



AVIS PUBLIC

Premier projet de règlement numéro 1675-418 modifiant le règlement numéro 1675 de zonage

À une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saint-Eustache tenue le 15 juillet 2024, le conseil a adopté, par résolution, le premier projet de règlement numéro **1675-418** intitulé « **Règlement modifiant le règlement numéro 1675 de zonage** ».

Ce projet de règlement vise à établir des dispositions visant à encadrer le déploiement de projets intégrés et reprendre la définition de certains termes dans la section terminologie du règlement de zonage. Il sera soumis à une consultation publique qui aura lieu le lundi 26 août 2024, à 19 heures, à la salle du conseil, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis.

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

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

Le projet de règlement peut être consulté au Service du greffe de la Ville, à la mairie de Saint-Eustache, située au 145, rue Saint-Louis, pendant les heures normales de bureau. Il est également joint au présent avis public sur le site internet de la Ville à la section Ville / Informations / Avis public / Juillet 2024 / Avis public du 18 juillet 2024 - Premier projet de règlement numéro 1675-418 modifiant le règlement numéro 1675 de zonage et également disponible à la section Ville / Vie démocratique / Séances du conseil / Projets - résolutions (PPCMOI) / règlements - Séance ordinaire du 15 juillet 2024.

Ce projet a fait l'objet d'une présentation lors de la séance du conseil du 15 juillet dernier, laquelle est diffusée sur le site internet de la ville <https://www.saint-eustache.ca/ville/vie-democratique/seances-du-conseil>.

Fait à Saint-Eustache, ce 16^e jour de juillet 2024.

La greffière,
Isabelle Boileau



PREMIER PROJET DU 2024-07-15

RÈGLEMENT NUMÉRO: 1 6 7 5 – 4 1 8

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

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

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

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le chapitre 3 (Terminologie) du règlement numéro 1675 est modifié en remplaçant la définition des termes « Allée d'accès », « Centre communautaire », « Rue privée » et « Sentier pour piéton » par les définitions suivantes :

« ALLÉE D'ACCÈS

Allée reliant une voie publique ou une rue privée à une aire de stationnement. »

« CENTRE COMMUNAUTAIRE

Bâtiment ou groupe de bâtiments érigé sur un terrain d'un projet intégré ou d'un terrain à l'usage du public et servant à des fins récréatives, sportives, culturelles ou sociales. »

« RUE PRIVÉE

Toute rue ou route qui n'appartient ni à la Ville ni à toute autre autorité gouvernementale et servant de moyen d'accès privé à partir d'une rue publique aux propriétés adjacentes. »

« SENTIER POUR PIÉTONS

Désigne une voie de communication destinée à l'usage des piétons et permettant l'accès aux terrains adjacents, aux bâtiments, aux aires d'agrément, aux aires récréatives, aux aires de stationnement, aux rues privées et aux voies de circulation publiques. »

2. Le chapitre 5 (Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones) dudit règlement est modifié en ajoutant, après la section 10 (Dispositions particulières pour les équipements de télécommunication utilisés à des fins d'utilité publique), la section 11 suivante :

« **SECTION 11**

LES PROJETS INTÉGRÉS

SOUS-SECTION 5.11.1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS

Tout projet intégré, lorsqu'autorisé à la grille des usages et des normes, s'applique comme suit.

ARTICLE 5.11.1.1

GÉNÉRALITÉS

Dans les zones d'application, un projet intégré doit se faire conformément aux dispositions de la présente section et de toutes autres dispositions du présent règlement applicables en l'espèce. 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.

**Règlement 1675-418
VILLE DE SAINT-EUSTACHE**

ARTICLE 5.11.1.2 USAGES AUTORISÉS

Les projets intégrés sont permis dans toutes les zones où une note à cet effet figure à la grille des usages et des normes de la zone concernée, uniquement pour les groupes et classes d'usage suivants :

- a) Classe d'usages H-2;
- b) Classe d'usages H-3;
- c) Classe d'usages H-4;
- d) Classe d'usages H-5;
- e) Classe d'usages H-7;
- f) Classe d'usages H-8;
- g) Groupe Commerce;
- h) Groupe Industrie;
- i) Classe d'usages P-02.

ARTICLE 5.11.1.3 NORMES D'IMPLANTATION

Les distances suivantes à respecter sont calculées à partir du mur le plus saillant du bâtiment principal :

- a) La distance minimale entre la marge avant du bâtiment principal et d'une rue privée ou publique est celle prescrite aux grilles des usages et des normes pour la zone où se situe le projet, sans toutefois excéder 15 mètres;
- b) La distance minimale entre la marge latérale et arrière du bâtiment principal et la ligne de lot est fixée à 8 mètres;
- c) Un dégagement minimal entre deux bâtiments principaux ou entre deux groupes de bâtiments jumelés ou contigus doit être respecté. Ce dégagement, mesuré perpendiculairement au mur du bâtiment, est fixé comme suit :

| Nombre d'étages d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiment | Dégagement minimal entre deux bâtiments ⁽¹⁾ |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| 1 à 3 étages | 6,10 mètres |
| 4 à 6 étages | 8 mètres |
| Habitation 7 étages et + | 10 mètres |

⁽¹⁾ Lorsque deux bâtiments adjacents sont de hauteur différente, la distance minimale à respecter entre ceux-ci doit être égale à la moyenne obtenue des distances applicables à chaque bâtiment pris individuellement.

- d) La longueur de toute rue privée ne comportant pas de cercle de virage est limitée à 90 mètres d'une rue publique. Toute rue privée excédant 90 mètres de longueur et doit se terminer par un cercle de virage d'un diamètre minimal de 30,40 mètres.

ARTICLE 5.11.1.4 RUES PRIVÉES

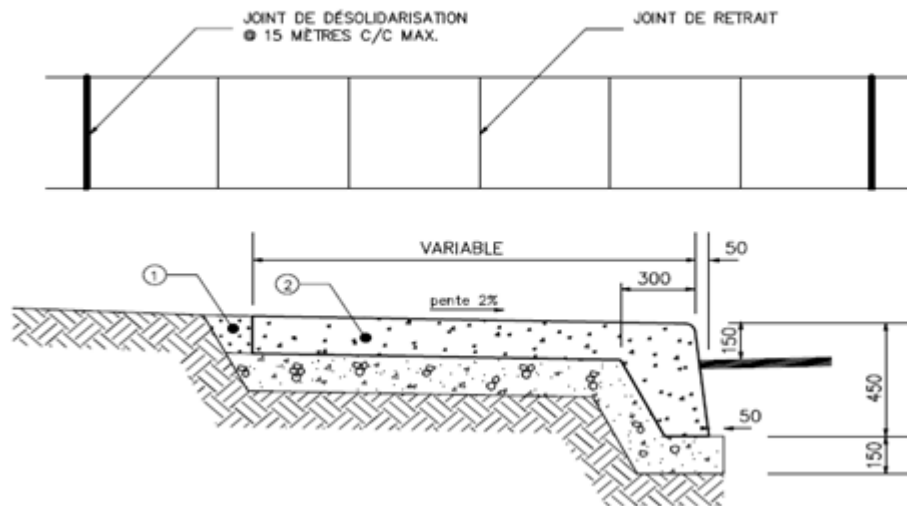
La largeur minimale de toute rue privée doit être de 6 mètres lorsqu'elle est à sens unique et de 8,5 mètres lorsqu'elle est à double sens.

Toutes rues privées doivent être munies de bordures de béton coulées sur place, d'une largeur de 0,30 mètre à sa base et de 0,20 mètre à sa surface ainsi qu'une hauteur de 0,45 mètre ou de trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre de large, ayant une hauteur minimale de 0,15 mètre et maximale de 0,45 mètre, calculé à partir du niveau du sol adjacent.

Aucune case de stationnement ne peut être aménagée sur une rue privée.

Règlement 1675-418
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

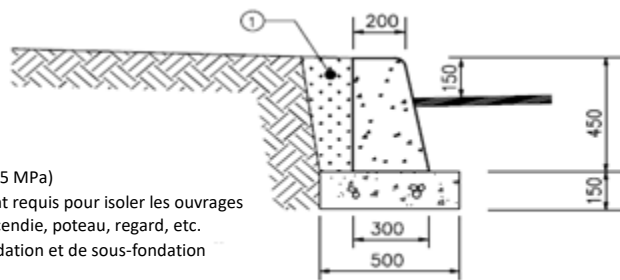
TROTTOIR ET BORDURE



- ① La réfection derrière le trottoir ou bordure est effectuée à l'aide de matériaux de même nature que ceux avoisinants.
② L'épaisseur de 150 mm est conservée vis-à-vis les entrées.

Notes :

- béton de ciment : type IV ou V (35 MPa)
- des joints de désolidarisation sont requis pour isoler les ouvrages existants du trottoir : borne d'incendie, poteau, regard, etc.
- en remblai, les matériaux de fondation et de sous-fondation sont prolongés jusqu'au talus.



ARTICLE 5.11.1.5 SENTIERS POUR PIÉTONS ET PISTES CYCLABLES

Des sentiers pour piétons doivent être composés de revêtement à surface dure et aménagés pour permettre d'accéder aux aires d'agrément, aux bâtiments, aux aires récréatives, aux aires de stationnement et aux voies de circulation publiques.

Tout sentier pour piétons ou piste cyclable doit être situé à au moins 1,50 mètre de tout mur d'un bâtiment principal comportant des ouvertures.

ARTICLE 5.11.1.6 AIRE D'AGRÉMENT

Une superficie minimale de 40 mètres carrés par logement d'espaces verts en surface naturelle et/ou perméable au sol doit être prévue. Cette superficie ne comprend pas celle réservée au stationnement.

Dans le calcul de la superficie de l'aire d'agrément, les sentiers pour piétons et les pistes cyclables composés de surfaces perméables peuvent être comptés.

ARTICLE 5.11.1.7 STATIONNEMENT

Toute aire de stationnement aménagée dans le cadre d'un projet intégré doit respecter les dispositions suivantes :

- a) Toutes les cases de stationnement doivent être réalisées à l'intérieur d'une ou de plusieurs aires de stationnement en commun de manière proportionnée à l'ensemble des usagers;
- b) Chaque aire de stationnement doit être séparée d'une autre aire de stationnement par une bande de terrain végétalisée d'une largeur minimale de 2 mètres;
- c) Les aires de stationnement prévues au paragraphe b) peuvent avoir une allée d'accès commune;

Règlement 1675-418
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- d) Toute aire de stationnement doit être située à au moins 1,5 mètre de tout mur du bâtiment principal;
- e) Une case de stationnement ou une aire de stationnement ne peut être localisée devant la façade d'un bâtiment principal résidentiel;
- f) Toute aire de stationnement ainsi que toute allée d'accès y menant doivent être entourées de bordures de béton coulées sur place d'une largeur de 0,30 mètre à sa base et de 0,20 mètre à sa surface ainsi qu'une hauteur de 0,45 mètre ou de trottoir d'une largeur minimale de 1,50 mètre de large ayant une hauteur minimale de 0,15 mètre et maximale de 0,45 mètre, calculé à partir du niveau du sol adjacent.

ARTICLE 5.11.1.8 AMÉNAGEMENT DE TERRAIN

Les dispositions suivantes s'appliquent pour l'aménagement et le verdissement de terrain :

- a) Une bande de terrain d'une largeur minimale de 2 mètres, ne comprenant aucun espace pavé à l'exception des entrées charretières, des allées d'accès à l'aire de stationnement et des sentiers pour piétons, des pistes cyclables et des rues privées, doit être aménagée sur toute la périphérie de l'emplacement adjacent à la rue publique;
- b) Cette bande doit être gazonnée et garnie d'arbres, d'arbustes, de buissons, de haies ou de tout autre aménagement naturel;
- c) Il doit être compté au moins 1 arbre à grand déploiement par 8 mètres linéaires de terrain ayant frontage avec une rue publique;
- d) Ces arbres doivent également être plantés à au moins 1,5 mètre de l'emprise de la rue publique;
- e) L'enfouissement au sol des lignes électriques et de télécommunication est obligatoire.

ARTICLE 5.11.1.9 BÂTIMENTS ACCESSOIRES

Seuls les bâtiments accessoires pour les bâtiments résidentiels sont autorisés.

Les normes d'implantation applicables au présent règlement s'établissent en fonction des lignes de cadastre individuelles à chaque bâtiment ou, en leur absence, en fonction du prolongement imaginaire des murs latéraux de chaque bâtiment.

Les matériaux utilisés pour le revêtement des bâtiments accessoires doivent être les mêmes que ceux des bâtiments principaux.

ARTICLE 5.11.1.10 CENTRE COMMUNAUTAIRE

Les centres communautaires sont autorisés uniquement pour les projets intégrés résidentiels.

Un seul bâtiment comme centre communautaire est autorisé par projet intégré, conformément aux dispositions suivantes :

- a) La superficie d'implantation au sol du bâtiment est fixée à 300 mètres carrés;
- b) La hauteur minimale du bâtiment est fixée à 9 mètres sans excéder la hauteur des bâtiments principaux;

Règlement 1675-418
VILLE DE SAINT-EUSTACHE

- c) L'implantation du bâtiment doit respecter les mêmes dispositions d'un bâtiment principal comme prescrit à la présente section;
- d) Lorsqu'une partie du bâtiment communautaire est utilisée à des fins de remisage, la superficie d'implantation au sol utilisée à cette fin ne devra pas excéder 20 mètres carrés.

ARTICLE 5.11.1.11 GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

Tout type de conteneurs pour matières résiduelles doit être localisé dans un espace réservé et accessible en tout temps à cet effet et pourvu d'une enseigne sur poteau d'une superficie maximale de 0,2 mètre carré et d'une hauteur entre 1,20 mètre et 2,44 mètres, calculée à partir du niveau du sol adjacent, identifiant l'interdiction de stationnement.

Dans le cas d'un ou plusieurs conteneurs transrouliers, celui-ci doit être entouré au moyen d'un enclos d'une superficie maximale de 12 mètres carrés et d'une hauteur maximale de 4 mètres. De plus, un enclos doit être situé à une distance minimale de 1,50 mètre en fonction des lignes de cadastre individuelles à chaque bâtiment ou, en leur absence, en fonction du prolongement imaginaire des murs latéraux de chaque bâtiment et de toute construction. Un enclos situé en cour avant d'une rue publique ou privée est prohibé. Les matériaux utilisés pour la réalisation de cet enclos devront être les mêmes que ceux utilisés pour le bâtiment principal.

ARTICLE 5.11.1.12 DÉLAI DE RÉALISATION

Les délais de réalisation des travaux sont ceux prévus au règlement sur l'administration des règlements d'urbanisme en vigueur. Malgré ces délais, dans le cadre d'un projet intégré, l'aménagement du terrain doit être réalisé immédiatement après la fin de chacune des phases du projet.

ARTICLE 5.11.1.13 RÈGLES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX PROJETS INTÉGRÉS

Dans le cadre d'un projet intégré, les dispositions de la réglementation suivante ne s'appliquent pas, soit :

- a) L'obligation d'un seul bâtiment principal par terrain;
- b) L'obligation pour un bâtiment principal d'être adjacent à une rue publique;
- c) Les différentes marges établies à la grille des usages et des normes, exception faite des marges avant et avant secondaire. »

- 3.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.