

AVIS PUBLIC

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO PS-2463 (secteur de Saint-Janvier)

Avis public est donné que lors d'une séance tenue le 25 mai 2021, le conseil municipal de la Ville de Mirabel a adopté les documents suivants :

- Projet de règlement numéro PS-2463 modifiant le schéma d'aménagement révisé S-77 de façon à ajouter audit schéma un plan particulier d'urbanisme (PPU) concernant le boulevard du Curé-Labelle, dans le secteur de Saint-Janvier;
- Document DPS-2021-004 indiquant les modifications que la Ville de Mirabel devra apporter à sa réglementation d'urbanisme advenant la modification du schéma.

Que le principal objet du projet de règlement numéro PS-2463 est décrit comme suit :

La Ville de Mirabel a décidé de procéder à la planification en matière d'aménagement et d'urbanisme du tronçon du boulevard du Curé-Labelle, dans le secteur de Saint-Janvier, situé entre la côte Saint-Pierre et la rue J.-A.-Bombardier, le tout tel qu'illustré au plan joint au présent avis, à l'aide de l'outil de planification nommé Programme particulier d'urbanisme (PPU). Un PPU permet une planification plus ciblée d'un territoire qui dégage un grand intérêt et qui nécessite une attention particulière.

Ainsi, la zone d'intervention se situe à environ 1 km de la nouvelle gare du réseau de trains de banlieue. Elle est donc adjacente à l'aire multifonctionnelle TOD de la gare Saint-Janvier (aire de planification du développement/redéveloppement d'environ 1 km autour de la gare) qui a aussi fait l'objet d'une telle planification. La planification du développement de ces deux secteurs (le secteur de l'aire TOD et le secteur faisant l'objet de la présente planification) doit donc se faire de façon harmonieuse et concertée. Il est très important de conserver une certaine vocation commerciale sur le boulevard du Curé-Labelle afin de répondre aux besoins de la population qui est vouée à augmenter dans les prochaines années, suite aux différents projets de construction résidentielle qui verront le jour dans le secteur et qui seront plus denses que ce qui est actuellement construit. L'augmentation de l'achalandage de la gare de Saint-Janvier aura aussi un impact significatif sur les projets qui seront soumis, donc sur l'importance de conserver une vocation majoritairement commerciale à cette artère.

Le site visé par la présente planification est considéré comme un secteur central de Saint-Janvier et même de la ville de Mirabel (le boulevard du Curé-Labelle est identifié comme un axe structurant au schéma d'aménagement et de développement de la ville de Mirabel). Un PPU permet, dans le cadre d'une stratégie de revitalisation d'un secteur central, de mettre en place divers outils réglementaires et/ou financiers afin de consolider la vocation du secteur et assurer un redéveloppement de qualité et harmoniser avec les usages à proximité. La planification vise, entre autres, à prévoir les grandes lignes de la requalification et du redéveloppement de ce secteur en y intégrant un volet de transport actif et collectif et en diminuant la dépendance à l'automobile pour les déplacements entre les différents commerces/fonctions urbaines.

Le but du PPU est donc de définir une vision et des orientations pour la zone d'intérêt, afin de favoriser un réaménagement adéquat et harmonieux qui pourra répondre aux besoins de la population Mirabelloise et d'amorcer le processus de réflexion concernant la revitalisation du boulevard du Curé-Labelle afin d'encadrer le développement de cette zone centrale.

Les objectifs suivants ont guidé l'élaboration du PPU et seront partie prenante des modifications réglementaires qui découleront de l'adoption de cet outil de planification. Ces objectifs correspondent aux principaux axes d'intervention ciblés par la Ville de Mirabel.

Transport et mobilité

Assurer une circulation fluide et sécuritaire sur le boulevard du Curé-Labelle, tant pour la circulation automobile que pour le transport collectif et actif.

Création d'un milieu de vie de qualité

Favoriser la création d'un milieu de vie de qualité en améliorant l'ambiance et le dynamisme du boulevard du Curé-Labelle, grâce à une meilleure cohabitation des usages et une mixité adaptée.

Assurer la présence de végétation

Favoriser les interventions qui permettent de conserver les arbres existants ou, lorsqu'il n'y a en a pas, d'en prévoir la plantation, afin, entre autres, d'assurer une meilleure couverture végétale du secteur et la baisse des impacts reliés aux îlots de chaleur.

Afin de mieux cibler les enjeux et les interventions, le territoire du PPU a été divisé en trois secteurs :

- **Commerce lourd**

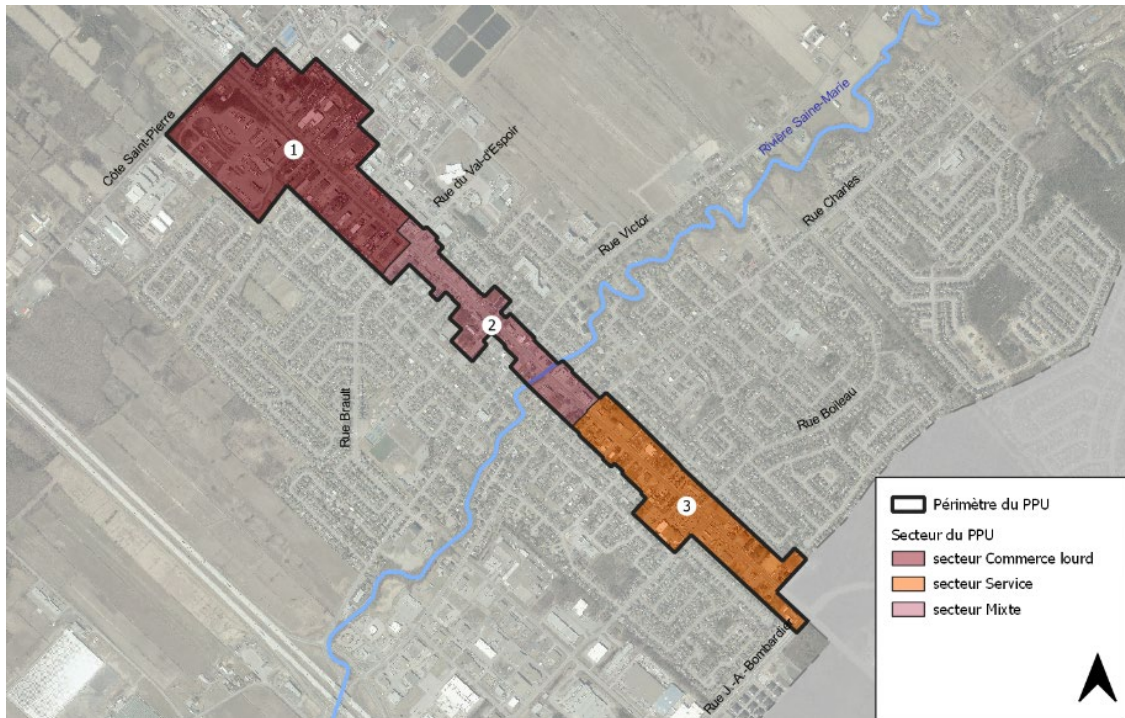
Le secteur « commerce lourd », situé entre la côte Saint-Pierre et la rue du Val-d'Espoir comprendra principalement des commerces plus lourds, nécessitant parfois de l'entreposage extérieur ainsi que des industries légères. Il s'agit d'un secteur où les usages ont un plus grand potentiel de nuisances, ou du moins une plus grande utilisation de l'espace extérieur. La mise en place du PPU viendra assurer un contrôle sur l'entreposage extérieur et sur l'aménagement paysager du secteur.

- **Services**

Ce secteur est situé entre la rue du Val-d'Espoir et la rue Charles, plus au sud. Dans ce secteur, les commerces lourds ne sont plus autorisés pour faire principalement place à des commerces de vente au détail, de services et de restauration. Il sera également possible que des projets résidentiels mixtes (commerces au rez-de-chaussée et logements aux étages supérieurs) soient réalisés. L'espace extérieur est moins sollicité que dans le précédent secteur, laissant plus de place à un possible verdissement des espaces libres et des stationnements. Les bâtiments seront limités à une hauteur de 2 à 3 étages et un taux d'implantation maximal serait mis en place dans le but de favoriser un plus haut taux de verdissement des terrains.

- **Mixte**

Ce secteur est situé entre la rue Charles et la limite municipale avec la ville de Blainville. Il s'agit donc du secteur le plus au sud. Ce secteur est similaire au précédent, mais des projets purement résidentiels pourront être réalisés tout en continuant de favoriser les projets résidentiels mixtes. Les usages commerciaux devront donc s'intégrer à une plus forte présence résidentielle et donc être plus à une échelle humaine, tout en favorisant les commerces de proximité et la restauration. Une densité maximale serait mise en place afin de limiter les projets mixtes et résidentiels et le nombre d'étage des bâtiments serait limité à un maximum de 5 étages. Encore une fois, un taux minimal de verdissement des terrains sera mis en place dans ce secteur. Finalement, des mesures seront exigées afin de protéger les résidences déjà construites lors de la construction de nouveaux projets.



Conformément aux décrets et arrêtés du gouvernement du Québec et, en raison de l'état d'urgence sanitaire, l'assemblée de consultation est remplacée par une consultation écrite d'une durée de 15 jours. Par conséquent, l'assemblée de consultation en présence du public est remplacée par une consultation écrite. Toute personne intéressée peut transmettre des commentaires écrits, par courrier ou courriel, pour une période de 15 jours suivant la publication de l'avis, aux adresses ci-après mentionnées, à l'attention de la greffière, Me Suzanne Mireault, ou soit jusqu'au 25 juin inclusivement.

Courrier : Me Suzanne Mireault, greffière
Projet de règlement no PS-2463
Ville de Mirabel
14111, rue Saint-Jean
Mirabel (Québec) J7J 1Y3

Courriel : greffe@mirabel.ca

Que la description et l'illustration de la zone, ainsi que le projet de règlement peuvent être consultés au bureau du greffe, à l'hôtel de ville de Mirabel, au 14111, rue Saint-Jean, secteur de Sainte-Monique, Mirabel, pendant les heures de bureau en vigueur, soit du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 45 et vendredi de 8 h 30 à 12 h et une copie peut être obtenue, sans frais, par toute personne qui en fait la demande au Service du greffe. De plus, le présent avis public peut également être consulté sur le site Internet de la Ville, où les plans peuvent y être agrandis.

Donné à Mirabel, ce 2 juin 2021

La greffière,

Suzanne Mireault, avocate