DE LA 25^E AVENUE SUD	7
ARTICLE 20	TERRITOIRE D'APPLICATION	7
ARTICLE 21	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT	7
ARTICLE 22	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT	8

ARTICLE 23	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	9
ARTICLE 24	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE	10
ARTICLE 25	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	11
ARTICLE 26	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE	12
SOUS-SECTION 2 CORRIDOR ARTHUR-SAUVÉ		13
ARTICLE 27	TERRITOIRE D’APPLICATION	13
ARTICLE 28	INTENTIONS D’AMÉNAGEMENT	13
ARTICLE 29	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT	13
ARTICLE 30	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	14
ARTICLE 31	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE	15
ARTICLE 32	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	16
ARTICLE 33	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE	18
SOUS-SECTION 3 VIEUX SAINT-EUSTACHE		19
ARTICLE 34	TERRITOIRE D’APPLICATION	19
ARTICLE 35	INTENTIONS D’AMÉNAGEMENT	19
ARTICLE 36	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT	19
ARTICLE 37	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	19
ARTICLE 38	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT ACCESSOIRE	21
ARTICLE 39	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE	21
ARTICLE 40	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	22
ARTICLE 41	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE	23
SOUS-SECTION 4 VITRINE AUTOROUTIÈRE		24
ARTICLE 42	TERRITOIRE D’APPLICATION	24
ARTICLE 43	INTENTIONS D’AMÉNAGEMENT	24
ARTICLE 44	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	24
ARTICLE 45	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE	25
ARTICLE 46	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	26
ARTICLE 47	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE	27
SOUS-SECTION 5 PARC D’AFFAIRES (INNOPARC ALBATROS, PÔLE D’INNOVATION ET SECTEUR INDUSTRIEL NORD-EST)		28
ARTICLE 48	TERRITOIRE D’APPLICATION	28

ARTICLE 49	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT	28
ARTICLE 50	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	28
ARTICLE 51	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AFFICHAGE	29
ARTICLE 52	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	30
ARTICLE 53	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE	32
SOUS-SECTION 6	SECTEUR INDUSTRIEL CENTRE	33
ARTICLE 54	TERRITOIRE D'APPLICATION	33
ARTICLE 55	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT	33
ARTICLE 56	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	33
ARTICLE 57	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AFFICHAGE	34
ARTICLE 58	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	35
ARTICLE 59	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE	36
CHAPITRE 3	THÉMATIQUES	37
SECTION 1	INTERVENTIONS ASSUJETTIES	37
ARTICLE 60	GÉNÉRALITÉ	37
SOUS-SECTION 1	INSERTION D'UN BÂTIMENT	39
ARTICLE 61	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT	39
ARTICLE 62	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	39
SOUS-SECTION 2	CONSTRUCTION PATRIMONIALE	42
ARTICLE 63	CONSTRUCTIONS APPLICABLES	42
ARTICLE 64	INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT	42
ARTICLE 65	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT	42
ARTICLE 66	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL	42
ARTICLE 67	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT ACCESSOIRE ET À UN BÂTIMENT AGRICOLE	43
ARTICLE 68	OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE CROIX DE CHEMIN, UNE CHAPELLE ET UNE GROTTÉ	43
CHAPITRE 4	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	44
SECTION 1	OBLIGATION DU DEMANDEUR	44
ARTICLE 69	GÉNÉRALITÉ	44
SECTION 2	PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	44
ARTICLE 70	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE	44

ARTICLE 71	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS REQUIS POUR UNE DEMANDE	44
ARTICLE 72	FRAIS EXIGIBLES	45
ARTICLE 73	ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	45
ARTICLE 74	CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE	46
ARTICLE 75	ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	46
ARTICLE 76	DÉCISION DU CONSEIL	46
ARTICLE 77	VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION	46
SECTION 3	GARANTIE FINANCIÈRE	47
ARTICLE 78	GÉNÉRALITÉ	47
ARTICLE 79	REMISE DE LA GARANTIE	47
ARTICLE 80	ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE	47
CHAPITRE 5	DISPOSITION FINALE	48
ARTICLE 81	ENTRÉE EN VIGUEUR	48
ANNEXE A	CARTES DES SECTEURS ASSUJETTIS	A
ANNEXE B	LISTE DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES	B

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATION

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro 2002 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 1795* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 INTERPRÉTATION**ARTICLE 9 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**SECTION 1 TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1 TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 12 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 13 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

ARTICLE 14 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 15 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 16 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 17 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT
OU D'UN REQUÉRANT

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 18 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

CHAPITRE 2 SECTEURS

SECTION 1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

ARTICLE 19 GÉNÉRALITÉ

Lorsque des travaux ou ouvrages sont assujettis à la fois à un secteur et à une thématique visés par le présent règlement, les objectifs et critères du secteur prévalent, sauf dans le cas d'un projet visant une construction patrimoniale.

Dans le cas spécifique d'une construction patrimoniale située dans le secteur « Vieux Saint-Eustache », les fresques sont autorisées conformément aux objectifs et critères propres à ce secteur.

Les travaux et ouvrages spécifiés aux tableaux suivants sont assujettis à une demande d'approbation en vertu du présent règlement lorsque le symbole « ✓ » est présent à l'un des secteurs. Cette approbation est en sus au respect de toute autre disposition prévue aux autres règlements d'urbanisme.

TABLEAU 1 - Travaux et ouvrages assujettis par secteur

TYPES DE TRAVAUX ET D'OUVRAGE	SECTEURS					
	CORRIDOR DE LA 25 ^E AVENUE SUD	CORRIDOR ARTHUR-SAUVÉ	VIEUX SAINT-EUSTACHE	VITRINE AUTOROUTIÈRE	PARC D'AFFAIRES (INNOPARC ALBATROS, PÔLE D'INNOVATION ET SECTEUR INDUSTRIEL NORD-EST)	SECTEUR INDUSTRIEL CENTRE
Lotissement						
Opération cadastrale entraînant une modification de la forme et/ou de la superficie d'un lot	✓	✓	✓			
Bâtiment principal						
Construction d'un nouveau bâtiment	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Agrandissement et rénovation extérieure d'un bâtiment apparent d'une voie de circulation	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Déplacement d'un bâtiment	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Bâtiment accessoire						
Construction, rénovation et déplacement d'un bâtiment apparent d'une voie de circulation			✓			

TYPES DE TRAVAUX ET D'OUVRAGE	SECTEURS					
	CORRIDOR DE LA 25 ^E AVENUE SUD	CORRIDOR ARTHUR-SAUVÉ	VIEUX SAINT-EUSTACHE	VITRINE AUTOROUTIÈRE	PARC D'AFFAIRES (INNOPARC ALBATROS, PÔLE D'INNOVATION ET SECTEUR INDUSTRIEL NORD-EST)	SECTEUR INDUSTRIEL CENTRE
Aménagement de terrain						
Aménagement ou réaménagement d'un terrain, incluant l'aire de stationnement et/ou l'aire de chargement (lors de la construction d'un bâtiment principal, d'un agrandissement ou d'un changement d'usage)	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Construction d'un muret, installation d'une nouvelle clôture ou remplacement d'une clôture existante en cour avant ou en cour avant secondaire			✓	✓		
Aménagement d'une terrasse à usage commercial	✓	✓	✓			
Enseigne						
Installation ou modification d'une enseigne	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Fresque						
Tout type d'intervention (réalisation, modification, etc.)	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Aux fins de l'application du présent chapitre, les travaux et ouvrages suivants ne sont pas assujettis à une demande d'approbation :

- 1° Une opération cadastrale visant une correction ou une subdivision verticale;
- 2° Toute intervention visant :
 - a) Une serre domestique;
 - b) Une pergola;
 - c) Un pavillon;
 - d) Les enseignes ne nécessitant pas de certificat d'autorisation;
 - e) Une terrasse située en cour arrière.

- 3° Les menues réparations associées à l'entretien normal d'un bâtiment ou d'un ouvrage pourvu qu'elles n'entraînent aucune modification à l'apparence dudit bâtiment ou ouvrage, que ce soit en termes de couleur, de texture, de mode d'appareillage de matériaux ou de configuration d'ensemble des composantes;
- 4° Les travaux de peinture ou de teinture qui n'altèrent pas la couleur antérieure des différentes parties et composantes d'un bâtiment;
- 5° La réfection d'une toiture pourvu que les matériaux de remplacement soient de même configuration, de même matériau et de même couleur;
- 6° Les menues réparations associées à l'entretien d'une enseigne existante sans y en faire de modifications;
- 7° La réparation ou le remplacement de toute porte ou fenêtre pourvu que l'emplacement, les couleurs, la configuration et les dimensions de l'ouverture ainsi que le type de porte ou de fenêtre demeurent inchangés;
- 8° Les travaux d'aménagement paysager et de stationnement, la plantation d'arbustes et d'arbres isolés ainsi que la mise en place de massifs ou de plates-bandes de fleurs, sauf dans les cas des travaux énumérés au tableau du présent article.

SOUS-SECTION 1 CORRIDOR DE LA 25^E AVENUE SUD

ARTICLE 20 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'intérieur du secteur identifié à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 21 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

La reconstruction de la ville sur elle-même tire profit des nombreuses opportunités de valorisation qu'offrent les espaces urbains sous-utilisés. Elle représente un mode d'urbanisation durable permettant non seulement d'optimiser l'occupation du territoire, mais aussi d'améliorer la qualité des milieux de vie pour les résidents.

Dans le contexte de redéveloppement et de requalification du secteur, les projets à être soumis doivent contribuer à la création de milieux de vie tout en maintenant et en développant une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins des consommateurs/résidents du quartier.

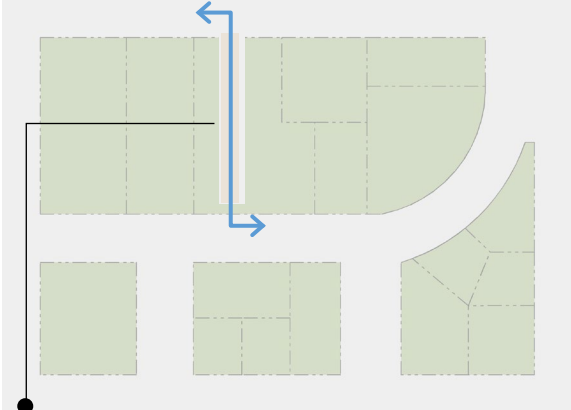
Les projets favorisent une certaine forme de densification à échelle humaine, en intégrant la mixité des usages et en bonifiant l'offre commerciale déjà présente. Par leur positionnement réfléchi et leurs aménagements adaptés, ces projets contribuent non seulement aux déplacements actifs et à la vie de quartier, mais aussi à la réduction des îlots de chaleur, tout en veillant à préserver la convivialité et l'accessibilité des espaces pour les habitants.

Dans ce contexte, les projets soumis contribuent à la création d'une artère urbaine proposant le rapprochement des bâtiments à la rue au détriment des vastes espaces de stationnement localisés en façade, ainsi qu'à la création d'une rue animée notamment par l'intégration de zones d'attractivité (aménagements paysagers, espaces communs, mobilier urbain, terrasses, etc.) rendant l'artère agréable à parcourir dans un cadre architectural résolument contemporain et sobre.

Une attention particulière est portée à l'intérieur du périmètre du plan directeur de la 25^e avenue annexé au Plan d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 22 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT

Pour une opération cadastrale visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Requalifier et redévelopper le secteur par un lotissement permettant l'insertion de bâtiments répondant aux intentions d'aménagement.
Critères	Favoriser le remembrement des lots afin d'optimiser le développement des activités commerciales, mixtes et/ou résidentielles; Favoriser un lotissement qui permet d'anticiper de futures constructions sur des emplacements avoisinants afin de ne pas compromettre la réalisation d'autres projets; Dans la mesure du possible, le projet de lotissement tient compte de l'importance à accorder aux déplacements actifs.
	 <p>Intégration d'un lien piéton dans un projet de lotissement.</p>

ARTICLE 23 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

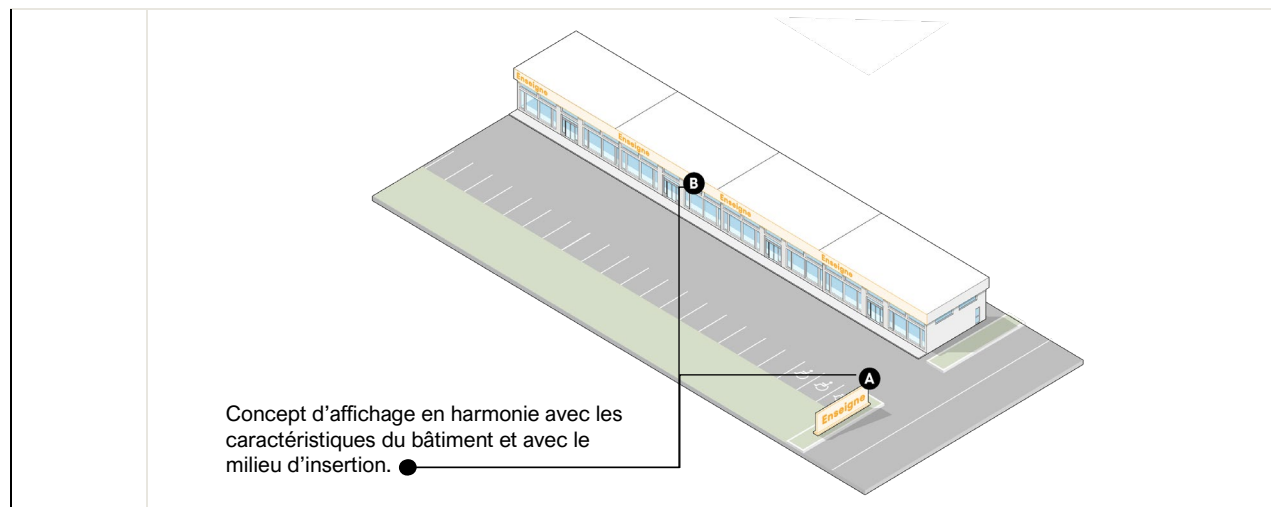
<p>Objectif</p>	<p>1. L'intervention projetée propose une vision contemporaine du milieu d'insertion tout en contribuant à la création d'un nouveau cadre de vie dans le contexte d'une forme urbaine renouvelée.</p>
<p>Critères</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Densification par une forme urbaine compacte, intégrant des typologies bâties variées et une modulation des hauteurs assurant la cohérence et la transition avec les milieux existants; b) Traitement architectural au langage contemporain; c) Respecter l'alignement des bâtiments voisins qui font partie du cadre de requalification du secteur; d) Implantation des bâtiments assurant un encadrement et une animation de l'espace public; e) Implantation des bâtiments assurant un maximum d'ensoleillement des espaces intérieurs et extérieurs. <div data-bbox="365 709 1421 1045" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">Modulation des hauteurs assurant une cohérence et une transition du cadre bâti.</p>
<p>Objectif</p>	<p>2. Instaurer et rehausser un développement bâti de qualité supérieure.</p>
<p>Critères</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Modulation des volumes et composition rythmée des façades des bâtiments (avancées, retraits, décrochés, affirmations verticales, etc.), incluant les principes tripartites (basilaire, corps principal, couronnement) et une articulation adaptée aux terrains d'angle; b) Interaction des rez-de-chaussées avec l'espace public par la transparence, l'accessibilité et l'articulation des façades avec l'espace public; <div data-bbox="620 1318 1156 1642" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">Fenestration maximisée au rez-de-chaussée afin de favoriser une interaction avec l'espace public.</p> <ul style="list-style-type: none"> c) Les murs de chaque bâtiment doivent prévoir une homogénéité en termes de couleurs et de matériaux; d) Les murs donnant sur une rue doivent être traités comme la façade principale.

Objectif	3. Mettre à profit la matérialité des bâtiments dans la mise en valeur de l'artère.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Utilisation de matériaux variés et durables pour mettre en valeur la composition architecturale et les volumes; b) Élaboration d'une palette aux couleurs sobres et harmonieuses; c) L'utilisation d'une palette de couleurs foncées est à éviter pour les matériaux de revêtement extérieur et de toiture, à l'exception des ouvertures.
Objectif	4. Préserver et renforcer la végétation existante.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation du bâtiment assure la conservation des espaces verts matures et permet la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la végétalisation du site.

ARTICLE 24 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE

Pour de l’affichage visé à l’article 19, les objectifs et les critères d’évaluation qui s’appliquent sont les suivants :

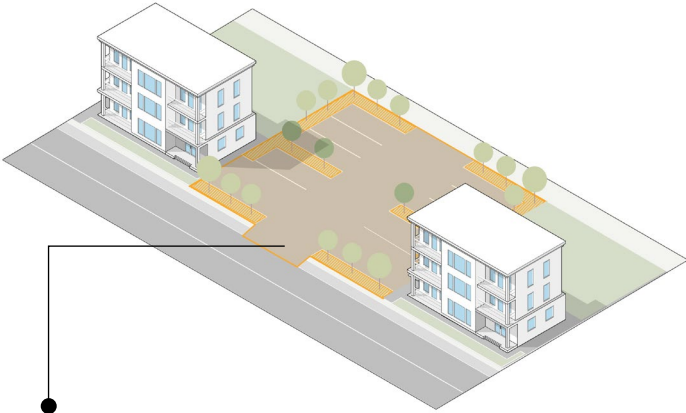
Objectif	1. Permettre la mise en place d’un affichage distinctif et réfléchi en fonction de l’architecture du bâtiment.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Intégration d’un affichage sobre, de qualité et intégré, faisant partie de la composition architecturale du bâtiment principal; b) Les 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 du bâtiment principal.
Objectif	2. Proposer un affichage moderne et discret.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L’enseigne contient du relief (lettres détachées, logo et autres détails); b) L’emplacement d’une enseigne détachée s’intègre harmonieusement à l’aménagement paysager ou à la végétation existante; c) L’installation évite l’abattage d’arbres et ne pas être plus intrusive visuellement que les autres enseignes présentes dans le milieu d’insertion; d) L’éclairage de l’enseigne est discret, dirigé uniquement à l’intérieur du terrain; e) Le nombre d’enseignes et leurs contenus sont limités afin d’éviter la surcharge visuelle; f) La base d’une enseigne détachée est agrémentée d’un aménagement paysager.
Objectif	3. Créer une harmonie d’ensemble de l’enseigne avec le bâtiment et le secteur.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Lorsque plusieurs usages s’exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères et gabarits communs afin de créer un concept d’ensemble, tout en laissant place à la personnalisation; b) Dans le cas d’un ensemble d’enseignes associé à un seul usage, celui-ci doit présenter une conception homogène, tant par ses caractéristiques, ses matériaux, que par son emplacement et son mode d’installation.



ARTICLE 25 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour un aménagement de terrain visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les entrées charretières et les aires de chargement doivent être intégrées de manière harmonieuse au site et au bâtiment, notamment dans le cas des bâtiments à usages mixtes, afin de minimiser les impacts visuels et fonctionnels; b) Lorsqu'autorisées, des aires d'entreposage dissimulées et non visibles depuis les voies de circulation; c) Aménagement de terrasses ou de zones d'attractivité contribuant à l'animation du domaine public, avec des matériaux de qualité harmonisés au bâtiment principal; d) Encadrement des cours et des espaces verts par le bâti, tout en assurant leur ensoleillement optimal et la conservation des arbres matures; e) Mobilier fonctionnel sur le site (bancs, supports à vélos, etc.); f) Éclairage d'ambiance à échelle humaine, conçu pour limiter la pollution lumineuse.
Objectif	2. Contribuer aux déplacements actifs et à la réduction des îlots de chaleur.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les plantations et les aménagements paysagers contribuent à l'augmentation de la canopée; b) La végétalisation des toits est encouragée; c) Les aménagements permettent de réduire l'impact des aires de stationnement en minimisant les aires minéralisées; d) La réduction du stationnement extérieur au profit du stationnement intérieur; e) La mutualisation des aires de stationnement, des aires de chargement et des allées d'accès est favorisée afin de limiter leur emprise sur le terrain et de réduire le nombre d'accès véhiculaires;



Mutualisation des aires de stationnement et réduction de l'impact visuel d'une aire de stationnement par la plantation d'arbres et de végétaux.

f) Le site doit être aménagé de manière à assurer la continuité des aménagements pédestres et cyclables entre les sites et les réseaux limitrophes, qu'ils soient existants ou projetés, et à créer des liens sécurisés permettant un parcours à travers l'aire de stationnement vers les aménagements de l'emprise publique, les sites adjacents et les quartiers résidentiels limitrophes.

ARTICLE 26 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE

Pour une fresque visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Assurer une intégration harmonieuse des fresques dans leur environnement.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) La fresque s'intègre à l'architecture et à l'échelle humaine du secteur par sa dimension, son emplacement et ses couleurs harmonisées au milieu ambiant; b) La fresque ne comporte aucun message publicitaire, politique, commercial, incluant les logos, ainsi que tout contenu haineux, sexiste, raciste ou similaire; c) Le caractère de la fresque vise à intégrer de l'art public et à contribuer à l'enrichissement du paysage urbain; d) Contribution à la revitalisation et au dynamisme du secteur; e) La fresque exprime une identité collective favorisant le sentiment d'appartenance.
 <p>Fresques contribuant à enrichir et dynamiser un paysage urbain, <i>Ville de Sainte-Thérèse.</i></p>	

SOUS-SECTION 2 CORRIDOR ARTHUR-SAUVÉ

ARTICLE 27 TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'intérieur du secteur identifié à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 28 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Bien que la fonction commerciale y soit implantée depuis de nombreuses années, plusieurs opportunités de redéveloppement/requalification sont manifestes sur cette artère. Ce pôle économique majeur du territoire offre la possibilité de structurer une multifonctionnalité cohérente en reconstruisant la ville sur elle-même et en tirant parti des espaces urbains sous-utilisés. Le redéveloppement et la requalification de cette artère constitue également une occasion de remplacer les usages incompatibles présents dans ce secteur d'intervention.

Dans ce contexte, les projets à être soumis doivent contribuer à optimiser l'occupation du territoire par la consolidation du milieu commercial et par la création de milieux de vie en des endroits propices.

Les projets favorisent une certaine forme de densification, de mixité d'usages ou de bonification de l'offre commerciale et contribuent, par leur positionnement et leurs aménagements, aux déplacements actifs sécuritaires, à la réduction des îlots de chaleur, à la création d'une rue animée notamment par l'intégration de zones d'attractivité (aménagements paysagers, espaces communs, mobilier urbain, terrasses, etc.) et à l'amélioration générale du cadre bâti par l'introduction de bâtiments modernes aux couleurs contrastées.

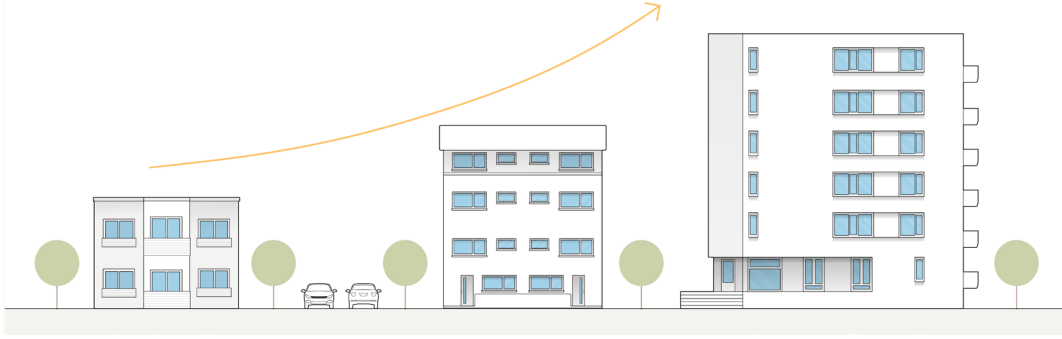
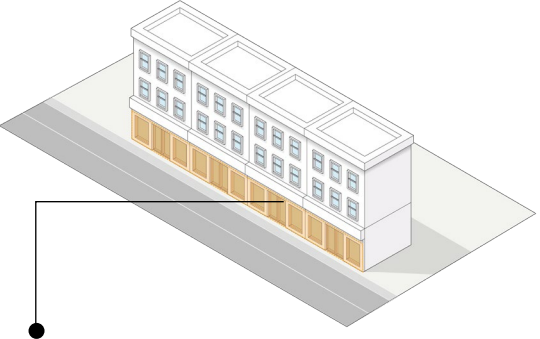
ARTICLE 29 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT

Pour une opération cadastrale visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Requalifier et redévelopper le secteur par un lotissement permettant l'insertion de bâtiments répondant aux intentions d'aménagement.
Critères	<p>a) Favoriser le remembrement des lots de plus petite superficie ou la subdivision des lots de plus grande surface afin d'optimiser le développement des activités commerciales, mixtes et/ou résidentielles;</p> <p>Favoriser un lotissement qui permet d'anticiper de futurs projets sur des emplacements avoisinants afin de ne pas compromettre la réalisation d'autres projets;</p> <p>Dans la mesure du possible, tenir compte, dans le projet de lotissement, de l'importance à accorder aux déplacements actifs.</p> <div data-bbox="630 1486 1143 1856" style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;">Intégration d'un lien piéton dans un projet de lotissement.</p>

ARTICLE 30 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

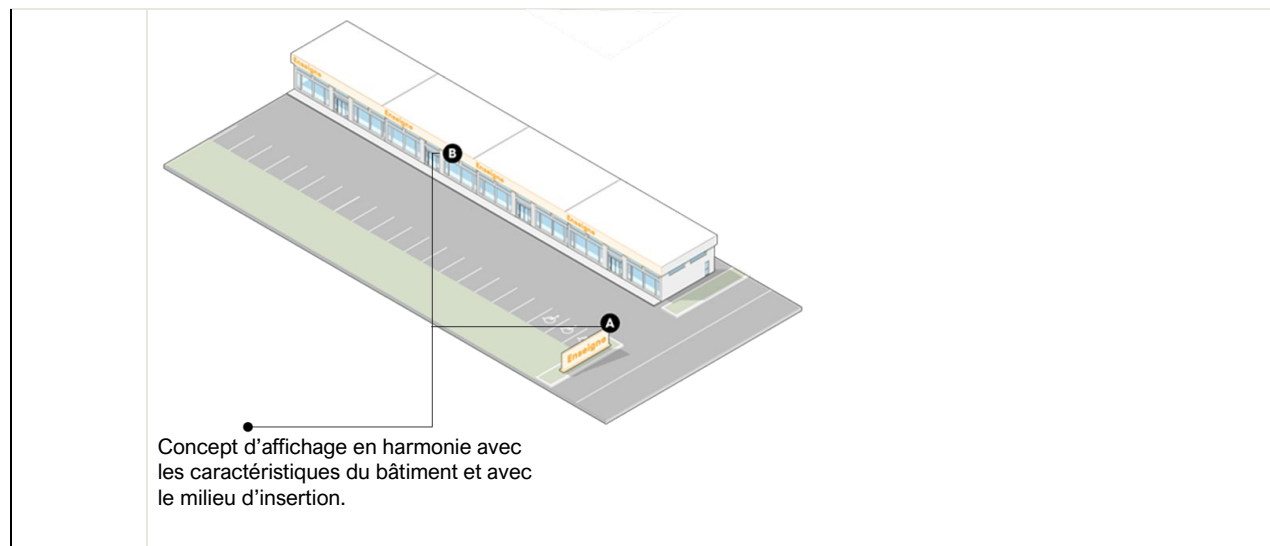
Objectif	1. Harmoniser les gabarits et hauteurs tout en créant des espaces de vie adaptés à un cadre urbain renouvelé.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Densification par une forme urbaine compacte, intégrant des typologies bâties variées et une modulation des hauteurs assurant la cohérence et la transition avec les milieux existants; b) Traitement architectural au langage moderne et aux couleurs contrastées; c) Alignement varié du bâtiment principal au niveau de la voie publique, sans toutefois créer des écarts excessifs; d) Implantation des bâtiments assurant un encadrement et une animation de l'espace public; e) Implantation des bâtiments assurant un maximum d'ensoleillement des espaces intérieurs et extérieurs;  <p>Modulation des hauteurs assurant une cohérence et une transition du cadre bâti.</p>
Objectif	2. Instaurer et rehausser un développement bâti de qualité supérieure.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Modulation des volumes et composition rythmée des façades des bâtiments (avancées, retraits, décrochés, affirmations verticales, etc.), incluant les principes tripartites (basilaire, corps principal, couronnement) et une articulation adaptée aux terrains d'angle; b) Interaction des rez-de-chaussées avec l'espace public par la transparence, l'accessibilité et l'articulation des façades avec l'espace public;  <p>Fenestration maximisée au rez-de-chaussée afin de favoriser l'interaction avec l'espace public.</p> <ul style="list-style-type: none"> c) Les murs de chaque bâtiment doivent prévoir une homogénéité en termes de couleurs et de matériaux; d) Les murs donnant sur une rue doivent être traités comme la façade principale.

Objectif	3. Assurer une homogénéité du cadre bâti.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'intervention favorise l'homogénéité du cadre bâti existant et une certaine uniformité du cadre architectural moderne souhaité; b) Utilisation de matériaux variés et durables pour mettre en valeur la composition architecturale et les volumes; c) Développement d'une palette aux couleurs contrastées et harmonieuses; d) L'utilisation d'une palette de couleurs foncées est à éviter pour les matériaux de revêtement extérieur et de toiture, à l'exception des ouvertures.
Objectif	4. Préserver et renforcer la végétation existante.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation du bâtiment assure la conservation des espaces verts matures et permet la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la végétalisation du site.

ARTICLE 31 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE

Pour de l’affichage visé à l’article 19, les objectifs et les critères d’évaluation qui s’appliquent sont les suivants :

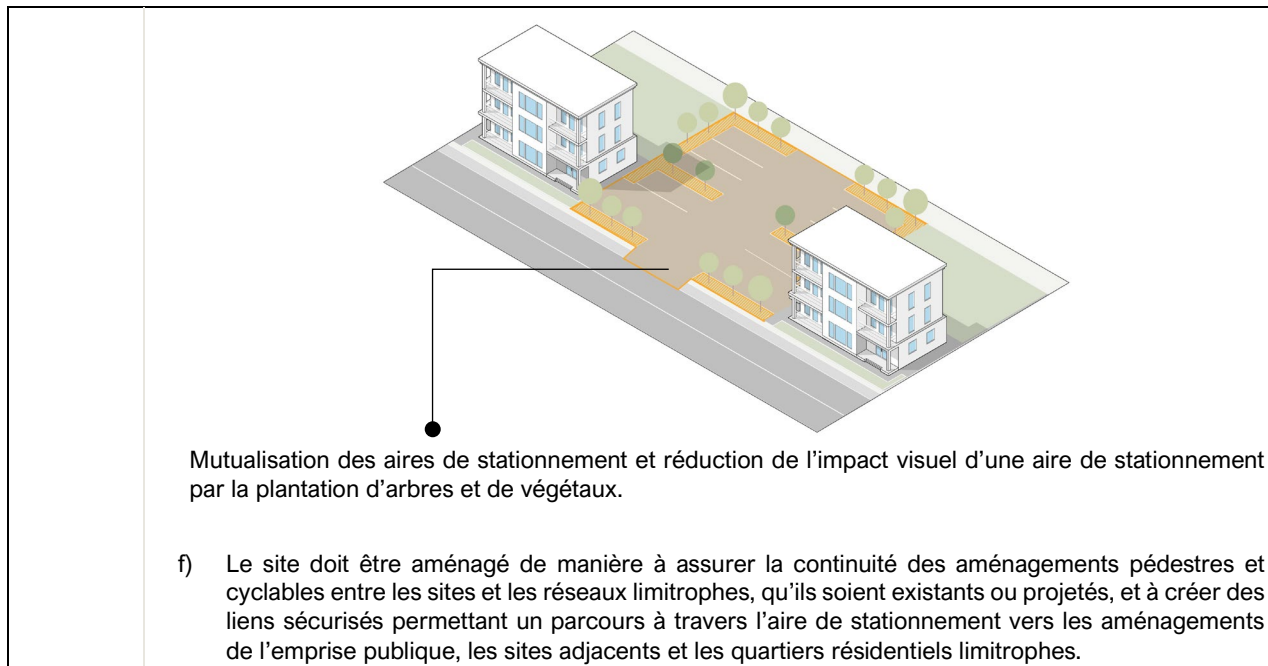
Objectif	1. Permettre la mise en place d’un affichage distinctif et réfléchi en fonction de l’architecture du bâtiment.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Intégration d’un affichage de qualité et intégré faisant partie de la composition architecturale du bâtiment; b) Les matériaux, les couleurs, le gabarit, 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 du bâtiment principal.
Objectif	2. Proposer un affichage moderne et discret.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L’enseigne contient du relief (lettres détachées, logo et autres détails); L’emplacement d’une enseigne détachée s’intègre harmonieusement à l’aménagement paysager ou à la végétation existante; L’installation évite l’abattage d’arbres et ne pas être plus intrusive visuellement que les autres enseignes présentes dans le milieu d’insertion; L’éclairage de l’enseigne est discret, dirigé uniquement à l’intérieur du terrain; Le nombre d’enseignes et leurs contenus sont à minimiser pour éviter la surcharge visuelle; b) La base d’une enseigne détachée est agrémentée d’un aménagement paysager.
Objectif	3. Créer une harmonie d’ensemble de l’enseigne avec le bâtiment et le secteur.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Lorsque plusieurs usages s’exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères et gabarits communs, afin de créer un concept d’ensemble tout en laissant place à la personnalisation; b) Dans le cas d’un ensemble d’enseignes associé à un seul usage, celui-ci doit présenter une conception homogène, tant par ses caractéristiques, ses matériaux, que par son emplacement et son mode d’installation.



ARTICLE 32 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour un aménagement de terrain visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Créer des espaces extérieurs attrayants et fonctionnels.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les entrées charretières et les aires de chargement doivent être intégrées de manière harmonieuse au site et au bâtiment, notamment dans le cas des bâtiments à usages mixtes, afin de minimiser les impacts visuels et fonctionnels; b) Lorsqu'autorisées, des aires d'entreposage dissimulées et non visibles depuis les voies de circulation publiques; c) Aménagement de terrasses ou de zones d'attractivité contribuant à l'animation du domaine public, avec des matériaux de qualité harmonisés au bâtiment principal; d) Encadrement des cours et espaces verts par le bâti tout en assurant leur ensoleillement optimal et la conservation des arbres matures; e) Mobilier fonctionnel sur le site (bancs, supports à vélos, etc.); f) Performance environnementale élevée des aménagements extérieurs.
Objectif	2. Contribuer aux déplacements actifs et à la réduction des îlots de chaleur.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les plantations et les aménagements contribuent à l'augmentation de la canopée; b) La végétalisation des toits est encouragée; c) Les aménagements permettent de réduire l'impact des aires de stationnement en minimisant les aires minéralisées; d) Réduction du stationnement extérieur au profit du stationnement intérieur; e) La mutualisation des aires de stationnement et de chargement et des allées d'accès est favorisée afin de limiter leur emprise sur le terrain et de réduire le nombre d'accès véhiculaires;



ARTICLE 33 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE

Pour une fresque visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Assurer une intégration harmonieuse des fresques dans leur environnement.
Critères	<p>a) La fresque s'intègre à l'architecture du bâtiment en termes de dimension et de localisation;</p> <p>b) La fresque ne comporte aucun message publicitaire, politique, commercial, incluant les logos, ainsi que tout contenu haineux, sexiste, raciste ou similaire;</p> <p>c) Le caractère de la fresque vise à intégrer de l'art public au secteur;</p> <p>d) La fresque contribue à créer un paysage urbain plus enrichi et dynamisé afin de revitaliser le secteur;</p> <p>e) La fresque contribue, par le choix de couleurs vives et contrastées, à la dynamique et à l'ambiance moderne souhaitée pour le milieu.</p> <div data-bbox="578 638 1211 1062" data-label="Image"> </div> <p>Fresques contribuant à enrichir et dynamiser un paysage urbain, <i>Ville de Laval</i>.</p>

SOUS-SECTION 3 VIEUX SAINT-EUSTACHE**ARTICLE 34 TERRITOIRE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'intérieur du secteur identifié à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 35 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Toute intervention doit tenir compte de la valeur historique et patrimoniale du secteur. Les nouvelles constructions, agrandissements et rénovations doivent respecter le cadre bâti et la mémoire des lieux en utilisant des formes et des couleurs sobres, tout en intégrant des éléments de contraste harmonieux.

Les projets soumis doivent refléter une réflexion architecturale et urbanistique approfondie, mettant en valeur la richesse du milieu. Pour les rénovations, le retour aux composantes d'origine est privilégié.

Les projets à vocation commerciale ou mixte doivent être conçus de manière à améliorer la qualité des milieux de vie. Ils doivent proposer une offre commerciale en adéquation avec les besoins des résidents et des usagers du quartier. Par ailleurs, l'intégration d'éléments favorisant l'attractivité, tels que des aménagements paysagers, des espaces communs, du mobilier urbain ou des terrasses, est encouragée afin d'offrir un parcours agréable sur une artère animée.

ARTICLE 36 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT

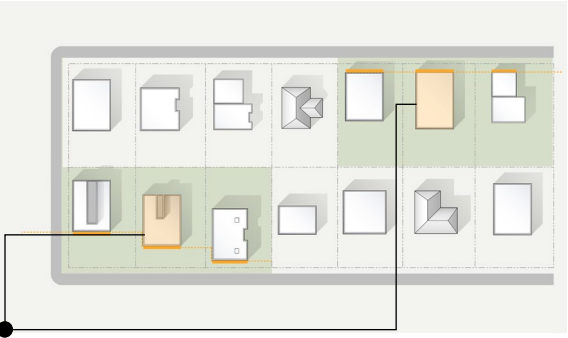
Pour une opération cadastrale visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Maintenir le parcellaire d'origine et éviter le remembrement de lots.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les formes, orientations et dimensions d'origine des lots sont respectées; b) Le remembrement ou le morcellement de lots à des fins de nouvelle construction ou d'agrandissement sont évités; c) Dans le cas de subdivision, un retour au parcellaire d'origine est préconisé.

ARTICLE 37 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Consolider la forme urbaine existante.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Le respect de l'alignement des bâtiments existants;



Implantation cohérente d'un bâtiment dans un milieu bâti existant.

	<ul style="list-style-type: none"> b) L'implantation vise à assurer la perspective de la rue existante; c) La construction respecte les modes d'implantation, les rythmes volumétriques et les éléments caractéristiques (hauteurs, rez-de-chaussée, reculs, décrochés) de l'ensemble architectural.
Objectif	2. Améliorer la qualité du paysage urbain.
Critère	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation du bâtiment ne compromet pas une percée visuelle sur les éléments d'intérêt (cadre bâti existant, rivière); b) Le bâtiment respecte l'identité du lieu pour en assurer sa cohérence architecturale et son intégration respectueuse du milieu.
Objectif	3. Préserver et renforcer la végétation existante.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation du bâtiment assure la conservation des espaces verts matures et permet la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la végétalisation du site.
Objectif	4. Valoriser le patrimoine architectural.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Le projet présente des formes et matériaux d'origine au niveau des revêtements extérieurs, de la fenestration, de la composition et des détails architecturaux, le couronnement et la pente de toit; b) Dans le cas d'un projet de rénovation, un retour aux composantes architecturales et matériaux d'origine est privilégié; c) La composition des volumes et des détails architecturaux (saillies, colonnades, etc.) contribue à l'intégration harmonieuse du projet; d) Les couleurs doivent être conservées si elles sont d'origine ou choisies en harmonie avec celles prédominantes dans le secteur; e) En cas d'un bâtiment à usage mixte, l'architecture permet de distinguer clairement les fonctions commerciales et résidentielles; f) Les ouvertures existantes sont conservées, sauf si leur modification met en valeur les caractéristiques architecturales originales; g) L'architecture du bâtiment est de qualité comparable ou supérieure aux bâtiments présents dans le milieu d'insertion.
Objectif	5. Favoriser une architecture contemporaine bien intégré afin de contribuer à l'évolution du milieu.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Lorsque des matériaux contemporains sont utilisés pour l'agrandissement d'un bâtiment, ceux-ci sont utilisés pour mettre en valeur une composante historique, selon le principe d'intégration par contraste; b) La nouvelle volumétrie proposée d'un agrandissement met en valeur le bâtiment existant.
Objectif	6. Intégrer les garde-corps, les auvents et les équipements mécaniques à l'architecture du bâtiment.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les garde-corps, les escaliers, les perrons, les balcons, les terrasses et les porches sont faits de matériaux traditionnels, tels que le bois ou le métal ornemental; Les couleurs de ces éléments sont harmonieuses et stylisées, contribuant à mettre en valeur le bâtiment.

ARTICLE 38 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT ACCESSOIRE

Pour une intervention relative à un bâtiment accessoire visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Préserver les percées visuelles et les composantes naturelles d'intérêt.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation du bâtiment respecte les percées visuelles vers les éléments marquants du paysage ou du cadre bâti; b) L'implantation tient compte de la protection de l'environnement en conservant les arbres, boisés et composantes écologiques d'intérêt présents sur le site.
Objectif	2. Assurer une architecture harmonieuse avec le bâtiment principal.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Toute intervention contribue à maintenir ou à inclure des éléments distinctifs, notamment par ses formes, ses matériaux, son agencement, ses couleurs ou ses détails architecturaux; b) Le bâtiment accessoire s'inspire du style architectural du bâtiment principal sans lui porter préjudice.


ARTICLE 39 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE

Pour de l'affichage visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Assurer une identité cohérente des enseignes dans le Vieux Saint-Eustache
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'enseigne est conçue avec des matériaux durables et de qualité, notamment le bois; b) L'enseigne présente du relief ou des éléments de profondeur; c) L'emplacement d'une enseigne détachée s'intègre harmonieusement à l'aménagement paysager ou à la végétation existante; d) Le nombre d'enseignes et leurs contenus sont limités afin d'éviter la surcharge visuelle; e) Les dimensions et l'emplacement des enseignes respectent l'échelle du piéton et contribuent à l'animation de la rue; f) La base d'une enseigne détachée est agrémentée d'un aménagement paysager.
Objectif	2. Intégrer harmonieusement l'affichage à l'architecture du bâtiment.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'enseigne n'obstrue pas un élément architectural d'un bâtiment; b) Les formes rectilignes sont évitées; c) L'enseigne est considérée comme une composante de l'architecture du bâtiment principal par sa forme, ses matériaux, ses couleurs et son implantation.
Objectif	3. L'éclairage de l'enseigne la met en valeur.
Critère	<ul style="list-style-type: none"> a) L'éclairage est discret, orienté uniquement vers l'enseigne, sans éblouissement ni débordement hors du terrain; b) L'éclairage contribue à la mise en valeur de la façade sans altérer son intégrité.

ARTICLE 40 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour un aménagement de terrain visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Réduire les îlots de chaleur et l'impact visuel du stationnement.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les aires de stationnement sont végétalisées de manière dense, avec une diversité d'essences et des arbres matures; b) Leur intégration visuelle est assurée par des aménagements paysagers; c) Elles sont idéalement situées à l'arrière ou sur les côtés du bâtiment, à l'écart du paysage de rue.
Objectif	2. Contribuer à l'animation de la rue et favoriser les déplacements actifs.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les terrasses en cour avant sont encouragées pour dynamiser l'espace public; b) Les aménagements sont accessibles, dégagés, adaptés aux piétons et bien intégrés au bâtiment; c) Les matériaux utilisés pour l'aménagement d'une terrasse sont sobres et en accord avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment principal.
	 <p>Aménagement d'une terrasse en cour avant afin d'animer le domaine public, <i>Saint-Eustache, Google Street View 2022.</i></p>
Objectif	3. Aménager des espaces respectueux des composantes paysagères du secteur
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les cours avant et latérales sont aménagées de manière à assurer une continuité paysagère avec le milieu environnant; b) Toute clôture et tout muret s'intègrent au concept architectural du bâtiment principal, à l'aménagement paysager, et plus particulièrement au caractère villageois du secteur; c) Les matériaux utilisés pour une clôture sont sobres et en accord avec les caractéristiques patrimoniales du bâtiment principal.

ARTICLE 41 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE

Pour une fresque visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Assurer une intégration harmonieuse des fresques dans leur environnement.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) La fresque s'intègre à l'architecture du bâtiment en termes de dimension et de localisation; b) La fresque ne comporte aucun message publicitaire, politique, commercial, incluant les logos, ainsi que tout contenu haineux, sexiste, raciste ou similaire; c) Le caractère commercial de la fresque réfère à l'histoire des lieux; d) La fresque aborde des thèmes liés à l'histoire, la culture ou le patrimoine de Saint-Eustache; e) Elle a fait l'objet d'une recherche documentaire; f) La fresque est suffisamment détaillée afin que les observateurs comprennent l'histoire racontée par l'artiste via son œuvre; g) Le projet intègre, dans la fresque, les composantes architecturales du bâtiment de manière à souligner ou renforcer ses traits caractéristiques; h) Les couleurs de la fresque s'harmonisent avec le milieu bâti environnant.
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center;">Intégrations harmonieuses de fresques dans leur milieu bâti environnant, Ville de Saint-Eustache</p>	

SOUS-SECTION 4 VITRINE AUTOROUTIÈRE**ARTICLE 42 TERRITOIRE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'intérieur du secteur identifié à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 43 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

La vitrine autoroutière revêt une attention particulière et représente, au quotidien, l'image que dégage la Ville de Saint-Eustache. De ce fait, les emplacements assujettis doivent refléter un souci de qualité tant du point de vue de l'architecture des bâtiments principaux que des aménagements extérieurs.

Les projets assujettis font l'objet d'une attention particulière tant au niveau architectural, urbanistique, qu'environnemental, afin de tenir compte du positionnement particulier des lots directement visibles depuis l'autoroute.

Une démonstration est faite pour soutenir les projets quant à leur impact visuel et à leur contribution positive au cadre visuel et à l'image qu'ils projettent, en lien avec le rayonnement économique de la Ville.

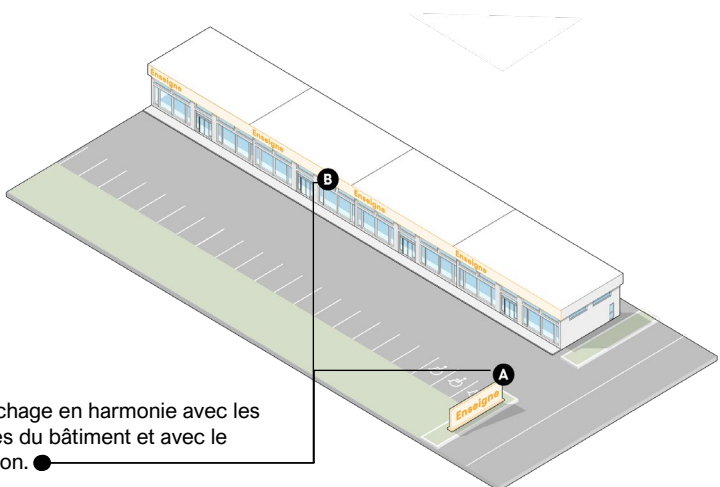
ARTICLE 44 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal, visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Assurer une image soignée et cohérente du secteur visible depuis l'autoroute.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Le bâtiment principal est orienté de manière à présenter une façade soignée du côté visible de l'autoroute; b) L'implantation s'inscrit dans l'alignement général des bâtiments adjacents; c) L'implantation doit optimiser les perspectives depuis les voies rapides, par l'orientation, le gabarit, le traitement des façades.
Objectif	2. Favoriser une architecture de qualité, contemporaine et bien intégrée.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Un langage architectural novateur et contemporain; b) 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; c) Un traitement architectural mettant en valeur l'entrée principale du bâtiment.
Objectif	3. Prioriser la durabilité et la performance environnementale.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les matériaux de revêtement sont durables et résistants, particulièrement pour l'enveloppe du bâtiment; b) Un bâtiment visant une certification environnementale (ex. : LEED – Leadership in Energy and Environmental Design) ou intégrant des pratiques écologiques (gestion des eaux, énergie renouvelable); c) L'utilisation d'une palette de couleurs foncées est à éviter pour les matériaux de revêtement extérieur et de toiture, à l'exception des ouvertures; d) Les mesures pour limiter la pollution lumineuse sont mises en œuvre.
Objectif	4. Préserver et renforcer la végétation existante.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation du bâtiment assure la conservation des espaces verts matures et permet la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la végétalisation du site.

ARTICLE 45 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE

Pour de l’affichage visé à l’article 19, les objectifs et les critères d’évaluation qui s’appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Permettre la mise en place d’un affichage distinctif qui identifie adéquatement l’entreprise ou le bâtiment.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L’enseigne contient du relief (lettres détachées, logo, etc.) et doit uniquement identifier l’exploitant; b) Le nombre d’enseignes et leurs contenus sont limités afin d’éviter la surcharge visuelle.
Objectif	2. Assurer une intégration harmonieuse à l’architecture du bâtiment principal.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L’enseigne et son support sont considérés comme une composante architecturale du bâtiment principal; b) Les enseignes détachées s’intègrent au paysage et n’altèrent pas la végétation existante; c) Les matériaux, couleurs, dimensions, formes, lettrage et éclairage s’harmonisent avec le style architectural du bâtiment principal; d) Restreindre les enseignes surdimensionnées, éclairées de manière agressive ou trop visibles depuis l’autoroute; e) Éviter l’abattage d’arbre pour implanter une enseigne; f) L’éclairage de l’enseigne projette uniquement à l’intérieur du terrain.
Objectif	3. Créer une cohérence d’ensemble à l’échelle du site.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Lorsque plusieurs usages s’exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères et gabarits communs afin de créer un concept d’ensemble, tout en laissant place à la personnalisation; b) Dans le cas d’un ensemble d’enseignes associé à un seul usage, celui-ci doit présenter une conception homogène, tant par ses caractéristiques, ses matériaux, que par son emplacement et son mode d’installation.; c) La base d’une enseigne détachée est agrémentée d’un aménagement paysager. <div style="text-align: center;">  <p>Concept d’affichage en harmonie avec les caractéristiques du bâtiment et avec le milieu d’insertion. ●</p> </div>
Objectif	4. Favoriser un affichage autoroutier harmonieux, visible et à faible impact visuel.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L’affichage destiné à une visibilité à partir de l’autoroute est sobre; b) Les matériaux utilisés sont durables et de qualité; c) L’emplacement de l’enseigne sur le bâtiment favorise son intégration aux composantes architecturales; d) L’enseigne détachée est située de manière à préserver la visibilité du bâtiment et des points d’intérêt environnants.

ARTICLE 46 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour un aménagement de terrain visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Intégrer les composantes extérieures de manière fonctionnelle, écologique et harmonieuse.
Critères	<p>a) L'utilisation de plantations, d'écrans végétaux ou de talus est recommandée le long des limites visibles depuis l'autoroute;</p> <p>b) Lorsqu'autorisées, des aires d'entreposage ou de chargement dissimulées et non visibles depuis les voies de circulation publiques;</p> <div data-bbox="358 520 948 1003" style="text-align: center;"> </div> <p>Aire d'entreposage ou de chargement dissimulée à l'aide d'un écran végétal.</p> <p>c) Des quais de chargement et des entrées charretières aménagés et localisés de façon à faciliter les mouvements de circulation et à éviter des empiètements dans la voie de circulation opposée;</p> <p>d) Le terrain est aménagé de manière sécuritaire, accessible aux piétons, cyclistes et usagers du transport collectif;</p> <p>e) Le couvert arboricole est maintenu ou bonifié pour améliorer la performance environnementale; Les équipements techniques (mécaniques, énergétiques, de communication) et les réseaux d'utilité publique sont intégrés discrètement, avec un impact visuel et sonore réduit.</p>
Objectif	2. Réduire l'impact visuel et environnemental des aires de stationnement.
Critères	<p>a) Les aires de stationnement sont dissimulées notamment par des arbres, haies, bandes végétales, buttes paysagères, afin de réduire leur visibilité;</p> <p>b) Les surfaces pavées sont traitées pour atténuer les îlots de chaleur (revêtements perméables, végétalisation, ombrage);</p> <p>c) L'aménagement limite les conflits entre les circulations automobiles, piétonnes et cyclables.</p>

	 <p>Stationnement intégrant des îlots de verdure avec un revêtement de pavés de béton drainants et de pavé alvéolé, <i>CRE Montréal</i>.</p>
<p>Objectif</p>	<p>3. Éviter les équipements d'éclairage intenses.</p>
<p>Critères</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Les équipements d'éclairage extérieurs sont utilitaires et sobres; b) L'éclairage est confiné au site et est dirigé vers le sol.

ARTICLE 47 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE

Pour une fresque visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

<p>Objectif</p>	<p>1. Assurer une intégration harmonieuse des fresques dans leur environnement.</p>
<p>Critères</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) La fresque s'intègre à l'architecture du bâtiment en termes de dimension et de localisation; b) La fresque ne comporte aucun message publicitaire, politique, commercial, incluant les logos, ainsi que tout contenu haineux, sexiste, raciste ou similaire; c) Le caractère de la fresque vise à intégrer de l'art public au secteur; d) Une représentation graphique qui communique l'identité d'un commerce ou d'une industrie, tout en contribuant à l'identité visuelle du secteur; e) Elle est esthétiquement intégrée à l'environnement bâti; f) Elle suit un langage graphique cohérent avec l'architecture du bâtiment et les éléments d'affichage du secteur.
	 <p>Fresques contribuant à enrichir et dynamiser un paysage urbain, <i>France</i>.</p>

SOUS-SECTION 5 PARC D’AFFAIRES (INNOPARC ALBATROS, PÔLE D’INNOVATION ET SECTEUR INDUSTRIEL NORD-EST)

ARTICLE 48 TERRITOIRE D’APPLICATION

Les dispositions de la présente sous-section s’appliquent à l’intérieur du secteur identifié à l’annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 49 INTENTIONS D’AMÉNAGEMENT

Outre le parc d’affaires « Innoparc Albatros », le secteur d’intervention comprend le « Pôle d’innovation », une vaste superficie ayant un important potentiel de redéveloppement. Inspiré des aménagements et de l’architecture des bâtiments de l’« Innoparc Albatros », cet espace est positionné dans la portion sud-ouest du territoire et est destiné à devenir un pôle à haute valeur ajoutée qui prendra place à un jet de pierre des accès autoroutiers et de la future gare du REM. Analysé dans le contexte de la mise en service de ce moyen de transport structurant, le pôle d’innovation devient le complément parfait aux usages existants à proximité de l’aire TOD de la gare.

Le secteur d’intervention comprend également le secteur industriel « Nord-Est », qui dispose d’une importante superficie à développer et à requalifier, et qui est avantageusement positionnée à proximité de l’autoroute 640, aux limites est du territoire. Les bâtiments destinés à combler les espaces vacants du secteur d’intervention devront donner le ton et la couleur de ce pôle d’emploi. Les futurs projets de redéveloppement/requalification devront contribuer à élever le standard attendu d’un parc d’affaires moderne et haut de gamme. La qualité architecturale des bâtiments, ainsi que les efforts consacrés aux aménagements extérieurs, participent à la mise en valeur de cette vitrine autoroutière. Une attention particulière doit être portée à l’aménagement et à la valorisation de l’entrée de la Ville, afin qu’elle reflète une image accueillante et soignée du territoire.

Les concepts d’aménagement, les nouvelles constructions et les usages qui y sont associés font de ces emplacements des lieux de destination en tant que pôles d’emplois orientés vers la mobilité durable. Ces parcs d’affaires constituent la pierre d’assise à la mise en place de lieux dédiés notamment à la recherche et au développement de produits innovants, ainsi qu’à l’implantation d’entreprises à forte valeur ajoutée. Le cadre bâti est moderne, mettant l’accent sur la qualité architecturale des bâtiments, l’aménagement paysager et la réduction des îlots de chaleur, tout en excluant l’entreposage extérieur.

ARTICLE 50 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal visée à l’article 19, les objectifs et les critères d’évaluation qui s’appliquent sont les suivants :

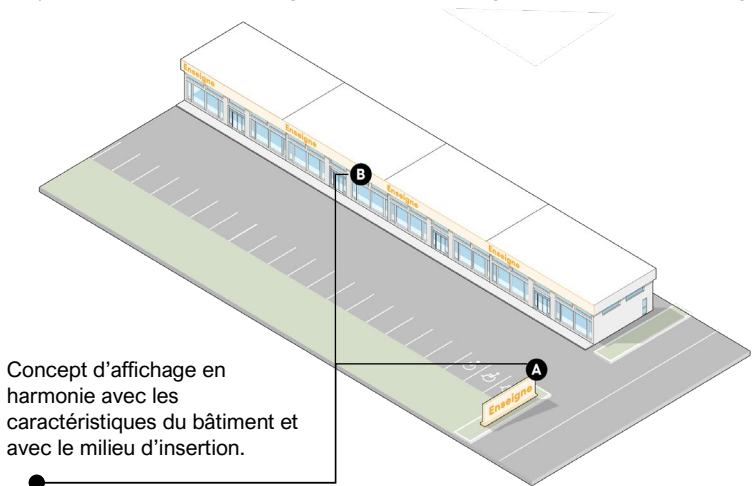
Objectif	1. Optimiser l’aménagement du site en fonction du milieu d’insertion.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Une implantation des bâtiments qui optimise l’ensoleillement; b) Le respect de l’alignement des bâtiments existants.
Objectif	2. Favoriser une architecture de qualité, contemporaine et bien intégrée.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Un langage architectural novateur et contemporain; b) 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; c) Tous les murs, y compris ceux visibles depuis les rues et l’autoroute, présentent un traitement architectural soigné;

	<p>d) Un traitement architectural mettant en valeur l'entrée principale du bâtiment;</p> <p>e) Les façades principales, notamment celles donnant sur l'autoroute, privilégient l'intégration de surfaces vitrées (ex. : murs rideaux).</p>
	 <p>Bâtiment intégrant un mur rideau, Atelier Guy Architectes.</p>
Objectif	3. Prioriser la durabilité et la performance environnementale.
Critères	<p>a) Les matériaux de revêtement sont durables et résistants, particulièrement pour l'enveloppe du bâtiment;</p> <p>b) Un bâtiment visant une certification environnementale (ex. : LEED – Leadership in Energy and Environmental Design) ou intégrant des pratiques écologiques (gestion des eaux, énergie renouvelable);</p> <p>c) L'utilisation d'une palette de couleurs foncées est à éviter pour les matériaux de revêtement extérieur et de toiture, à l'exception des ouvertures;</p> <p>d) Les mesures pour limiter la pollution lumineuse sont mises en œuvre.</p>
Objectif	4. Préserver et renforcer la végétation existante.
Critères	<p>a) L'implantation du bâtiment assure la conservation des espaces verts matures et permet la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la végétalisation du site.</p>

ARTICLE 51 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AFFICHAGE

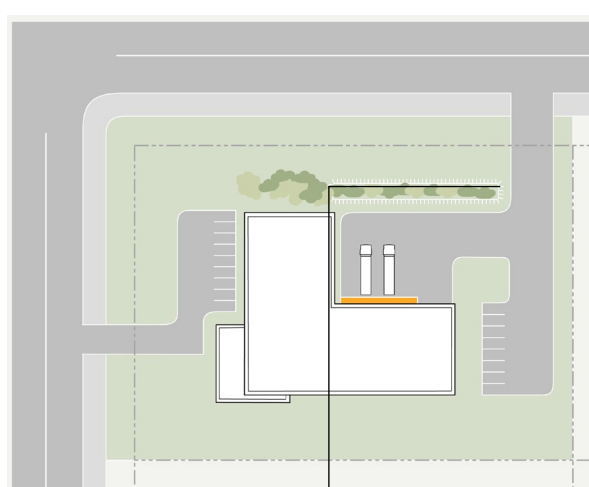
Pour de l'affichage visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :


Objectif	1. Permettre la mise en place d'un affichage distinctif qui identifie adéquatement l'entreprise ou le bâtiment.
Critères	<p>a) L'enseigne contient du relief (lettres détachées, logo, etc.) et doit uniquement identifier l'exploitant;</p> <p>b) Le nombre d'enseignes et leurs contenus sont limités afin d'éviter la surcharge visuelle.</p>
Objectif	2. Assurer une intégration harmonieuse à l'architecture du bâtiment principal.
Critères	<p>a) L'enseigne et son support sont considérés comme une composante architecturale du bâtiment principal;</p> <p>b) Une enseigne sur mur est située près de l'entrée principale ou sur la portion administrative du bâtiment;</p> <p>c) Les enseignes détachées s'intègrent au paysage, n'altèrent pas la végétation existante et n'occupe pas un champ plus agressif que les autres enseignes existantes dans le milieu d'insertion;</p> <p>d) Les matériaux, couleurs, dimensions, formes, lettrage et éclairage s'harmonisent avec le style architectural;</p> <p>e) Éviter l'abattage d'arbre pour implanter une enseigne;</p> <p>f) L'éclairage de l'enseigne projette uniquement à l'intérieur du terrain.</p>

Objectif	3. Créer une cohérence d'ensemble à l'échelle du site.
Critères	<p>a) Lorsque plusieurs usages s'exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères et gabarits communs afin de créer un concept d'ensemble, tout en laissant place à la personnalisation;</p> <p>b) Dans le cas d'un ensemble d'enseignes associé à un seul usage, celui-ci doit présenter une conception homogène, tant par ses caractéristiques, ses matériaux, que par son emplacement et son mode d'installation;</p> <p>c) La base d'une enseigne détachée est agrémentée d'un aménagement paysager.</p>
	 <p>Concept d'affichage en harmonie avec les caractéristiques du bâtiment et avec le milieu d'insertion.</p>

ARTICLE 52 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour un aménagement de terrain visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Intégrer les composantes extérieures de manière fonctionnelle, écologique et harmonieuse.
Critères	<p>a) Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment et le terrain, notamment par l'alignement d'arbres tenant compte des contraintes souterraines et aériennes;</p> <p>b) Lorsqu'autorisées, des aires d'entreposage ou de chargement dissimulées et non visibles depuis les voies de circulation publiques;</p>
	 <p>Aire d'entreposage ou de chargement dissimulée à l'aide d'un écran végétal.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> c) Des quais de chargement et des entrées charretières aménagés, et localisés de façon à faciliter les mouvements de circulation et à éviter des empiètements dans la voie de circulation opposée; d) Le terrain est aménagé de manière sécuritaire, accessible aux piétons, cyclistes et usagers du transport collectif;
	<ul style="list-style-type: none"> e) Le couvert arboricole est maintenu ou bonifié pour améliorer la performance environnementale; f) Les équipements techniques (mécaniques, énergétiques, de communication) et les réseaux d'utilité publique sont intégrés discrètement, avec un impact visuel et sonore réduit.
Objectif	2. Réduire l'impact visuel et environnemental des aires de stationnement.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les aires de stationnement sont dissimulées notamment par des arbres, haies, bandes végétales, buttes paysagères, afin de réduire leur visibilité; b) Les surfaces pavées sont traitées pour atténuer les îlots de chaleur (revêtements perméables, végétalisation, ombrage); c) L'aménagement limite les conflits entre les circulations automobiles, piétonnes et cyclables.
	 <p>Stationnement intégrant des îlots de verdure avec un revêtement de pavés de béton drainants et de pavé alvéolé, CRE Montréal.</p>
Objectif	3. Éviter les équipements d'éclairage intenses.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les équipements d'éclairage extérieurs sont utilitaires et sobres; b) L'éclairage est confiné au site et est dirigé vers le sol.

ARTICLE 53 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE

Pour une fresque visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Assurer une intégration harmonieuse des fresques dans leur environnement.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) La fresque s'intègre à l'architecture du bâtiment en termes de dimension et de localisation; b) La fresque ne comporte aucun message publicitaire, politique, commercial, incluant les logos, ainsi que tout contenu haineux, sexiste, raciste ou similaire; c) Le caractère de la fresque vise à intégrer de l'art public au secteur; d) La fresque représente une œuvre portant sur la nature du secteur mettant l'accent sur la sensibilisation de l'environnement.
	<div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Fresques contribuant à enrichir et dynamiser un paysage urbain, <i>Hongrie</i></p>

SOUS-SECTION 6 SECTEUR INDUSTRIEL CENTRE**ARTICLE 54 TERRITOIRE D'APPLICATION**

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent à l'intérieur du secteur identifié à l'annexe « A » du présent règlement.

ARTICLE 55 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Bien que le secteur soit développé dans sa quasi-totalité, les gestes de construction, de rénovation, d'agrandissement ou de redéveloppement doivent contribuer à rehausser la qualité du cadre bâti. Une attention particulière portée à l'architecture ainsi qu'aux aménagements extérieurs accompagne chaque projet. La réduction ou la mise en commun des entrées charretières sont réfléchies dans une optique de développement d'un réseau sécuritaire de déplacements actifs. Chaque intervention voit à pourvoir les sites étudiés d'arbres et de végétation diverse dans le but d'augmenter la canopée et de diminuer les îlots de chaleur.

Une attention particulière est portée aux emplacements limitrophes ou inclus à l'intérieur du périmètre du plan particulier d'urbanisme « Pôle santé », annexé au Plan d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 56 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

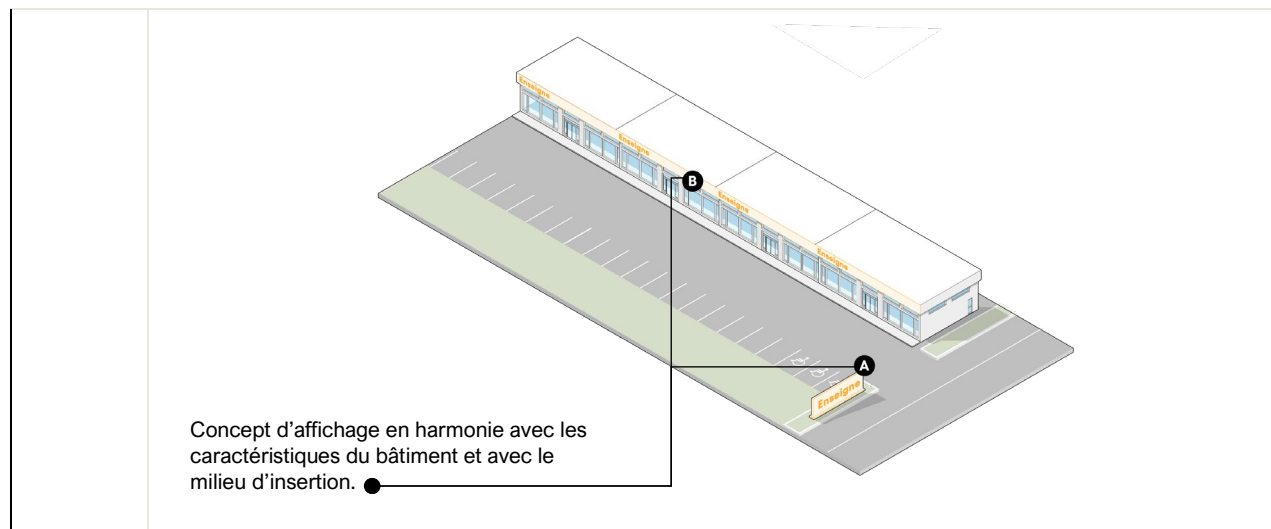
Objectif	1. Optimiser l'aménagement du site en fonction du milieu d'insertion.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation s'inscrit dans l'alignement général des bâtiments adjacents; b) Une implantation des bâtiments qui optimise l'ensoleillement.
Objectif	2. Favoriser une architecture se distinguant par la qualité des composantes du cadre bâti.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Un langage architectural sobre et contemporain; b) 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;
	 <p>Bâtiment présentant un langage d'expression contemporaine avec des jeux de modulation et une distribution équilibrée des revêtements, formes et couleurs, <i>Ville de Saint-Eustache</i>.</p>

	c) Un traitement architectural de bonne qualité pour tous les murs du bâtiment, dont ceux faisant face à une voie publique et ceux ayant une vitrine sur l'autoroute;
	d) Tous les murs, y compris ceux visibles depuis les rues et l'autoroute, présentent un traitement architectural soigné;
	e) Un traitement architectural mettant en valeur l'entrée principale du bâtiment;
	f) L'utilisation d'une palette de couleurs foncées est à éviter pour les matériaux de revêtement extérieur et de toiture, à l'exception des ouvertures;
	g) Les équipements mécaniques sont dissimulés visuellement et insonorisés, par des écrans intégrés ou des aménagements paysagers;
	h) La maçonnerie est le revêtement extérieur le plus utilisé sur la façade principale.
Objectif	3. Préserver et renforcer la végétation existante.
Critères	a) L'implantation du bâtiment assure la conservation des espaces verts matures et permet la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la végétalisation du site.

ARTICLE 57 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L’AFFICHAGE

Pour de l’affichage visé à l’article 19, les objectifs et les critères d’évaluation qui s’appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Permettre la mise en place d’un affichage distinctif qui identifie adéquatement l’entreprise ou le bâtiment.
Critères	a) L’enseigne contient du relief (lettres détachées, logo, etc.) et doit uniquement identifier l’exploitant; b) Le nombre d’enseignes et leurs contenus sont limités afin d’éviter la surcharge visuelle.
Objectif	2. Assurer une intégration harmonieuse à l’architecture du bâtiment principal.
Critères	a) L’enseigne et son support sont considérés comme une composante architecturale du bâtiment principal; b) Une enseigne sur mur est située près de l’entrée principale ou sur la portion administrative du bâtiment; c) Les enseignes détachées s’intègrent au paysage et n’altèrent pas la végétation existante et n’occupe pas un champ plus agressif que les autres enseignes existantes dans le milieu d’insertion; d) Les matériaux, couleurs, dimensions, formes, lettrage et éclairage s’harmonisent avec le style architectural du bâtiment principal; e) Éviter l’abattage d’arbre pour implanter une enseigne; f) L’éclairage de l’enseigne projette uniquement à l’intérieur du terrain.
Objectif	3. Créer une harmonie d’ensemble de l’enseigne avec le bâtiment et le secteur.
Critères	a) Lorsque plusieurs usages s’exercent dans un immeuble, chaque enseigne respecte des critères et gabarits communs afin de créer un concept d’ensemble, tout en laissant place à la personnalisation; b) Dans le cas d’un ensemble d’enseignes associé à un seul usage, celui-ci doit présenter une conception homogène, tant par ses caractéristiques, ses matériaux, que par son emplacement et son mode d’installation; c) La base d’une enseigne détachée est agrémentée d’un aménagement paysager.



ARTICLE 58 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Pour un aménagement de terrain visé à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Intégrer les composantes extérieures de manière fonctionnelle, écologique et harmonieuse.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les aménagements paysagers mettent en valeur le bâtiment et le terrain, notamment par l'alignement d'arbres tenant compte des contraintes souterraines et aériennes; b) Le terrain est aménagé de manière sécuritaire, accessible aux piétons, cyclistes et usagers du transport collectif; c) Le site comprend du mobilier fonctionnel (bancs, supports à vélos, etc.); d) Le couvert arboricole est maintenu ou bonifié pour améliorer la performance environnementale; e) Les équipements techniques (mécaniques, énergétiques, de communication) et les réseaux d'utilité publique sont intégrés discrètement, avec un impact visuel et sonore réduit.
Objectif	2. Réduire l'impact visuel et environnemental des aires de stationnement.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les aires de stationnement sont dissimulées notamment par des arbres, haies, bandes végétales, buttes paysagères, afin de réduire leur visibilité; b) Des aires d'entreposage dissimulées par des clôtures opaques aux couleurs sobres, des aménagements paysagers, des plantations d'arbres, non perceptibles depuis les voies publiques; c) Des quais de chargement et des entrées charretières aménagés et localisés de façon à faciliter les mouvements de circulation et à éviter des empiètements dans la voie de circulation opposée.
Objectif	3. Éviter les équipements d'éclairage intenses.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Les équipements d'éclairage extérieurs sont utilitaires et sobres; b) L'éclairage est confiné au site et est dirigé vers le sol.

ARTICLE 59 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE FRESQUE

Pour une fresque visée à l'article 19, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Assurer une intégration harmonieuse des fresques dans leur environnement.
Critères	<ul style="list-style-type: none">a) La fresque s'intègre à l'architecture du bâtiment en termes de dimension et de localisation;b) La fresque ne comporte aucun message publicitaire, politique, commercial, incluant les logos, ainsi que tout contenu haineux, sexiste, raciste ou similaire;c) Le caractère de la fresque vise à intégrer de l'art public au secteur;d) La fresque contribue à créer un paysage urbain plus enrichi et dynamisé afin de revitaliser le secteur;e) La fresque doit représenter une œuvre abstraite créant ainsi un point d'intérêt visuel fort.  <p>Fresques contribuant à enrichir et dynamiser un paysage urbain, <i>France</i>.</p>

CHAPITRE 3 THÉMATIQUES

SECTION 1 INTERVENTIONS ASSUJETTIES

ARTICLE 60 GÉNÉRALITÉ

Lorsque des travaux ou ouvrages sont assujettis à la fois à un secteur et à une thématique visés par le présent règlement, les objectifs et critères du secteur prévalent, sauf dans le cas d'un projet visant une construction patrimoniale.

Les travaux et ouvrages spécifiés aux tableaux suivants sont assujettis à une demande d'approbation en vertu du présent règlement lorsque le symbole « ✓ » est présent à l'une des thématiques. Cette approbation est en sus au respect de toute autre disposition prévue aux autres règlements d'urbanisme.

TABLEAU 2 - Travaux et ouvrages assujettis par thématique

TYPES DE TRAVAUX ET D'OUVRAGE	THÉMATIQUES	
	PROJET D'INSERTION	CONSTRUCTION PATRIMONIALE
Lotissement		
Opération cadastrale entraînant une modification de la forme et/ou de la superficie d'un lot		✓
Bâtiment principal		
Construction d'un nouveau bâtiment	✓	
Agrandissement et rénovation extérieure d'un bâtiment	✓ ⁽¹⁾	✓
Déplacement d'un bâtiment	✓	✓
Bâtiment accessoire et bâtiment agricole		
Rénovation et déplacement d'un bâtiment apparent d'une voie de circulation		✓
Croix de chemin, chapelle et grotte		
Tout type d'intervention (restauration, réparation, modification, etc.)		✓

⁽¹⁾ Seul l'ajout d'un étage s'applique.

Aux fins de l'application du présent chapitre, une opération cadastrale visant une correction ou une subdivision verticale n'est pas assujettie à une demande d'approbation.

- 1° Les menues réparations associées à l'entretien normal d'un bâtiment ou d'un ouvrage pourvu qu'elles n'entraînent aucune modification à l'apparence dudit bâtiment ou ouvrage, que ce soit en termes de couleur, de texture, de mode d'appareillage de matériaux ou de configuration d'ensemble des composantes;
- 2° Les travaux de peinture ou de teinture qui n'altèrent pas la couleur antérieure des différentes parties et composantes d'un bâtiment ou d'un ouvrage;

- 3° La réfection d'une toiture, pourvu que les matériaux de remplacement soient de même configuration, de même matériau et de même couleur;
- 4° La réparation ou le remplacement de toute porte ou fenêtre, pourvu que l'emplacement, les couleurs, la configuration et les dimensions de l'ouverture ainsi que le type de porte ou de fenêtre demeurent inchangés.

SOUS-SECTION 1 INSERTION D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 61 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Les projets d'insertion comprennent l'ajout de nouveaux bâtiments ou l'ajout d'un étage à un bâtiment existant à l'intérieur d'une trame existante. L'insertion de ces nouveaux bâtiments font l'objet d'une attention particulière tant au niveau architectural qu'urbanistique, afin de tenir compte des composantes du milieu d'insertion.

Une démonstration est effectuée pour soutenir la présence du bâtiment en évaluant son impact sur le voisinage et le paysage, ainsi que le respect de l'échelle du quartier dans lequel il s'insère.

Le rendu architectural du bâtiment est respectueux de l'époque de construction du milieu d'insertion et contribue à le rehausser tant du point de vue de l'intégration que de l'originalité et de la qualité des composantes du projet.

ARTICLE 62 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal visée à l'article 60, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Respecter une implantation harmonieuse dans un ensemble cohérent du milieu.
Critères	<p>a) L'implantation s'inscrit dans l'alignement général des bâtiments adjacents;</p> <div data-bbox="358 932 1000 1310" style="text-align: center;"> </div> <p>Implantation cohérente d'un bâtiment dans un milieu bâti existant.</p> <p>b) L'implantation favorise la préservation de la végétation existante et la présence d'arbres matures sur le site;</p> <p>c) L'implantation respecte la topographie existante du milieu;</p> <p>d) Lorsque l'implantation du bâtiment principal est adjacente à un bâtiment d'intérêt patrimonial, le nouveau bâtiment doit le mettre en valeur;</p> <p>e) Lorsqu'applicable, l'implantation du bâtiment permet la conservation des percées visuelles sur le paysage rural.</p>

Objectif	2. Intégrer harmonieusement les nouvelles constructions avec les constructions existantes.
Critères	<p>a) Le bâtiment se distingue par au moins deux éléments architecturaux (toit, volume, ouverture, décroché en façade) des deux bâtiments adjacents dudit bâtiment à construire;</p> <p>b) Le gabarit, les formes et les proportions du bâtiment ou de l'agrandissement s'harmonisent avec les caractéristiques volumétriques du milieu dans lequel il s'insère;</p> <div data-bbox="469 373 1317 800"> </div> <p style="text-align: center;">Insertion d'une nouvelle construction à favoriser et à éviter.</p> <div data-bbox="363 856 1252 1182"> </div> <p style="text-align: center;">Ajout d'un étage à favoriser et à éviter.</p> <p>c) L'apparence du bâtiment, par ses matériaux, sa toiture, ses ouvertures et les couleurs de ses revêtements, s'harmonise avec celles des autres bâtiments du milieu d'insertion, en privilégiant des teintes compatibles tout en évitant les répétitions monotones;</p> <p>d) L'utilisation d'une palette de couleurs foncées est à éviter pour les matériaux de revêtement extérieur et de toiture, à l'exception des ouvertures;</p> <p>e) L'utilisation de matériaux durables, à faible impact environnemental, est priorisée.</p>
Objectif	3. Optimiser le traitement architectural.
Critères	<p>a) Composition rythmée des façades des bâtiments (avancées, retraits, décrochés, affirmations verticales, etc.);</p> <p>b) Un traitement architectural mettant en valeur l'entrée principale du bâtiment;</p> <p>c) Les équipements techniques (mécaniques, énergétiques, de communication) et les réseaux d'utilité publique sont intégrés discrètement, avec un impact visuel et sonore réduit;</p> <p>d) Tout système d'éclairage extérieur sur le bâtiment s'intègre au style architectural du bâtiment et contribue à mettre en valeur ses composantes architecturales;</p> <p>e) Les fenêtres sont abondantes afin de maximiser l'ensoleillement, et sont harmonieuses par rapport au gabarit et à l'architecture du bâtiment.</p>

Objectif	4. Privilégier une architecture sensible au milieu d'insertion.
Critères	<ul style="list-style-type: none">a) La modulation des hauteurs est privilégiée afin d'assurer la cohérence et une transition douce avec le milieu d'insertion;b) Le couronnement des bâtiments à toit plat des bâtiments résidentiels est soigné par l'insertion de parapet, de jeu de maçonnerie, détails d'ornementation et autres éléments architecturaux;c) Le traitement architectural des accès à un bâtiment mixte permet la distinction des parties non résidentielles et résidentielles du bâtiment.
Objectif	5. Préserver et renforcer la végétation existante.
Critères	<ul style="list-style-type: none">a) L'implantation du bâtiment assure la conservation des espaces verts matures et permet la plantation d'arbres et d'arbustes pour augmenter la végétalisation du site.

SOUS-SECTION 2 CONSTRUCTION PATRIMONIALE**ARTICLE 63 CONSTRUCTIONS APPLICABLES**

Le présent chapitre s'applique uniquement aux constructions patrimoniales énumérées à l'annexe « B » du présent règlement.

ARTICLE 64 INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

Toute intervention doit tenir compte de la valeur historique et patrimoniale applicable au bâtiment et du lieu dans lequel il s'insère. Les emplacements assujettis et ayant une valeur patrimoniale reconnue se trouvent principalement à l'intérieur du noyau villageois d'origine. Plusieurs autres bâtiments sont également situés en zone agricole, notamment à l'intérieur des lanières patrimoniales identifiées au Plan d'urbanisme en vigueur.

Les projets soumis doivent contribuer au maintien et à la promotion du sentiment d'appartenance des Eustachois se envers le patrimoine, ainsi qu'à la promotion des intérêts patrimoniaux, à la protection et à la pérennité de l'histoire culturelle et patrimoniale de la Ville. En ce sens, toute intervention vise la sauvegarde et la restauration des composantes d'intérêt d'origine d'un bâtiment. Une attention particulière est apportée au maintien de l'intégrité architecturale, à la valeur historique du bâtiment et à un impact limité, voir nul, sur le paysage.

ARTICLE 65 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS AU LOTISSEMENT

Pour une opération cadastrale visée à l'article 60, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Préserver l'ambiance de l'environnement immédiat.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'opération cadastrale vise le regroupement de tout bâtiment reflétant l'historique de la propriété; b) L'opération cadastrale permet de maintenir des dégagements suffisants assurant la mise en valeur du bâtiment principal.

ARTICLE 66 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT PRINCIPAL

Pour une intervention relative à un bâtiment principal visée à l'article 60, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Maintenir l'intégrité architecturale et la valeur historique du bâtiment.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Toute intervention est réalisée dans le respect du style architectural d'origine; b) Les composantes d'origines, si elles sont toujours présentes, sont maintenues et restaurées; c) Lorsqu'il s'avère impossible de réaliser l'intervention avec les éléments originaux ou à l'identique, ces éléments s'expriment de façon contemporaine dans la mesure où ils produisent une image en harmonie avec le style architectural du bâtiment ou de la construction; d) Toute composante d'origine disparue est remplacée en se référant aux composantes typiques du style architectural d'origine du bâtiment; e) Les couleurs doivent être conservées si elles sont d'origine, ou choisies en harmonie avec celles caractéristiques de l'époque de construction du bâtiment.

ARTICLE 67 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UN BÂTIMENT ACCESSOIRE ET À UN BÂTIMENT AGRICOLE

Pour une intervention relative à un bâtiment accessoire visée à l'article 60, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Conserver les percées visuelles et toute composante naturelle d'intérêt
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'implantation du bâtiment permet de conserver les percées visuelles sur les éléments d'intérêt du paysage existant, sur le cadre bâti ou sur les points de repère, lorsqu'applicable; b) L'implantation est réfléchie en fonction de la protection des paysages et de la qualité de l'environnement, notamment par la conservation des arbres existants, bois, et autres composantes écologiques d'intérêt du site.
Objectif	2. Favoriser une composition architecturale en harmonie avec le bâtiment principal.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) Toute intervention contribue à maintenir ou à inclure des éléments distinctifs, notamment par ses formes, ses matériaux, son agencement, ses couleurs ou ses détails architecturaux en lien avec le bâtiment principal; b) L'intégrité architecturale du bâtiment est préservée ou restaurée avec des matériaux typiques; c) L'intervention s'inspire du style architectural du bâtiment principal, sans lui porter préjudice.

ARTICLE 68 OBJECTIFS ET CRITÈRES RELATIFS À UNE CROIX DE CHEMIN, UNE CHAPELLE ET UNE GROTTÉ

Pour toute intervention visant une croix de chemin, une chapelle ou une grotte visée à l'article 60, les objectifs et les critères d'évaluation qui s'appliquent sont les suivants :

Objectif	1. Préserver le caractère des constructions qui contribuent au paysage eustachois.
Critères	<ul style="list-style-type: none"> a) L'intégrité architecturale de la construction est préservée ou réhabilitée avec des matériaux typiques; a) L'intervention maintient le style et les composantes d'origine.

CHAPITRE 4 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 OBLIGATION DU DEMANDEUR

ARTICLE 69 GÉNÉRALITÉ

Un plan d'implantation et d'intégration architecturale visé par le présent règlement est assujéti à l'approbation du Conseil.

Le requérant doit se conformer intégralement aux conditions rattachées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée. Toute modification à la nature de la demande approuvée, ou qui ferait en sorte de modifier tout élément lié au plan d'implantation et d'intégration architecturale ou aux conditions contenues dans la résolution municipale adoptée pour autoriser ledit plan, doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'approbation de plan d'implantation et d'intégration architecturale auprès de l'autorité compétente.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 70 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Toute personne souhaitant obtenir une approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit soumettre une demande écrite formelle auprès de l'autorité compétente.

ARTICLE 71 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS REQUIS POUR UNE DEMANDE

Une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville pour le permis ou certificat applicable, en plus des renseignements et documents suivants qui peuvent être exigés par l'autorité compétente, lorsque le symbole « ✓ » est indiqué vis-à-vis chaque type de travaux ou d'ouvrage.

TABLEAU 3 - Documents requis en fonction des types de travaux ou d'ouvrage

TYPES DE DOCUMENTS	TYPES DE TRAVAUX OU D'OUVRAGE								
	OPÉRATION CADASTRALE	BÂTIMENT PRINCIPAL	AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	RÉNOVATION EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL	BÂTIMENT ACCESSOIRE ET BÂTIMENT AGRICOLE	AFFICHAGE	AMÉNAGEMENT DE TERRAIN	FRESQUE	INTERVENTION SUR UNE CROIX DE CHEMIN, CHAPELLE OU GROTTE
Plan projet de lotissement	✓								
Plan d'implantation		✓	✓		✓				
Plan des élévations en couleur		✓	✓	✓	✓			✓	✓
Échantillons des matériaux		✓	✓	✓	✓				✓
Photos du bâtiment principal existant			✓	✓	✓	✓	✓	✓	
Photos des bâtiments principaux avoisinants		✓	✓	✓				✓	
Plan de localisation et esquisse de l'enseigne en couleur						✓			
Plan d'aménagement paysager		✓	✓				✓		
Avis approuvant le projet par les instances régionales, provinciales ou fédérales, le cas échéant.	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓

La liste de ces documents n'est pas limitative. La présentation de tout autre document ou information nécessaire à la bonne compréhension du projet peut être exigée par l'autorité compétente.

ARTICLE 72 FRAIS EXIGIBLES

Les frais requis aux fins d'étude d'une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale sont prescrits au règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur et doivent être acquittés au moment du dépôt de la demande.

ARTICLE 73 ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente doit s'assurer que tous les renseignements et documents afférents à la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale ont été fournis. Une fois la demande complétée, l'autorité compétente transmet les documents au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 74 CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE

La demande d'un requérant qui ne fournit pas les documents ou renseignements nécessaires au traitement de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale dans un délai de 6 mois suivants le dépôt de sa demande d'autorisation sera périmée et annulée.

ARTICLE 75 ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer toute demande complète d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale selon les critères énumérés au présent règlement. Le Comité consultatif d'urbanisme peut, à sa discrétion :

- 1° Demander à l'autorité compétente toute autre information pouvant compléter la demande;
- 2° Rencontrer le requérant;
- 3° Visiter l'immeuble visé;
- 4° Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, transmet au Conseil une recommandation à l'égard de la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale. Le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer des conditions d'approbation.

ARTICLE 76 DÉCISION DU CONSEIL

Le Conseil doit, à la suite de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale qui lui est présentée, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'approbation peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement au plan d'implantation et d'intégration architecturale.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs de refus.

Une copie de la résolution, par laquelle le Conseil rend sa décision, est transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

ARTICLE 77 VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

Une résolution du Conseil approuvant un plan d'implantation et d'intégration architecturale est effective pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation dans un délai de 18 mois suivant son adoption. Après ce délai, la résolution devient nulle et non avenue.

La résolution devient également nulle et non avenue si elle a été adoptée sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné.

SECTION 3 GARANTIE FINANCIÈRE**ARTICLE 78 GÉNÉRALITÉ**

Une garantie financière peut être exigée pour assurer l'exécution des travaux assujettis au présent règlement. Le montant de cette garantie est fixé selon le règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur de la Ville de Saint-Eustache. Cette garantie doit rester en vigueur jusqu'à 60 jours après l'achèvement complet des travaux visés.

La garantie monétaire est déposée auprès de l'autorité compétente et, au choix du propriétaire, consiste en :

- 1° Un cautionnement irrévocable d'un assureur détenant un permis d'assureur du Canada et reconnu par l'Autorité des marchés financiers du Québec;
- 2° Un chèque certifié ou une traite bancaire
- 3° Un paiement par carte de débit.

ARTICLE 79 REMISE DE LA GARANTIE

Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard 60 jours après la constatation par l'autorité compétente de l'exécution complète des travaux, à l'intérieur d'un délai de validité du permis de construction ou du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville.

De plus, si les travaux n'ont pas débuté à l'intérieur d'un délai de validité du permis de construction ou du certificat d'autorisation, la garantie financière est alors remise au requérant au plus tard 60 jours après la date d'expiration dudit permis ou dudit certificat.

ARTICLE 80 ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE

La garantie financière ne sera pas remboursée et sera encaissée à titre de pénalité, sans préavis ni délai, dans le cas où les travaux ne sont pas entièrement complétés conformément au(x) plan(s) approuvé(s), à la date d'expiration du permis de construction ou du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville. Ce recours n'exempte toutefois pas le propriétaire de son obligation de compléter lesdits travaux.

CHAPITRE 5 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 81 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE A CARTES DES SECTEURS ASSUJETTIS

ANNEXE B LISTE DES CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CLASSÉES (RECONNAISSANCE PROVINCIALE)					
NOMS		ADRESSES		AIRE DE PROTECTION	
L'Église de Saint-Eustache		123, rue Saint-Louis		✓	
Le manoir Globensky		235, rue Saint-Eustache			
Le petit moulin (Moulin Légaré)		232, rue Saint-Eustache		✓	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CITÉES (RECONNAISSANCE MUNICIPALE)					
NOMS		ADRESSES		AIRE DE PROTECTION	
Maison Chénier-Sauvé		83, rue Chénier		✓	
Mairie de la Ville de Saint-Eustache		145, rue Saint-Louis		✓	
La petite Église		271, rue Saint-Eustache		✓	
Maison Lavigne-Richer		275, rue Saint-Eustache		✓	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES DANS UN LIEU HISTORIQUE NATIONAL DU CANADA (RECONNAISSANCE FÉDÉRALE)					
NOMS		ADRESSES		AIRE DE PROTECTION	
Le Moulin Légaré		232, rue Saint-Eustache		✓	
L'Église de Saint-Eustache		123, rue Saint-Louis		✓	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRE DE PROTECTION DE L'ÉGLISE DE SAINT-EUSTACHE					
ADRESSES		AIRE DE PROTECTION	ADRESSES		AIRE DE PROTECTION
83, rue Chénier		✓	123, rue Saint-Louis		✓
36 et 40, rue Saint-Eustache		✓	136, rue Saint-Louis		✓
39 et 41, rue Saint-Eustache		✓	145, rue Saint-Louis		✓
115 et 117, rue Saint-Louis		✓	154, rue Saint-Louis		✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRE DE PROTECTION DE DU MANOIR GLOBENSKY ET DU PETIT MOULIN (MOULIN LÉGARÉ)					
ADRESSES		AIRE DE PROTECTION	ADRESSES		AIRE DE PROTECTION
198, rue Saint-Eustache		✓	245, rue Saint-Eustache		✓
200 et 202, rue Saint-Eustache		✓	266 et 268, rue Saint-Eustache		✓
206, rue Saint-Eustache		✓	271, rue Saint-Eustache		✓
211, 213, 215, 217 et 219, rue Saint-Eustache		✓	275, rue Saint-Eustache		✓
218, rue Saint-Eustache		✓	284, rue Saint-Eustache		✓

CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS LE VIEUX SAINT-EUSTACHE (HORS DES AIRES DE PROTECTION)	
ADRESSES	ADRESSES
155, rue de la Banque	102, rue Saint-Eustache
84 et 86, rue Chénier	106, 108, 108A, 110 et 112, rue Saint-Eustache
154, rue Dorion	114 et 116, rue Saint-Eustache
157, rue Dorion	288 et 290, rue Saint-Eustache
98 et 100, rue Féré	297 et 299, rue Saint-Eustache
82, rue Labrie	301 et 303, rue Saint-Eustache
140 et 142, rue Lapointe	322 et 326, rue Saint-Eustache
130 et 132, rue Lemay	327 et 329, rue Saint-Eustache
143, rue Lemay	17 et 19, rue Saint-Louis
147, rue Lemay	33, rue Saint-Louis
158 et 160, rue Lemay	49, rue Saint-Louis
164, rue Lemay	61, rue Saint-Louis
64 et 68, rue Saint-Eustache	65, rue Saint-Louis
143, 145 et 147, rue Saint-Eustache	72, 74 et 76, rue Saint-Louis
149, 151, 153 et 155, rue Saint-Eustache	80 et 82, rue Saint-Louis
165 et 167, rue Saint-Eustache	90, rue Saint-Louis
338 et 342, rue Saint-Eustache	123 et 125, rue Saint-Louis
43 et 45, rue Saint-Eustache	127 et 129, rue Saint-Louis
53, rue Saint-Eustache	108, rue Saint-Nicolas
90, 92, 94 et 96, rue Saint-Eustache	128, rue Saint-Nicolas
98 et 100, rue Saint-Eustache	146, rue Saint-Nicolas
99 et 101, rue Saint-Eustache	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE	
ADRESSES	ADRESSES
1015, rue Arthur-Sauvé	906, chemin Fresnière
497, 25e Avenue	946, chemin Fresnière
514, 25e Avenue	960, chemin Fresnière
534, 25e Avenue	214 et 216, montée Godin
568, 25e Avenue	215, montée Godin
621, 25e Avenue	799, montée Godin
638, 25e Avenue	800, montée Godin
711, 25e Avenue	911, montée Laurin
734, 25e Avenue	920, montée Laurin
823, 25e Avenue	809, montée Lauzon

829, 25e Avenue	585, chemin de la Rivière Nord
831, 25e Avenue	645, chemin de la Rivière Nord
340, chemin du Chicot	651, chemin de la Rivière Nord
365, chemin du Chicot	686, chemin de la Rivière Nord
375, chemin du Chicot	695, chemin de la Rivière Nord
383, chemin du Chicot	706, chemin de la Rivière Nord
197 et 199, montée du Domaine	730, chemin de la Rivière Nord
777, chemin Fresnière	731, chemin de la Rivière Nord
784, chemin Fresnière	754, chemin de la Rivière Nord
799, chemin Fresnière	812, chemin de la Rivière Nord
802, chemin Fresnière	655, chemin de la Rivière Sud
819, chemin Fresnière	671, chemin de la Rivière Sud
837, chemin Fresnière	685, chemin de la Rivière Sud
846, chemin Fresnière	696, chemin de la Rivière Sud
855 et 857, chemin Fresnière	714, chemin de la Rivière Sud
877, chemin Fresnière	748, chemin de la Rivière Sud
887, chemin Fresnière	763, chemin de la Rivière Sud
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE ET DU VIEUX SAINT-EUSTACHE	
ADRESSES	ADRESSES
244, rue Boileau	224, chemin de la Grande-Côte
260, rue Boileau	319, chemin de la Grande-Côte
375, rue Boileau	337, chemin de la Grande-Côte
170, rue du Bord-de-l'Eau	388, chemin de la Grande-Côte
41, chemin de la Grande-Côte	433 et 435, chemin de la Grande-Côte
133, chemin de la Grande-Côte	439, chemin de la Grande-Côte
153 et 155, chemin de la Grande-Côte	400, rue Saint-Eustache
183, chemin de la Grande-Côte	432, rue Saint-Eustache
CROIX DE CHEMIN D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL	CHAPELLES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL
ADRESSES OU EMBLEMES	ADRESSES
Face au 585, chemin de la Rivière Nord	645, chemin de la Rivière Nord (chapelle Turcot-Lortie)
Face au 874, chemin Fresnière	347, chemin du Chicot (chapelle Désormeaux)
970, chemin Fresnière	
215, montée Godin	
128, 25e Avenue (école Terre des jeunes)	
1043, boulevard Arthur-Sauvé	
727, 25e Avenue	

399, chemin de la Grande-Côte	
823, 25e Avenue	
55, chemin du Petit-Chicot	
SITE ARCHÉOLOGIQUE D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL	
EMPLACEMENT	
Le Vieux Saint-Eustache, tel que délimité à l'article 34 du présent règlement.	



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2 0 0 3

RÈGLEMENT SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement sur les dérogations mineures numéro 2003 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REMPACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
ARTICLE 13	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	ADMINISTRATION	3
ARTICLE 14	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 15	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	3
ARTICLE 16	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	3
ARTICLE 17	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	4
CHAPITRE 2	DEMANDES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	5
SECTION 1	DEMANDES ADMISSIBLES	5
ARTICLE 18	GÉNÉRALITÉ	5
ARTICLE 19	CONDITIONS PRÉALABLES	5
SECTION 2	CRITÈRES D'ÉVALUATION	5
ARTICLE 20	CRITÈRES APPLICABLES	5

CHAPITRE 3	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	7
SECTION 1	OBLIGATION DU DEMANDEUR	7
ARTICLE 21	GÉNÉRALITÉ	7
SECTION 2	PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	7
ARTICLE 22	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE	7
ARTICLE 23	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE	7
ARTICLE 24	FRAIS EXIGIBLES	7
ARTICLE 25	ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	7
ARTICLE 26	CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE	8
ARTICLE 27	ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	8
ARTICLE 28	AVIS PUBLIC	8
ARTICLE 29	DÉCISION DU CONSEIL	8
ARTICLE 30	VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION	8
CHAPITRE 4	DISPOSITION FINALE	9
ARTICLE 31	ENTRÉE EN VIGUEUR	9

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les dérogations mineures numéro 2003 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement sur les dérogations mineures numéro 1241* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 **INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 9** **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE****SECTION 1** **TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1** **TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1** **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement, ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 12 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 13 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 14 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 15 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 16 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 17 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

CHAPITRE 2 DEMANDES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 DEMANDES ADMISSIBLES

ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉ

Le Conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, une dérogation pour toute disposition des règlements de zonage et de lotissement en vigueur de la Ville, à l'exception d'une disposition relative à :

- 1° Un usage;
- 2° Une densité d'occupation du sol;
- 3° Le nombre d'étages d'un bâtiment;
- 4° Le nombre de cases de stationnement;
- 5° Une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels;
- 6° La terminologie;
- 7° Le chapitre sur les dispositions applicables à l'environnement;
- 8° L'élément dérogatoire, incluant ces autorisations, restrictions ou prohibitions, visé au chapitre sur les dispositions applicables aux droits acquis;
- 9° Tout lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, et ce, à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

ARTICLE 19 CONDITIONS PRÉALABLES

Pour être admissible, une dérogation mineure doit répondre préalablement aux conditions suivantes :

- 1° La demande porte sur une disposition pouvant faire l'objet d'une demande de dérogation mineure, conformément à l'article 18 du présent règlement;
- 2° La dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme.

SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 20 CRITÈRES APPLICABLES

Une demande de dérogation mineure est évaluée en fonction des critères applicables suivants :

- 1° La dérogation a un caractère mineur;
- 2° Le requérant est dans l'impossibilité de se conformer à la disposition visée;
- 3° L'application du règlement a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;
- 4° La dérogation mineure, si elle est accordée, ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

- 5° La dérogation mineure, si elle est accordée, n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ni de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;
- 6° Dans le cas où le requérant a déjà obtenu un permis de construction ou un certificat d'autorisation pour des travaux en cours ou déjà exécutés et ont été effectués de bonne foi.

CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 OBLIGATION DU DEMANDEUR

ARTICLE 21 GÉNÉRALITÉ

Une demande de dérogation mineure visée par le présent règlement est assujettie à l'approbation du Conseil.

Le requérant doit respecter intégralement toutes les conditions énoncées au présent règlement ainsi que celles stipulées dans l'autorisation qui a été accordée par la résolution du Conseil.

Toute modification à la nature de la demande approuvée ou qui ferait en sorte de modifier tout élément lié à la dérogation ou aux conditions contenues dans la résolution municipale adoptée pour autoriser ladite dérogation doit faire l'objet d'une nouvelle demande de dérogation mineure auprès de l'autorité compétente.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 22 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Toute personne souhaitant obtenir une autorisation pour une dérogation mineure doit soumettre une demande écrite formelle auprès de l'autorité compétente.

ARTICLE 23 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE

Une demande de dérogation mineure doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville pour le permis ou certificat applicable, le cas échéant, en plus des renseignements et documents suivants :

- 1° La nature et la description de la dérogation mineure demandée;
- 2° Les raisons pour lesquelles le règlement applicable ne peut être respecté;
- 3° La justification du préjudice causé par l'application du règlement;
- 4° Lorsque la demande de dérogation mineure concerne une construction projetée, un plan d'implantation de la construction préparé par un arpenteur-géomètre;
- 5° Lorsque la demande de dérogation mineure concerne un projet en cours ou déjà exécuté, un certificat de localisation préparé par un arpenteur-géomètre;
- 6° Tout autre renseignement ou document nécessaire à l'évaluation de la demande selon les critères et exigences applicables.

ARTICLE 24 FRAIS EXIGIBLES

Les frais requis aux fins d'étude d'une demande de dérogation mineure sont prescrits au règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur et doivent être acquittés au moment du dépôt de la demande.

ARTICLE 25 ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente doit s'assurer que tous les renseignements, documents et frais afférents à la demande de dérogation mineure ont été fournis afin de la considérer complète. Une fois la demande complétée, l'autorité compétente transmet les documents au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 26 CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE

La demande d'un requérant qui ne fournit pas les documents ou renseignements nécessaires au traitement de la demande de dérogation mineure dans un délai de six mois suivant le dépôt de sa demande d'autorisation sera périmée et annulée.

ARTICLE 27 ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer toute demande complète de dérogation mineure selon les critères énumérés au présent règlement. Le Comité consultatif d'urbanisme peut, à sa discrétion :

- 1° Demander à l'autorité compétente toute autre information pouvant compléter la demande;
- 2° Rencontrer le requérant;
- 3° Visiter l'immeuble visé;
- 4° Suggérer toute modification au requérant, visant l'acceptabilité de la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande de dérogation mineure, transmet au Conseil une recommandation à l'égard de la demande. Le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer des conditions d'approbation.

ARTICLE 28 AVIS PUBLIC

Au moins 15 jours avant la tenue de la séance publique portant sur le projet de résolution, le greffier de la Ville fait publier un avis public de la dérogation, conformément aux modalités prévues au règlement concernant les modalités de publication des avis publics en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

L'avis doit inclure le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du Conseil.

ARTICLE 29 DÉCISION DU CONSEIL

Le Conseil doit, à la suite de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme et après avoir entendu les intéressés, accorder ou refuser la demande de dérogation mineure qui lui est présentée par résolution, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de dérogation mineure peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à ladite dérogation.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs de refus.

Une copie de la résolution, par laquelle le Conseil rend sa décision, est transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

ARTICLE 30 VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION

Une résolution du Conseil entérinant une dérogation mineure est effective pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation, le cas échéant, dans un délai de 18 mois suivant son adoption. Après ce délai, la résolution devient nulle et non avenue.

La résolution devient également nulle et non avenue si elle a été adoptée sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné.

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 31 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2 0 0 4

**RÈGLEMENT CONSTITUANT LE COMITÉ CONSULTATIF
D'URBANISME**

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement le Comité consultatif d'urbanisme numéro 2004 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS ET INTERPRÉTATIONS	1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REPLACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TERMINOLOGIE	3
CHAPITRE 2	ADMINISTRATION	4
SECTION 1	GÉNÉRALITÉ	4
ARTICLE 13	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	4
SECTION 2	COMITÉ	4
ARTICLE 14	NOM DU COMITÉ	4
ARTICLE 15	RÔLE DU COMITÉ	4
ARTICLE 16	COMPOSITION DU COMITÉ	4
ARTICLE 17	NOMINATION DES MEMBRES	4
ARTICLE 18	DURÉE DU MANDAT D'UN MEMBRE	5
ARTICLE 19	FIN DU MANDAT D'UN MEMBRE	5
ARTICLE 20	PRÉSIDENT ET VICE-PRÉSIDENT	5
ARTICLE 21	PERSONNE-RESSOURCE	5
ARTICLE 22	SECRÉTAIRE DU COMITÉ	6
ARTICLE 23	SÉANCE DU COMITÉ	6

ARTICLE 24	QUORUM ET DROIT DE VOTE	6
ARTICLE 25	RECOMMANDATIONS DU COMITÉ	6
SECTION 3	RÉGIE INTERNE	6
ARTICLE 26	CONFLIT D'INTÉRÊTS	6
ARTICLE 27	REMPLACEMENT	6
ARTICLE 28	OBLIGATION DE FORMATION	6
ARTICLE 29	ALLOCATION DES MEMBRES	7
ARTICLE 30	SERMENT	7
CHAPITRE 3	DISPOSITION FINALE	8

ARTICLE 31	ENTRÉE EN VIGUEUR	8
------------	-------------------	---

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS ET INTERPRÉTATIONS

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement constituant le comité consultatif d'urbanisme numéro 2004 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement concernant le comité consultatif d'urbanisme numéro 1601* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques composant le Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 **INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 9** **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE****SECTION 1** **TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1** **TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1** **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;

5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;

6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 12 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

CHAPITRE 2 ADMINISTRATION

SECTION 1 GÉNÉRALITÉ

ARTICLE 13 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

SECTION 2 COMITÉ

ARTICLE 14 NOM DU COMITÉ

Le comité est connu sous le nom de « Comité consultatif d'urbanisme » et est désigné dans le présent règlement comme étant le Comité.

ARTICLE 15 RÔLE DU COMITÉ

De façon générale, le Comité a pour fonction d'étudier et de soumettre au Conseil des recommandations dans les domaines dont les pouvoirs lui ont été conférés en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)* concernant tout projet soumis pour fins d'approbation de :

- 1° Plan d'implantation et d'intégration architecturale;
- 2° Dérogation mineure;
- 3° Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;
- 4° Demande relative à l'approbation d'un usage conditionnel;
- 5° Exemption de l'obligation de fournir des cases de stationnement hors rue;
- 6° Exemption de l'obligation de planter des arbres;
- 7° Exemption sur le nombre maximal de case de stationnement.

À la demande du Conseil, le Comité peut également être appelé à étudier toute autre question en matière d'urbanisme et émettre ses recommandations.

ARTICLE 16 COMPOSITION DU COMITÉ

Le Comité est composé de sept membres répartis comme suit :

- 1° Deux membres du Conseil au titre de président et vice-président;
- 2° Six membres citoyens sur le territoire de la Ville.

ARTICLE 17 NOMINATION DES MEMBRES

Les membres sont nommés par une résolution du Conseil.

ARTICLE 18 DURÉE DU MANDAT D'UN MEMBRE

La durée du mandat d'un membre est de deux ans. Ce mandat est renouvelable.

À la fin de son mandat, un membre demeure en fonction jusqu'à ce qu'il soit remplacé ou nommé à nouveau par le Conseil.

Le Conseil doit, dans un délai raisonnable, remplacer un membre du Comité dont le poste est devenu vacant.

ARTICLE 19 FIN DU MANDAT D'UN MEMBRE

Un mandat est révocable en tout temps par résolution du Conseil.

Le mandat d'un membre prend fin avant son échéance dans les cas suivants :

- 1° Le décès d'un membre;
- 2° La démission du membre;
- 3° La perte de la qualité d'un membre du Conseil, pour un membre du Comité qui est membre du Conseil;
- 4° Le fait pour un membre de s'absenter plus de trois séances consécutives sans explications jugées satisfaisantes par le Conseil;
- 5° La révocation d'un membre;
- 6° L'incapacité d'un membre d'accomplir sa fonction.

ARTICLE 20 PRÉSIDENT ET VICE-PRÉSIDENT

Le président ainsi que le vice-président du Comité sont nommés par le Conseil. Tous deux doivent être membres du Conseil.

Toute séance du Comité est présidée par le président et en cas d'absence de celui-ci, par le vice-président. En cas d'absence du président et du vice-président, la séance ne peut être tenue.

Le rôle du président ou, en son absence, du vice-président consiste à :

- 1° Constater le quorum;
- 2° Veiller à ce que le quorum soit maintenu tout au long de la rencontre;
- 3° Ouvrir et clore la séance;
- 4° Faire la lecture de l'ordre du jour;
- 5° Appeler les dossiers et les questions soumis à l'étude du Comité;
- 6° Diriger les discussions;
- 7° Assurer le maintien de l'ordre et le décorum.

ARTICLE 21 PERSONNE-RESSOURCE

Le Comité peut s'adjoindre de tout fonctionnaire de la Ville, à titre de personne-ressource, pour l'assister et le conseiller dans ses recommandations, mais sans avoir droit de vote.

ARTICLE 22 SECRÉTAIRE DU COMITÉ

Un fonctionnaire de la Ville, nommé par le Conseil ou par la direction générale de la Ville, agit comme secrétaire du Comité. Le secrétaire convoque toute séance, prépare l'ordre du jour et rédige le procès-verbal des séances.

ARTICLE 23 SÉANCE DU COMITÉ

Le Comité se réunit autant de fois que nécessaire dans l'année.

Les séances du Comité ont lieu à huis clos. Toutefois, le Comité peut inviter un requérant ou son mandataire à exposer son projet.

ARTICLE 24 QUORUM ET DROIT DE VOTE

Le quorum de toute séance du Comité est de cinq membres, dont au moins un membre du Conseil.

Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la séance.

Chaque membre du Comité a un droit de vote et ne peut s'abstenir.

Toute décision du Comité est prise à la majorité des voix. Dans le cas où les voix sont également partagées, la décision est considérée comme rendue dans la négative.

ARTICLE 25 RECOMMANDATIONS DU COMITÉ

Les recommandations du Comité sont consignées dans le procès-verbal de la séance. Après avoir été signé par le président ou, en son absence, par le vice-président et le secrétaire du Comité, le procès-verbal est ensuite transmis au Conseil.

Le Conseil approuve ou non, avec ou sans modification, les recommandations du Comité par résolution.

SECTION 3 RÉGIE INTERNE**ARTICLE 26 CONFLIT D'INTÉRÊTS**

Un membre du Comité ne peut prendre part à une délibération dans laquelle il a un intérêt personnel.

Le secrétaire du Comité doit inscrire la déclaration d'intérêt au procès-verbal de la séance et indiquer que le membre s'est retiré de la séance pour toute la durée des discussions sur le dossier en question.

ARTICLE 27 REMPLACEMENT

Un membre du Conseil qui cesse d'être membre du Comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le Comité, est remplacé par un autre membre du Conseil désigné à titre de substitut par ce dernier pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son empêchement, ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

ARTICLE 28 OBLIGATION DE FORMATION

Les membres du Comité doivent avoir complété, dans les trois mois suivant leur nomination, une formation portant sur le cadre légal établissant leur rôle et leurs responsabilités au sein du Comité.

ARTICLE 29 ALLOCATION DES MEMBRES

Les membres du Comité ne reçoivent aucune rémunération pour l'exercice de leur fonction.

ARTICLE 30 SERMENT

Tout membre du Comité et tout fonctionnaire de la Ville agissant à titre de secrétaire ou de personne-ressource doit, avant de pouvoir exercer ses droits et obligations, prêter serment d'engagement à la confidentialité, conformément à la politique sur l'organisation, le fonctionnement et les pouvoirs des commissions ou comités en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

CHAPITRE 3 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 31 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2005

**RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE
CONSTRUCTION , DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE**

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation numéro 2005 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REMPLACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
ARTICLE 13	UNITÉS DE MESURE	3
ARTICLE 14	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	ADMINISTRATION	3
ARTICLE 15	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 16	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	3
ARTICLE 17	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	4
ARTICLE 18	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	4
CHAPITRE 2	PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	5
SECTION 1	PROJETS ADMISSIBLES	5
ARTICLE 19	GÉNÉRALITÉ	5
ARTICLE 20	CONDITIONS PRÉALABLES	5
SECTION 2	CRITÈRES D'ÉVALUATION	5
ARTICLE 21	CRITÈRES GÉNÉRAUX APPLICABLES	5

ARTICLE 22	CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UNE SALLE DE RÉCEPTION OU DE SPECTACLE À LA FERME EN ZONE AGRICOLE	6
CHAPITRE 3	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	7
SECTION 1	OBLIGATION DU DEMANDEUR	7
ARTICLE 23	GÉNÉRALITÉ	7
SECTION 2	PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	7
ARTICLE 24	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE	7
ARTICLE 25	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE	7
ARTICLE 26	FRAIS EXIGIBLES	8
ARTICLE 27	ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	8
ARTICLE 28	CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE	8
ARTICLE 29	ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	8
ARTICLE 30	AFFICHE	8
ARTICLE 31	AVIS PUBLIC	8
ARTICLE 32	DÉCISION DU CONSEIL	9
ARTICLE 33	VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION	9
SECTION 3	GARANTIE FINANCIÈRE	9
ARTICLE 34	GÉNÉRALITÉ	9
ARTICLE 35	REMISE DE LA GARANTIE	9
ARTICLE 36	ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE	10
CHAPITRE 4	DISPOSITION FINALE	11
ARTICLE 37	ENTRÉE EN VIGUEUR	11

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) numéro 2005 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1698* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 **INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 9** **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE****SECTION 1** **TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1** **TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1** **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 12 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 13 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

ARTICLE 14 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 15 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 16 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 17 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT
OU D'UN REQUÉRANT

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 18 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction ou un recours judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

CHAPITRE 2 PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 PROJETS ADMISSIBLES

ARTICLE 19 GÉNÉRALITÉ

Le Conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, qui déroge à l'un ou l'autre des règlements suivants :

- 1° Le règlement de zonage en vigueur;
- 2° Le règlement de lotissement en vigueur;
- 3° Le règlement de construction en vigueur;
- 4° Le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur.

ARTICLE 20 CONDITIONS PRÉALABLES

Pour être admissible, une demande de projet particulier doit répondre préalablement aux conditions suivantes :

- 1° Le projet respecte les objectifs du plan d'urbanisme en vigueur;
- 2° La demande est située hors de tout lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publiques, de protection de l'environnement ou de bien-être général, et ce, à l'égard de dispositions réglementaires adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

SECTION 2 CRITÈRES D'ÉVALUATION

ARTICLE 21 CRITÈRES GÉNÉRAUX APPLICABLES

Une demande de projet particulier est évaluée en fonction des critères applicables suivants :

- 1° Meilleure compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
- 2° Qualités d'intégration du projet à l'égard :
 - a) De l'implantation;
 - b) De la volumétrie;
 - c) De la densité;
 - d) De l'éclairage;
 - e) Du site patrimonial, le cas échéant;
 - f) Du concept d'affichage, le cas échéant.
- 3° Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;

- 4° Impacts environnementaux du projet, notamment à l'égard :
 - a) De l'ensoleillement;
 - b) Du vent;
 - c) Du bruit;
 - d) Des émanations d'odeurs;
 - e) Des îlots de chaleur;
 - f) De l'éclairage.
- 5° Mise en valeur des aménagements extérieurs et des plantations;
- 6° Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, notamment à l'égard :
 - a) Du stationnement;
 - b) De la circulation;
 - c) Des quais de chargement et de déchargement;
 - d) Des espaces d'entreposage;
 - e) Des accès;
 - f) De la sécurité.
- 7° Avantages des composantes culturelles et/ou sociales du projet;
- 8° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- 9° Impacts sur la fiscalité municipale.

ARTICLE 22 CRITÈRES SPÉCIFIQUES APPLICABLES À UNE SALLE DE RÉCEPTION OU DE SPECTACLE À LA FERME EN ZONE AGRICOLE

En plus des critères énoncés à l'article 21, une demande de projet particulier pour une salle de réception ou de spectacle à la ferme en zone agricole permanente est évaluée en fonction des critères applicables suivants :

- 1° Mesures de mitigation afin de minimiser les impacts de l'activité sur le voisinage, notamment en ce qui concerne le bruit, la circulation véhiculaire, l'éclairage ou les odeurs;
- 2° Mise en valeur ou conservation des caractéristiques du paysage au sein duquel l'usage complémentaire s'inscrit;
- 3° Intégration architecturale respectueuse des caractéristiques significatives du contexte d'insertion de l'usage complémentaire;
- 4° Mise en valeur des caractéristiques significatives des immeubles présentant un intérêt patrimonial ou historique, le cas échéant;
- 5° Doit être conforme à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1)*.

CHAPITRE 3 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 OBLIGATION DU DEMANDEUR

ARTICLE 23 GÉNÉRALITÉ

Un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble visé par le présent règlement est assujéti à l'approbation du Conseil.

Le requérant doit respecter intégralement toutes les conditions énoncées au présent règlement ainsi que celles stipulées dans l'autorisation qui a été accordée par la résolution du Conseil.

Toute modification de la demande approuvée ou toute modification d'un élément du projet ou des conditions stipulées dans la résolution du Conseil nécessite une nouvelle demande d'approbation de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble auprès de l'autorité compétente.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 24 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Toute personne souhaitant obtenir une autorisation pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble admissible doit soumettre une demande écrite formelle auprès de l'autorité compétente.

ARTICLE 25 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE

Une demande de projet particulier doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville pour le permis ou certificat applicable, en plus des renseignements et documents suivants :

- 1° Une évaluation des coûts du projet;
- 2° Les étapes de réalisation et le calendrier d'exécution du projet;
- 3° Une perspective couleur des constructions ou ouvrages, existants et projetés, intégrés au contexte bâti;
- 4° Un rapport détaillant l'utilisation du sol, les densités, les superficies et les rapports plancher-terrain;
- 5° Un plan à l'échelle, produit en unités du Système international ou impérial, des usages projetés et des constructions à conserver, à transformer ou à construire sur le terrain visé;
- 6° Un plan à l'échelle, produit en unités du Système international ou impérial, des aménagements extérieurs et de la protection des espaces verts du terrain;
- 7° Une analyse typo-morphologique du projet dans un rayon de 100 m;
- 8° Des photographies en couleurs de l'immeuble et du terrain visés;
- 9° Un plan de l'occupation (usages, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) actuelle du terrain;
- 10° Une liste de tous les éléments dérogoatoires aux normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande.
- 11° Tout autre renseignement ou document nécessaire à l'évaluation de la demande selon les critères et exigences applicables.

ARTICLE 26 FRAIS EXIGIBLES

Les frais requis aux fins d'étude d'une demande de projet particulier sont prescrits au règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur et doivent être acquittés au moment du dépôt de la demande.

ARTICLE 27 ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente doit s'assurer que tous les renseignements, documents et frais afférents à la demande de projet particulier ont été fournis. Une fois la demande complétée, l'autorité compétente transmet les documents au Comité consultatif d'urbanisme.

ARTICLE 28 CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE

La demande d'un requérant qui ne fournit pas les documents ou renseignements nécessaires au traitement de la demande de projet particulier dans un délai de six mois suivant le dépôt de sa demande d'autorisation sera périmée et annulée.

ARTICLE 29 ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer toute demande de projet particulier complète selon les critères énumérés au présent règlement. Le Comité consultatif d'urbanisme peut, à sa discrétion :

- 1° Demander à l'autorité compétente toute autre information pouvant compléter la demande;
- 2° Rencontrer le requérant;
- 3° Visiter l'immeuble visé;
- 4° Suggérer toute modification au requérant visant l'acceptabilité de la demande.

Le Comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande de projet particulier, transmet au Conseil une recommandation à l'égard de la demande. Le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer des conditions d'approbation.

ARTICLE 30 AFFICHE

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la Ville procède, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, à l'annonce de la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

ARTICLE 31 AVIS PUBLIC

Au moins 7 jours avant la tenue de la séance publique portant sur le projet de résolution, le greffier de la Ville fait publier un avis public du projet particulier, selon les modalités prévues au règlement concernant les modalités de publication des avis publics en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

L'avis doit inclure le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du Conseil.

ARTICLE 32 DÉCISION DU CONSEIL

Le Conseil doit, à la suite de la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, et après avoir entendu les intéressés, accorder ou refuser la demande de projet particulier qui lui est présentée par résolution, conformément à ce règlement.

La résolution par laquelle le Conseil accorde la demande de projet particulier peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs de refus.

Une copie de la résolution, par laquelle le Conseil rend sa décision, est transmise à la personne qui a demandé la dérogation.

ARTICLE 33 VALIDITÉ DE LA RÉSOLUTION

Une résolution du Conseil entérinant le projet particulier est effective pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat d'autorisation dans un délai de 18 mois suivant son adoption. Après ce délai, la résolution devient nulle et non avenue.

La résolution devient également nulle et non avenue si elle a été adoptée sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné.

SECTION 3 GARANTIE FINANCIÈRE**ARTICLE 34 GÉNÉRALITÉ**

Une garantie financière peut être exigée pour assurer l'exécution d'un projet particulier. Le montant de cette garantie est fixé selon le règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur de la Ville de Saint-Eustache. Cette garantie doit rester en vigueur jusqu'à 60 jours après l'achèvement complet du projet particulier.

La garantie monétaire est déposée auprès de l'autorité compétente et, au choix du propriétaire, consiste en :

- 1° Un cautionnement irrévocable d'un assureur détenant un permis d'assureur du Canada et reconnu par l'Autorité des marchés financiers du Québec;
- 2° Un chèque certifié ou une traite bancaire;
- 3° Un paiement par carte de débit.

ARTICLE 35 REMISE DE LA GARANTIE

Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard 60 jours après la constatation par l'autorité compétente de l'exécution complète des travaux, à l'intérieur d'un délai de validité du permis de construction ou du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement, conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville.

De plus, si les travaux n'ont pas débuté à l'intérieur d'un délai de validité du permis de construction ou du certificat d'autorisation, la garantie financière est alors remise au requérant au plus tard 60 jours après la date d'expiration dudit permis ou dudit certificat.

ARTICLE 36 ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE

La garantie financière ne sera pas remboursée et sera encaissée à titre de pénalité, sans préavis ni délai, dans le cas où les travaux ne sont pas entièrement complétés, conformément au(x) plan(s) approuvé(s), à la date d'expiration du permis de construction ou du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement, conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville. Ce recours n'exempte toutefois pas le propriétaire de son obligation de compléter lesdits travaux.

CHAPITRE 4 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 37 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-EUSTACHE



PROJET ADOPTION : 2026-03-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2 0 0 6

RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement sur les usages conditionnels numéro 2006 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le projet de règlement du Règlement sur les usages conditionnels numéro 2006 remplace le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 1794 ainsi que tous ses amendements.
2. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



PROJET ADOPTION : 2026-02-16

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2 0 0 7

RÈGLEMENT DE DÉMOLITION D'IMMEUBLES

CONSIDÉRANT QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) de la MRC de Deux-Montagnes est entré en vigueur le 26 janvier 2022 ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Saint-Eustache doit, suivant l'entrée en vigueur du schéma révisé, adopter tout règlement de concordance ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite également profiter de cette opportunité pour moderniser son cadre réglementaire ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement de démolition d'immeubles numéro 2007 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	1
SECTION 1	DÉCLARATIONS	1
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	1
ARTICLE 2	REMPLACEMENT	1
ARTICLE 3	TERRITOIRE VISÉ	1
ARTICLE 4	PERSONNES TOUCHÉES	1
ARTICLE 5	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	1
ARTICLE 6	APPLICATION CONTINUE	1
ARTICLE 7	VALIDITÉ	1
ARTICLE 8	RENOIS	1
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	2
ARTICLE 9	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	2
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION DU TEXTE	2
ARTICLE 11	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	3
ARTICLE 12	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	3
ARTICLE 13	UNITÉS DE MESURE	3
ARTICLE 14	TERMINOLOGIE	3
SECTION 3	ADMINISTRATION	3
ARTICLE 15	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 16	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	3
ARTICLE 17	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	4
ARTICLE 18	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	4
CHAPITRE 2	CONSTRUCTIONS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	5
SECTION 1	CONSTRUCTIONS ADMISSIBLES	5
ARTICLE 19	GÉNÉRALITÉ	5
ARTICLE 20	PARTICULARITÉS	5
SECTION 2	CRITÈRES APPLICABLES	5
ARTICLE 21	GÉNÉRALITÉ	5

CHAPITRE 3	COMITÉ	7
ARTICLE 22	NOM DU COMITÉ	7
ARTICLE 23	RÔLE DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION	7
ARTICLE 24	COMPOSITION DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION	7
ARTICLE 25	NOMINATION DES MEMBRES	7
ARTICLE 26	DURÉE DU MANDAT D'UN MEMBRE	7
ARTICLE 27	FIN DU MANDAT D'UN MEMBRE	7
ARTICLE 28	PRÉSIDENT	8
ARTICLE 29	PERSONNE-RESSOURCE	8
ARTICLE 30	SECRÉTAIRE DU COMITÉ	8
ARTICLE 31	SÉANCES DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION	8
ARTICLE 32	QUORUM ET DROIT DE VOTE	8
CHAPITRE 4	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	9
SECTION 1	OBLIGATION DU DEMANDEUR	9
ARTICLE 33	GÉNÉRALITÉ	9
SECTION 2	PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	9
ARTICLE 34	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE	9
ARTICLE 35	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE	9
ARTICLE 36	PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ	10
ARTICLE 37	FRAIS EXIGIBLES	11
ARTICLE 38	ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	11
ARTICLE 39	CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE	11
ARTICLE 40	AVIS PUBLIC	11
ARTICLE 41	ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION	12
ARTICLE 42	DÉLAI POUR ACQUISITION D'UNE CONSTRUCTION À CARACTÈRE LOCATIF	12
ARTICLE 43	DÉCISION DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION	12
ARTICLE 44	CONDITIONS	12
ARTICLE 45	RÉVISION D'UNE DÉCISION	13
ARTICLE 46	DÉCISION DU CONSEIL	13
ARTICLE 47	NOTIFICATION DE LA DÉCISION À LA MRC DE DEUX-MONTAGNES	13

ARTICLE 48	POUVOIR DE DÉSAVEU	13
ARTICLE 49	VALIDITÉ DE L'APPROBATION OU DE LA RÉOLUTION	13
ARTICLE 50	FIN DES TRAVAUX	13
ARTICLE 51	EXPIRATION DU DÉLAI POUR LA FIN DES TRAVAUX	14
SECTION 3	GARANTIE FINANCIÈRE	14
ARTICLE 52	GÉNÉRALITÉ	14
ARTICLE 53	REMISE DE LA GARANTIE	14
ARTICLE 54	ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE	14
CHAPITRE 5	RÉGIE INTERNE	15
ARTICLE 55	CONFLIT D'INTÉRÊTS	15
ARTICLE 56	REMPLACEMENT	15
ARTICLE 57	ALLOCATION DES MEMBRES	15
ARTICLE 58	SERMENT	15
CHAPITRE 6	DISPOSITION FINALE	16
ARTICLE 59	ENTRÉE EN VIGUEUR	16
ANNEXE A	LISTE DES CONSTRUCTIONS ASSUJETTIES	A

CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS, INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement de démolition d'immeubles numéro 2007 ».

ARTICLE 2 REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le *Règlement concernant la démolition d'immeubles numéro 1964* et tous ses amendements. Un tel remplacement n'affecte cependant pas les procédures intentées sous l'autorité des règlements ainsi remplacés, et ce, jusqu'à jugement final et exécutoire.

ARTICLE 3 TERRITOIRE VISÉ

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

ARTICLE 4 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 5 LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement d'urbanisme de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 6 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites non seulement au moment de la délivrance d'un permis ou d'un certificat, mais en tout temps après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 7 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 8 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

SECTION 2 **INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 9** **STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 **TITRE DU CHAPITRE****SECTION 1** **TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1** **TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1** **TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 10 **INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 11 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;
- 2° En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue dans le présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

ARTICLE 12 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenu dans le présent règlement ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 13 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international (SI).

ARTICLE 14 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 15 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente par résolution du Conseil de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 16 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

**ARTICLE 17 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT
OU D'UN REQUÉRANT**

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 18 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

Quiconque procède ou fait procéder à la démolition d'un bâtiment assujéti au présent règlement sans autorisation du Comité d'étude des demandes de démolition, ou à l'encontre des conditions d'autorisation, est passible d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$. L'amende maximale est toutefois de 1 140 000 \$ dans le cas de la démolition, par une personne morale, d'un bâtiment cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c. P-9.002)* ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

Nonobstant ce qui précède, le Conseil peut également exiger du propriétaire la reconstitution du bâtiment ainsi démoli. À défaut pour le propriétaire de reconstituer le bâtiment, le Conseil peut faire exécuter les travaux et en recouvrer les frais auprès de ce dernier, auquel cas l'article 51 s'applique, compte tenu des adaptations nécessaires.

CHAPITRE 2 CONSTRUCTIONS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 CONSTRUCTIONS ADMISSIBLES

ARTICLE 19 GÉNÉRALITÉ

Le présent règlement s'applique aux constructions listées en annexe A.

Les constructions à démolir non assujetties au présent règlement demeurent toutefois sujettes à l'obtention d'un certificat d'autorisation délivré par l'autorité compétente, conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 20 PARTICULARITÉS

Le présent règlement ne s'applique pas dans les cas suivants :

- 1° Une démolition ordonnée en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1)*;
- 2° La démolition d'une construction incendiée ou autrement sinistrée à plus de 50 % ou qui a perdu plus de 50 % de sa valeur portée au rôle d'évaluation en vigueur au moment de l'incendie ou du sinistre;
- 3° La démolition d'une construction dont la situation présente une urgence pour des motifs de sécurité publique.

SECTION 2 CRITÈRES APPLICABLES

ARTICLE 21 GÉNÉRALITÉ

Une demande de démolition est évaluée en fonction des critères applicables suivants :

- 1° L'intérêt du public et de la Ville;
- 2° L'état de la construction visée par la demande de démolition;
- 3° La détérioration de l'apparence architecturale et le caractère esthétique de la construction visée;
- 4° Le coût de la restauration de la construction à être démolie;
- 5° Les expertises reçues sur l'état de la construction;
- 6° Une étude de caractérisation de la valeur patrimoniale de la construction comprenant notamment :
 - a) Une analyse historique de la construction et la contribution de cette dernière à l'histoire locale;
 - b) Son degré d'authenticité et d'intégrité;
 - c) Son identification à un courant architectural particulier;
 - d) Son niveau de contribution à un ensemble à préserver.
- 7° Lorsque la construction comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les effets sur les besoins en matière de logement dans les environs et la possibilité de reloger les locataires;
- 8° La détérioration de la qualité de vie du voisinage;
- 9° L'utilisation projetée du sol dégagé. À ce sujet, les éléments suivants sont notamment pris en compte :
 - a) L'apparence architecturale de la construction projetée;

- b) La compatibilité de la volumétrie et de l'implantation du projet au cadre bâti environnant en considérant le traitement architectural, l'alignement de construction, l'orientation, la hauteur et la matérialité, les percées visuelles et les points de vue sur le paysage;
 - c) La qualité de l'aménagement du terrain et son intégration au contexte environnant;
 - d) L'effet de la construction projetée et de son aménagement sur le voisinage, notamment quant à l'ensoleillement et les hauteurs;
 - e) La compatibilité et le respect du projet de remplacement avec le contexte urbanistique et historique dans lequel s'inscrit la construction à démolir.
- 10° La conformité de la construction projetée à la réglementation en vigueur;
- 11° Les oppositions reçues à la délivrance d'un certificat d'autorisation pour la démolition, le cas échéant;
- 12° Tout autre critère d'évaluation pertinent au contexte de la demande.

CHAPITRE 3 COMITÉ

ARTICLE 22 NOM DU COMITÉ

Le Comité est connu sous le nom de « Comité d'étude des demandes de démolition » et est désigné dans le présent règlement comme étant le CEDD.

ARTICLE 23 RÔLE DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

Le CEDD a pour fonction :

- 1° D'analyser les demandes de démolition pour toute construction assujettie au présent règlement;
- 2° D'accepter ou de refuser les demandes de démolition pour toute construction assujettie au présent règlement;
- 3° D'imposer toute condition relative à la démolition d'une construction ou à la réutilisation du sol dégagé, telle qu'exigée au présent règlement;
- 4° D'exercer tout autre pouvoir que lui confère la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

ARTICLE 24 COMPOSITION DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

Le CEDD est formé de trois membres du Conseil.

ARTICLE 25 NOMINATION DES MEMBRES

Les membres sont nommés par une résolution du Conseil.

ARTICLE 26 DURÉE DU MANDAT D'UN MEMBRE

La durée du mandat d'un membre est d'un an. Ce mandat est renouvelable.

ARTICLE 27 FIN DU MANDAT D'UN MEMBRE

Un mandat est révocable en tout temps par résolution du Conseil.

Le mandat d'un membre prend fin avant son échéance dans les cas suivants :

- 1° Le décès d'un membre;
- 2° La démission du membre;
- 3° La perte de la qualité du membre à titre de conseiller municipal;
- 4° Le fait pour un membre de s'absenter plus de trois séances consécutives sans explications jugées satisfaisantes par le Conseil;
- 5° La révocation d'un membre;
- 6° L'incapacité d'un membre d'accomplir sa fonction.

ARTICLE 28 PRÉSIDENT

Le président ainsi que le vice-président du CEDD sont nommés par le Conseil. Tous deux doivent être membres du Conseil.

Toute séance du Comité est présidée par le président et en cas d'absence de celui-ci, par le vice-président. En cas d'absence du président et du vice-président, la séance ne peut être tenue.

Le rôle du président ou, en son absence, du vice-président consiste à :

- 1° Constaté le quorum;
- 2° Veiller à ce que le quorum soit maintenu tout au long de la rencontre;
- 3° Ouvrir et clore la séance;
- 4° Faire la lecture de l'ordre du jour;
- 5° Appeler les dossiers et les questions soumis à l'étude du CEDD;
- 6° Diriger les discussions;
- 7° Assurer le maintien de l'ordre et le décorum.

ARTICLE 29 PERSONNE-RESSOURCE

Le Comité peut s'adjoindre de tout fonctionnaire de la Ville, à titre de personne-ressource, pour l'assister et le conseiller, mais sans avoir droit de vote.

ARTICLE 30 SECRÉTAIRE DU COMITÉ

Un fonctionnaire de la Ville, nommé par le Conseil ou par la direction générale de la Ville, agit comme secrétaire du CEDD. Le secrétaire convoque toute séance, prépare l'ordre du jour et rédige le procès-verbal des séances.

ARTICLE 31 SÉANCES DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

Le CEDD se réunit autant de fois que requis dans l'année.

Les séances du CEDD sont publiques.

ARTICLE 32 QUORUM ET DROIT DE VOTE

Le quorum de toute séance du CEDD est de deux membres.

Le quorum doit être maintenu pendant toute la durée de la séance.

Chaque membre du CEDD a un droit de vote et ne peut s'abstenir.

Toute décision du CEDD est prise à la majorité des voix. Dans le cas où les voix sont également partagées, la décision est considérée comme rendue dans la négative.

CHAPITRE 4 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 OBLIGATION DU DEMANDEUR

ARTICLE 33 GÉNÉRALITÉ

Une demande de démolition d'une construction visée par le présent règlement est assujettie à l'approbation du CEDD.

Le requérant doit respecter intégralement les conditions reliées à l'autorisation obtenue par la résolution municipale adoptée confirmant la décision du CEDD ou celle que celui-ci aurait dû prendre. Toute modification à la nature de la demande de démolition approuvée ou aux conditions contenues dans la résolution municipale adoptée pour autoriser ladite démolition doit faire l'objet d'une nouvelle demande de démolition auprès de l'autorité compétente.

SECTION 2 PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

ARTICLE 34 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Toute personne souhaitant obtenir une autorisation de démolition admissible doit soumettre une demande écrite formelle auprès de l'autorité compétente.

ARTICLE 35 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE

Une demande de démolition doit comprendre les renseignements et documents exigés au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville pour le certificat applicable, en plus des renseignements et documents suivants :

- 1° Une description détaillée de l'état de la construction à démolir (par exemple : état physique, description des composantes architecturales, identification des éléments défailants);
- 2° Un exposé écrit expliquant les motifs qui justifient la nécessité de démolir la construction et les raisons pour lesquelles elle ne peut être conservée ou rénovée;
- 3° Une description de la méthode qui sera employée pour la démolition et la disposition des matériaux;
- 4° Un certificat de localisation, pouvant être antérieur, à condition que l'état actuel du terrain et de la construction corresponde fidèlement à celui qui y est représenté, ainsi que les actes de propriété;
- 5° Des photographies en couleurs de la construction (façades extérieures et intérieur de chaque pièce) et du terrain visé;
- 6° Des photographies en couleur des constructions environnantes;
- 7° Une estimation détaillée des coûts de la restauration de la construction effectuée par un professionnel compétent dans le domaine;
- 8° Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé, conforme à la réglementation d'urbanisme en vigueur, pour occuper le site en remplacement de la construction qui sera démolie, comme prévu à l'article 36 du présent règlement;
- 9° Le délai prévu pour la réalisation des travaux de démolition, de reconstruction et d'aménagement du terrain;
- 10° L'acquittement des frais exigibles pour le certificat d'autorisation de démolition;

- 11° Si la construction est vacante, indiquer depuis quand celle-ci est inoccupée;
- 12° Dans le cas d'une construction à logements locatifs :
- a) Une preuve que le propriétaire ou son représentant dûment autorisé a fait parvenir par courrier recommandé ou certifié, une copie de la demande de démolition à tous les locataires de la construction à démolir ainsi qu'une preuve de réception de cet avis par le locataire;
 - b) Les conditions de relogement des locataires;
 - c) Les baux.
- 13° Le rapport d'une étude patrimoniale effectuée par un professionnel compétent en la matière, ainsi que toute autorisation requise du ministre de la Culture et des Communications en vertu d'une construction visée par la *Loi sur le patrimoine culturel (L.R.Q., c. P-9.002)*;
- 14° La garantie financière prévue à l'**Erreur ! Source du renvoi introuvable.** du présent règlement;
- 15° Tout autre renseignement ou document exigé par l'autorité compétente pour la justification de la demande de démolition, pour sa compréhension, pour toute précision supplémentaire ou tout rapport d'expert préparé par un professionnel compétent, notamment dans le but d'avoir des renseignements exacts sur la valeur et l'état de la construction, sa détérioration ou les coûts de réparation, afin de le rendre conforme versus les coûts de reconstruction.

ARTICLE 36 PROGRAMME PRÉLIMINAIRE DE RÉUTILISATION DU SOL DÉGAGÉ

Un programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé requis en vertu de l'article 35 doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° Une description de l'usage pour lequel un nouveau bâtiment sera érigé;
- 2° Des plans d'architecture préliminaires du bâtiment ou de la construction projetée, ou des aménagements prévus. Ces plans doivent indiquer le nombre d'étages, la hauteur totale de la construction, les matériaux de revêtement extérieur, les dimensions de la construction, la localisation des ouvertures et autres composantes architecturales, les pentes de toit et les élévations projetées;
- 3° Un rendu 3D démontrant l'intégration actuelle et projetée de la nouvelle construction dans le voisinage immédiat de la rue;
- 4° Le plan du projet d'implantation de toute nouvelle construction projetée ainsi que le plan du projet de toute opération cadastrale projetée, lesquels doivent être préparés par un arpenteur-géomètre. Ces plans doivent montrer notamment tous les éléments susceptibles de favoriser la bonne compréhension du programme préliminaire de réutilisation du sol dégagé et, de manière non limitative, les dimensions de chaque construction projetée et ses distances par rapport aux lignes du terrain;
- 5° Un plan d'aménagement paysager du site, incluant notamment les arbres à conserver et les arbres à abattre, les clôtures, les haies, les allées d'accès, les aires de chargement et de déchargement, et les aires de stationnement;
- 6° Le pourcentage d'occupation au sol, la hauteur en mètres et en étages, la superficie totale brute des planchers de la construction à démolir et de la construction projetée;
- 7° Dans le cas d'un terrain contaminé, l'échéancier des travaux de décontamination, le coût probable de ces travaux et l'entrepreneur mandaté;
- 8° Le nombre de logements de la construction à démolir et de la construction projetée, le cas échéant;

- 9° L'échéancier et l'évaluation des coûts de reconstruction;
- 10° Dans le cas d'un terrain qui deviendra vacant, un plan réalisé par un professionnel reconnu pour l'aménagement du site;
- 11° Tout autre renseignement ou document nécessaire à la bonne compréhension du projet proposé ou de l'utilisation qui sera faite du terrain à la suite de la démolition.

Ce programme ne peut être approuvé que s'il est conforme à l'ensemble de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 37 FRAIS EXIGIBLES

Les frais requis aux fins d'étude d'une demande de démolition sont prescrits au règlement décrétant la tarification de certains services municipaux de la Ville en vigueur et doivent être acquittés au moment du dépôt de la demande.

ARTICLE 38 ÉTUDE D'UNE DEMANDE PAR L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente doit s'assurer que tous les renseignements, documents et frais afférents à la demande de démolition ont été fournis. Une fois la demande complétée, l'autorité compétente transmet les documents au CEDD.

ARTICLE 39 CAS DE NULLITÉ D'UNE DEMANDE

La demande d'un requérant qui ne fournit pas les documents ou renseignements nécessaires au traitement de la demande de démolition dans un délai de 6 mois suivant le dépôt de sa demande d'autorisation sera périmée et annulée.

ARTICLE 40 AVIS PUBLIC

Dès que le CEDD est saisi d'une demande de démolition, il doit au plus tard le dixième jour qui précède la tenue de la séance publique :

- 1° Faire afficher, sur le terrain où se trouve la construction visée par la demande de démolition, un avis facilement visible pour les passants;
- 2° Faire publier un avis public de la demande de démolition, selon les modalités prévues au règlement concernant les modalités de publication des avis publics en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

L'affiche et l'avis doivent inclure le jour, l'heure, l'endroit et l'objet de la séance du CEDD, et le texte du premier alinéa de l'article 148.0.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*. Lorsque la demande est relative à un immeuble patrimonial, une copie de l'avis public doit être transmise, par la Ville, sans délai au ministre de la Culture et des Communications.

ARTICLE 41 ANALYSE D'UNE DEMANDE PAR LE COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

Le CEDD est chargé d'évaluer dans les meilleurs délais, toute demande complète de démolition selon les critères applicables énumérés au présent règlement.

S'il estime que les circonstances le justifient, le CEDD peut également décider de reporter sa décision à une séance publique ultérieure et d'accorder au demandeur un délai d'au plus deux mois à compter de la fin de l'audition pour permettre aux négociations d'aboutir. Dans ce cas, il doit faire publier un avis public, conformément à l'article 40 du présent règlement. Le Comité ne peut reporter le prononcé de sa décision qu'une fois.

ARTICLE 42 DÉLAI POUR ACQUISITION D'UNE CONSTRUCTION À CARACTÈRE LOCATIF

Lorsque la construction visée par une demande de démolition comprend un ou plusieurs logements, une personne qui désire acquérir et conserver à cette construction son caractère locatif résidentiel peut, tant que le CEDD n'a pas rendu sa décision, intervenir par écrit auprès du directeur général ou du greffier de la Ville de Saint-Eustache, pour demander un délai afin d'entreprendre ou de poursuivre des démarches en vue d'acquérir la construction.

Une telle intervention peut également être faite par une personne qui désire acquérir une construction patrimoniale visée par une demande d'autorisation de démolition pour en conserver le caractère patrimonial.

ARTICLE 43 DÉCISION DU COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

La décision du CEDD concernant la démolition doit être motivée et transmise sans délai à toute partie en cause, par poste recommandée. La décision est accompagnée d'un avis qui explique les règles applicables parmi celles qui sont prévues aux articles 148.0.19 à 148.0.21 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1)*.

ARTICLE 44 CONDITIONS

Lorsque le CEDD accorde l'autorisation de démolir une construction assujettie au présent règlement, il peut imposer toute condition relative à la démolition de la construction ou à la réutilisation du sol dégagé, notamment :

- 1° Déterminer les conditions de relogement d'un locataire lorsque la construction comprend un ou plusieurs logements;
- 2° Imposer toute condition relative à la démolition de la construction ou à la réutilisation du sol dégagé, notamment l'obtention préalable d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation en vertu du règlement sur les permis et certificats en vigueur, avant la délivrance du certificat d'autorisation pour démolition, afin de procéder aux travaux de démolition;
- 3° Exiger qu'une garantie monétaire soit fournie avant la délivrance du certificat d'autorisation pour démolition.

ARTICLE 45 RÉVISION D'UNE DÉCISION

Toute personne peut, dans les 30 jours suivant une décision du CEDD, demander au Conseil de réviser cette décision.

Le Conseil peut, de son propre chef, dans les 30 jours d'une décision du CEDD qui autorise la démolition d'une construction, adopter une résolution exprimant son intention de réviser cette décision.

Tout membre du Conseil, y compris un membre du CEDD, peut siéger au Conseil pour réviser une décision du CEDD.

ARTICLE 46 DÉCISION DU CONSEIL

Le Conseil peut confirmer la décision du CEDD ou rendre toute décision que celui-ci aurait dû prendre par résolution.

ARTICLE 47 NOTIFICATION DE LA DÉCISION À LA MRC DE DEUX-MONTAGNES

Lorsque le CEDD autorise la démolition d'une construction assujettie au présent règlement et que sa décision n'est pas portée en révision en application de l'article 45 du présent règlement, un avis de sa décision doit être notifié sans délai par le greffier de la Ville à la MRC de Deux-Montagnes. Doit également être notifié sans délai par le greffier, un avis de la décision prise par le Conseil en révision d'une décision du CEDD lorsque le Conseil autorise une telle démolition.

Un avis prévu à l'alinéa précédent est accompagné de copies de tous les documents produits par le requérant.

ARTICLE 48 POUVOIR DE DÉSAVEU

Le Conseil de la MRC de Deux-Montagnes peut, dans les 90 jours de la réception de l'avis, désavouer la décision du CEDD ou du Conseil.

Une résolution prise par la MRC de Deux-Montagnes en vertu de l'alinéa précédent est motivée et une copie est transmise sans délai à la Ville et à toute partie en cause, par poste recommandée.

ARTICLE 49 VALIDITÉ DE L'APPROBATION OU DE LA RÉOLUTION

Si les travaux de démolition ne sont pas entrepris avant l'expiration du délai fixé par le CEDD, l'autorisation de démolition ou la résolution du Conseil, le cas échéant, devient nulle et non avenue.

L'autorisation de démolition ou la résolution du Conseil, le cas échéant, devient également nulle et non avenue si elle a été octroyée sur la base d'une déclaration, d'une information, d'un plan ou d'un document faux ou erroné.

ARTICLE 50 FIN DES TRAVAUX

Les travaux de démolition sont terminés lorsque l'autorité compétente a constaté qu'ils ont été exécutés en entier, conformément au certificat d'autorisation de démolition émis à cet effet. L'autorité compétente peut exiger du requérant tout document attestant la conformité des travaux, préparé par un professionnel compétent en la matière.

Lorsque le projet de démolition ne comprend pas de programme de réutilisation du sol dégagé, le requérant doit enlever les fondations et tout équipement souterrain, ainsi que nettoyer, remblayer et niveler le terrain.

ARTICLE 51 EXPIRATION DU DÉLAI POUR LA FIN DES TRAVAUX

Si les travaux de démolition ou le programme de réutilisation du sol ne sont pas terminés dans les délais fixés, le Conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais auprès du propriétaire ou, au choix du Conseil, exécuter la garantie monétaire. S'il recouvre les frais du propriétaire, ces frais constituent une créance prioritaire sur le terrain, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du *Code civil du Québec (L.R.Q., c. CCQ-1991)*. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur ce terrain.

SECTION 3 GARANTIE FINANCIÈRE**ARTICLE 52 GÉNÉRALITÉ**

Une garantie financière peut être exigée pour assurer l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé. Le montant de cette garantie est fixé selon le règlement décrétant la tarification de certains services municipaux en vigueur de la Ville de Saint-Eustache. Cette garantie doit rester en vigueur jusqu'à 60 jours après l'achèvement complet du programme de réutilisation du sol dégagé.

La garantie monétaire est déposée auprès de l'autorité compétente et, au choix du propriétaire, consiste en :

- 1° Un cautionnement irrévocable d'un assureur détenant un permis d'assureur du Canada et reconnu par l'Autorité des marchés financiers du Québec;
- 2° Un chèque certifié ou une traite bancaire;
- 3° Un paiement par carte de débit.

ARTICLE 53 REMISE DE LA GARANTIE

Sur demande écrite du requérant, sauf dans le cas où elle aurait été exécutée, la garantie monétaire lui est remise au plus tard 60 jours après la constatation par l'autorité compétente de l'exécution complète des travaux, à l'intérieur d'un délai de validité du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement, conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville.

De plus, si les travaux n'ont pas débuté à l'intérieur d'un délai de validité du certificat d'autorisation, la garantie financière est alors remise au requérant au plus tard 60 jours après la date d'expiration dudit certificat.

ARTICLE 54 ENCAISSEMENT DE LA GARANTIE

La garantie financière ne sera pas remboursée et sera encaissée à titre de pénalité, sans préavis ni délai, dans le cas où les travaux ne sont pas entièrement complétés, conformément au(x) plan(s) approuvé(s), à la date d'expiration du certificat d'autorisation, y compris son renouvellement conformément au règlement sur les permis et certificats en vigueur de la Ville. Ce recours n'exempte toutefois pas le propriétaire de son obligation de compléter lesdits travaux.

CHAPITRE 5 RÉGIE INTERNE**ARTICLE 55 CONFLIT D'INTÉRÊTS**

Un membre du Comité ou une personne-ressource ne peut prendre part à une délibération dans laquelle il a un intérêt personnel.

Le secrétaire du Comité doit inscrire la déclaration d'intérêt au procès-verbal de la séance et indiquer que le membre s'est retiré de la séance pour toute la durée des discussions sur le dossier en question.

ARTICLE 56 REMPLACEMENT

Un membre du Conseil qui cesse d'être membre du Comité avant la fin de son mandat, qui est empêché d'agir ou qui a un intérêt personnel direct ou indirect dans une affaire dont est saisi le Comité, est remplacé par un autre membre du Conseil désigné à titre de substitut par ce dernier pour la durée non expirée de son mandat, ou pour la durée de son empêchement, ou encore pour la durée de l'audition de l'affaire dans laquelle il a un intérêt, selon le cas.

ARTICLE 57 ALLOCATION DES MEMBRES

Les membres du Comité ne reçoivent aucune rémunération pour l'exercice de leur fonction.

ARTICLE 58 SERMENT

Tout membre du Comité et tout fonctionnaire de la Ville agissant à titre de secrétaire ou de personne-ressource doit, avant de pouvoir exercer ses droits et obligations, prêter serment d'engagement à la confidentialité, conformément à la politique sur l'organisation, le fonctionnement et les pouvoirs des commissions ou comités en vigueur de la Ville de Saint-Eustache, le tout devant un commissaire à l'assermentation de la Ville.

CHAPITRE 6 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 59 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



ANNEXE A LISTE DES CONSTRUCTIONS ASSUJETTIES

CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CLASSÉES (RECONNAISSANCE PROVINCIALE)	
ADRESSES	
123, rue Saint-Louis – L'Église de Saint-Eustache)	
235, rue Saint-Eustache – Le manoir Globensky	
232, rue Saint-Eustache – Le petit moulin (Moulin Légaré)	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CITÉES (RECONNAISSANCE MUNICIPALE)	
ADRESSES	
83, rue Chénier – Maison Chénier-Sauvé	
145, rue Saint-Louis – Mairie de la Ville de Saint-Eustache	
271, rue Saint-Eustache – La petite Église	
275, rue Saint-Eustache – Maison Lavigne-Richer	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRES DE PROTECTION DE L'ÉGLISE DE SAINT-EUSTACHE	
ADRESSES	
83, rue Chénier	136, rue Saint-Louis
36 et 40, rue Saint-Eustache	115 et 117, rue Saint-Louis
39 et 41, rue Saint-Eustache	145, rue Saint-Louis
123, rue Saint-Louis	154, rue Saint-Louis
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRES DE PROTECTION DU MANOIR GLOBENSKY ET DU PETIT MOULIN (MOULIN LÉGARÉ)	
ADRESSES	
198, rue Saint-Eustache	245, rue Saint-Eustache
200 et 202, rue Saint-Eustache	266 et 268, rue Saint-Eustache
206, rue Saint-Eustache	271, rue Saint-Eustache
211, 213, 215, 217 et 219, rue Saint-Eustache	275, rue Saint-Eustache
218, rue Saint-Eustache	284, rue Saint-Eustache
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS LE VIEUX SAINT-EUSTACHE (HORS DES AIRES DE PROTECTION)	
ADRESSES	
155, rue de la Banque	149, 151, 153 et 155, rue Saint-Eustache
84 et 86, rue Chénier	165 et 167, rue Saint-Eustache
154, rue Dorion	288 et 290, rue Saint-Eustache
157, rue Dorion	297 et 299, rue Saint-Eustache
98 et 100, rue Féré	301 et 303, rue Saint-Eustache
82, rue Labrie	322 et 326, rue Saint-Eustache
140 et 142, rue Lapointe	327 et 329, rue Saint-Eustache
130 et 132, rue Lemay	338 et 342, rue Saint-Eustache
143, rue Lemay	17 et 19, rue Saint-Louis
147, rue Lemay	33, rue Saint-Louis
158 et 160, rue Lemay	49, rue Saint-Louis

164, rue Lemay	61, rue Saint-Louis	
43 et 45, rue Saint-Eustache	65, rue Saint-Louis	
53, rue Saint-Eustache	72, 74 et 76, rue Saint-Louis	
64 et 68, rue Saint-Eustache	80 et 82, rue Saint-Louis	
90, 92, 94 et 96, rue Saint-Eustache	90, rue Saint-Louis	
98 et 100, rue Saint-Eustache	123 et 125, rue Saint-Louis	
99 et 101, rue Saint-Eustache	127 et 129, rue Saint-Louis	
102, rue Saint-Eustache	108, rue Saint-Nicolas	
106, 108, 108A, 110 et 112, rue Saint-Eustache	128, rue Saint-Nicolas	
114 et 116, rue Saint-Eustache	146, rue Saint-Nicolas	
143, 145 et 147, rue Saint-Eustache		
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE		
ADRESSES		
1015, rue Arthur-Sauvé	784, chemin Fresnière	809, montée Lauzon
497, 25 ^e Avenue	799, chemin Fresnière	585, chemin de la Rivière Nord
514, 25 ^e Avenue	802, chemin Fresnière	645, chemin de la Rivière Nord
534, 25 ^e Avenue	819, chemin Fresnière	651, chemin de la Rivière Nord
568, 25 ^e Avenue	837, chemin Fresnière	686, chemin de la Rivière Nord
621, 25 ^e Avenue	846, chemin Fresnière	695, chemin de la Rivière Nord
638, 25 ^e Avenue	855 et 857, chemin Fresnière	706, chemin de la Rivière Nord
711, 25 ^e Avenue	877, chemin Fresnière	730, chemin de la Rivière Nord
734, 25 ^e Avenue	887, chemin Fresnière	731, chemin de la Rivière Nord
823, 25 ^e Avenue	906, chemin Fresnière	754, chemin de la Rivière Nord
829, 25 ^e Avenue	946, chemin Fresnière	812, chemin de la Rivière Nord
831, 25 ^e Avenue	960, chemin Fresnière	655, chemin de la Rivière Sud
340, chemin du Chicot	214 et 216, montée Godin	671, chemin de la Rivière Sud
365, chemin du Chicot	215, montée Godin	685, chemin de la Rivière Sud
375, chemin du Chicot	799, montée Godin	696, chemin de la Rivière Sud
383, chemin du Chicot	800, montée Godin	714, chemin de la Rivière Sud
197 et 199, montée du Domaine	911, montée Laurin	748, chemin de la Rivière Sud
777, chemin Fresnière	920, montée Laurin	763, chemin de la Rivière Sud
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE ET À L'EXTÉRIEUR DU VIEUX-SAINT-EUSTACHE		
ADRESSE		
244, rue Boileau	224, chemin de la Grande-Côte	
260, rue Boileau	319, chemin de la Grande-Côte	
375, rue Boileau	337, chemin de la Grande-Côte	
170, rue du Bord-de-l'Eau	388, chemin de la Grande-Côte	
41, chemin de la Grande-Côte	433 et 435, chemin de la Grande-Côte	
133, chemin de la Grande-Côte	439, chemin de la Grande-Côte	
153 et 155, chemin de la Grande-Côte	400, rue Saint-Eustache	
183, chemin de la Grande-Côte	432, rue Saint-Eustache	

**CROIX DE CHEMIN D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL
(CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES)****ADRESSE**

Face au 585, chemin de la Rivière Nord	1043, boulevard Arthur-Sauvé
Face au 874, chemin Fresnière	727, 25 ^e Avenue
970, chemin Fresnière	399, chemin de la Grande-Côte
215, montée Godin	823, 25 ^e Avenue
128, 25 ^e Avenue (École Terre des jeunes)	55, chemin du Petit-Chicot

**CHAPELLES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL
(CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES)****ADRESSES**

645, chemin de la Rivière Nord (chapelle Turcot-Lortie)	347, chemin du Chicot (chapelle Désormeaux)
--	--