

LE 6 FÉVRIER 2019  
PROVINCE DE QUÉBEC  
COMTÉ DE MIRABEL

Séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de Mirabel, tenue dans la salle du conseil municipal, secteur de Sainte-Monique, Mirabel, le mercredi six février deux mille dix-neuf, à dix-neuf heures, sous la présidence de M. le maire, Jean Bouchard.

**Sont présents les conseillers et conseillères :**

MM. Michel Lauzon  
Robert Charron  
François Bélanger  
Patrick Charbonneau  
Mmes Isabelle Gauthier  
Francine Charles (arrivée à 19 h 11)

**Sont également présents :**

M. Mario Boily, directeur général  
Mme Suzanne Mireault, greffière

**Sont absents les conseillers et conseillères :**

Mme Guylaine Coursol  
M. Marc Laurin

**Est également absente :**

Mme Louise Lavoie, directrice générale adjointe

<b>154-02-2019</b>	<b>Consultation sur les projets de règlements numéros PU-2300 remplaçant le règlement de zonage numéro U-947, PU-2301 remplaçant le règlement de lotissement numéro U-948, PU-2302 remplaçant le règlement de construction numéro U-949, PU-2303 remplaçant le règlement sur les permis et les certificats numéro U-950 et PU-2304 remplaçant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro U-1874. (G8 400)</b>
--------------------	--

**Présentation et introduction**

Monsieur le Maire procède à la présentation du personnel administratif au soutien de la refonte de la réglementation d'urbanisme. Il cède la parole au directeur du Service de l'aménagement et de l'urbanisme, M. Dominic Noiseux. Celui-ci informe les citoyens du contexte relatif au projet de refonte. Il indique que différentes rencontres et consultations ont déjà eu lieu notamment avec la « Chambre de commerce et d'industrie de Mirabel ». Aussi, une journée de type « porte ouverte », aura lieu le 7 février 2019, à l'hôtel de ville. D'autres consultations auront également lieu notamment avec l'Union des producteurs agricoles (UPA).

Les règlements d'urbanisme peuvent aussi être consultés sur le site internet de la municipalité.

Le directeur du Service de l'aménagement et de l'urbanisme explique que la refonte des règlements est nécessaire en raison des nombreux amendements et pour tenir compte d'ajustements par rapport aux réalités nouvelles.

#### Règlement de zonage numéro U-2300

Suite à cette introduction, M. Nicolas Meilleur, chef de division – permis et urbanisme au Service de l'aménagement et de l'urbanisme, prend la parole pour expliquer les principales modifications apportées au règlement de zonage.

À cet effet, la grille des dispositions spécifiques se résumera dorénavant à une page ce qui est plus conviviale et plus facile de compréhension, en y concentrant toute l'information sur un seul document.

Des modifications sont apportées au plan de zonage pour corriger des erreurs d'emplacement notamment pour ajuster les limites des zones pour qu'elles s'inscrivent à la limite des propriétés et éviter ainsi que des propriétés se retrouvent dans deux zones et pour établir une concordance entre les zones prévues au règlement de zonage en fonction des affectations du sol prévues au schéma d'aménagement.

Les chapitres 1, 2 et 3 concernant les dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives et les définitions ont été bonifiées pour plus de clarté et de précisions. Il en est de même pour la classification des usages (chapitre 4).

Les dispositions applicables à tous les usages (chapitre 5) sont modifiées relativement à l'architecture des bâtiments principaux, pour permettre des matériaux additionnels comme revêtement extérieur, pour les murs et les toits, mais en y limitant le nombre pour assurer une harmonisation des revêtements extérieurs.

Des ajustements ont été faits à la réglementation pour s'assurer de l'alignement des bâtiments principaux par rapport à la rue (exception projets intégrés et en zone agricole) et pour tenir compte des « camions de cuisine de rue (« foodtrucks ») ». Ceux-ci sont dorénavant autorisés à certaines conditions, pour des événements spéciaux (sans permis). Ils sont toutefois autorisés sur le site du « Premium Outlets » sur une base annuelle, sous réserve de l'obtention d'un permis.

Les dispositions applicables aux usages résidentiels (chapitre 6) sont modifiées concernant la répétition des modèles de construction pour les habitations unifamiliales détachées ainsi que pour considérer les garages intégrés à une habitation comme faisant partie du bâtiment principal.

Aussi, plusieurs bâtiments et constructions sont maintenant autorisés comme bâtiment accessoire, soit les piscines (remises, « pool house » ...), les quais, les foyers, les fours et les barbecues permanents, les éoliennes, les capteurs énergétiques et les accumulateurs d'énergie et les bornes de recharge. Les potagers en cour avant, les abris d'hiver et les chapiteaux temporaires sont aussi considérés comme des bâtiments accessoires.

Les aires de stationnement ont été revisitées en terme du nombre de cases requises, de leur aménagement (distance par rapport aux limites de propriété), du pavage obligatoire dans les périmètres urbains et des îlots de verdure pour des stationnements de 40 cases et plus.

Les dispositions relatives à l'aménagement et à l'utilisation des espaces extérieurs, en matière de plantation et de la préservation d'arbres, des écrans d'intimité, des murets décoratifs et de soutènement et de la gestion des déchets ont été bonifiées.

La garde de poules en milieu urbain est maintenant autorisée, mais avec des conditions.

Les dispositions applicables aux usages commerciaux, industriels, communautaires et publics sont modifiées pour ajouter des nouveautés (chapitres 7, 8 et 9).

À cet effet, la mixité des usages est bonifiée. Les bureaux de service professionnel ou spécialisé sont maintenant permis (à l'étage), dans le parc industriel de Saint-Janvier.

Plusieurs nouveaux types de construction et d'équipement sont dorénavant encadrés comme les guichets, les guérites de contrôle, les réservoirs de carburant, les capteurs et les accumulateurs d'énergie, les abris d'auto temporaires, les chapiteaux temporaires (avec permis) pour des événements spéciaux ainsi que les terrasses permanentes et saisonnières.

Des dispositions semblables à celles que l'on retrouve en matière résidentielle concernant les aires de stationnement et d'aménagement extérieur sont introduites ou bonifiées.

Les dispositions applicables aux usages agricoles, de foresterie et de conservation sont modifiées pour ajouter des nouveautés (chapitres 10 et 11).

Il y a maintenant une bonification des dispositions pour les infrastructures requises pour les logements destinés aux travailleurs saisonniers. Les usages para-agricoles autorisés sont mieux définis et les dispositions relatives au déblai et au remblai sont clarifiées (quantité, nivelage, etc.).

Également, des dispositions relatives à la vente, à la culture et à la transformation du cannabis sont introduites.

Les dispositions applicables aux projets intégrés (chapitre 12) prévoient plus de protection pour le voisinage par rapport aux distances à respecter, notamment pour les balcons et les galeries ainsi qu'un meilleur encadrement des bâtiments accessoires et une bonification des espaces gazonnés et de plantations d'arbres obligatoires.

Les dispositions applicables à l'affichage (chapitre 13) prévoient, plusieurs nouveaux types d'enseigne ne nécessitant pas de certificat d'autorisation (enseigne temporaire annonçant une activité spéciale ou un

évènement, menu de restaurant, enseigne servant à l'annonce de spectacle, etc.), un meilleur encadrement des matériaux autorisés et interdits, un meilleur encadrement du message de l'enseigne et de son entretien ainsi que des règles de calcul des superficies d'affichage plus précises. La localisation des enseignes est bonifiée, notamment sur le bâtiment au-dessus des fenêtres de l'étage ainsi que les dimensions (hauteur et superficies).

Les enseignes numériques sont dorénavant permises pour l'ensemble des commerçants. Toutefois, il n'est permis qu'une seule enseigne par terrain (sur poteau ou à plat sur le bâtiment) avec une image fixe et sans animation entre les images. La publicité numérique est interdite à moins de 200 mètres d'un usage sensible comme une habitation ou un établissement de santé et une distance peut s'appliquer entre deux enseignes numériques d'un même côté de rue (sécurité routière).

Les dispositions applicables à la protection de l'environnement (chapitre 14) sont modifiées pour interdire la coupe d'arbres sur des terrains non subdivisés ou sur l'emprise d'une rue projetée, non subdivisée. Sauf exception, abattre un arbre nécessite son remplacement lorsqu'il s'agit d'un déboisement et qui n'est pas lié à une construction. La plantation d'arbres ou d'arbustes doit être effectuée sur le terrain privé et non dans l'emprise de rue, et ce, à plus de 2 mètres de la ligne de propriété.

Les dispositions applicables aux seuils de densité, aux mesures particulières à la zone agricole (distances séparatrices odeurs, épandage, etc.) et à la modification d'un périmètre urbain (chapitres 15, 16 et 17) sont modifiées pour respecter intégralement le schéma d'aménagement en vigueur, les exigences du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) et de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM).

Les dispositions applicables aux droits acquis (chapitre 18) sont modifiées pour prévoir sous certaines conditions que lorsqu'un bâtiment principal est dérogatoire et qu'il est détruit, endommagé et qu'il a perdu plus de la moitié (50 %) de sa valeur physique, il peut être reconstruit sur la même fondation du bâtiment. Dorénavant, il est prévu qu'une aire d'exploitation relative à un usage dérogatoire protégé par des droits acquis (sans bâtiment) peut être agrandie jusqu'à un maximum de 50 % de la superficie occupée par cet usage.

#### Règlement de lotissement numéro U-2301

On poursuit avec le projet de règlement numéro PU-2301 remplaçant le règlement de lotissement numéro U-948 et ses principales nouveautés.

Le texte du règlement de lotissement prévoit dorénavant que la création de nouvelles rues, incluant le prolongement d'une rue existante et l'implantation de nouveaux réseaux d'aqueduc et d'égout, hors d'un périmètre urbain, sont maintenant interdites, à l'exception des situations

ayant pour but de répondre à des problématiques de salubrité ou de sécurité publique.

La contribution pour fins de parcs, de terrains de jeux et espaces naturels est maintenant exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement, en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

Aussi, une contribution pour fins de parcs est aussi exigée préalablement à l'émission d'un permis de construction relatif à l'intensification des activités existantes ou projetées sur un immeuble pour lequel une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels a déjà été versée avant le projet d'intensification des activités.

#### Règlement de construction numéro U-2302

Le projet de règlement numéro PU-2302 remplaçant le règlement de construction numéro U-949 ajoute des nouveautés pour prévoir un meilleur encadrement des bâtiments, des constructions et des ouvrages dangereux, inachevés, abandonnés, incendiés, sinistrés et/ou démolis.

Il est aussi maintenant permis de construire un bâtiment principal sur une fondation non traditionnelle à condition que soient déposés, avec la demande de permis de construction, des plans et devis signés par un ingénieur membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec ou par un architecte membre de l'Ordre des architectes du Québec.

Il y a ajout de dispositions applicables aux techniques de construction durable et à l'économie d'eau potable, dont notamment les toits verts.

#### Règlement sur les permis et certificats numéro U-2303

Les modifications proposées par le projet de règlement numéro PU-2303 remplaçant le règlement sur les permis et les certificats numéro U-950 prévoient l'obligation de déposer des plans de construction signés/scellés pour une nouvelle construction ou pour un agrandissement majeur. Également, le processus d'approbation dans le cas de changements aux plans approuvés est amélioré pour un traitement plus efficace.

Il y a aussi l'ajout de nouveaux types de certificats, de permis ainsi que des ajustements ou ajouts de tarifs.

#### Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) numéro U-2304

Les nouveautés quant au projet de règlement numéro PU-2304 remplaçant le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) numéro U-1874 se résument ainsi, soit d'assujettir les constructions ou projets ci-dessous à une demande de PIIA :

- l'affichage dans un secteur villageois;
- les projets intégrés;

- les projets de développement résidentiel;
- les bâtiments de 8 logements et plus;
- les artères principales du boulevard du Curé-Labelle (route 117), dans le secteur de Saint-Janvier, du boulevard de Saint-Canut (entre Dupuis et Saint-Simon), dans le secteur de Saint-Canut et des rues Saint-Jacques et de Saint-Augustin, dans le secteur de Saint-Augustin.

#### Le cannabis

M. Dominic Noiseux prend la parole pour y faire un résumé de la réglementation sur la vente, la culture et la transformation du cannabis et ses dérivés, soit :

- créer une classe d'usage agricole spécifique afin d'encadrer les activités de production (culture) et de transformation de cannabis et de ses dérivés;
- autoriser la culture (production) et la transformation de cannabis et de ses dérivés, dans certaines zones;
- interdire la culture (production) et la transformation de cannabis et de ses dérivés dans certaines zones identifiées au plan joint à l'avis de motion;
- prévoir une marge avant minimale de 200 mètres pour tout lieu de culture (production) et de transformation de cannabis et de ses dérivés;
- créer une classe d'usage commercial spécifique afin d'encadrer les établissements de vente de cannabis et de ses dérivés;
- agrandir la zone RU 2-39 à même la zone C 7-103 dans le secteur de Saint-Janvier;
- abroger la zone C 7-103 dans le secteur de Saint-Janvier;
- créer la zone C 5-89 à même une partie de la zone I 5-30, dans le secteur de Saint-Canut;
- agrandir la zone H 5-34 à même une partie de la zone I 5-30 dans le secteur de Saint-Canut;
- permettre la vente de cannabis et de ses dérivés uniquement dans la zone RU 2-39 dans le secteur de Saint-Janvier et dans les zones C 5-73, C 5-86 et C 5-89 dans le secteur de Saint-Canut;
- prévoir des règles en matière d'affichage concernant la culture et la transformation du cannabis;
- prévoir des obligations pour l'installation d'écrans thermiques pour les serres de culture et de transformation de cannabis et ses dérivés ainsi que tout complexe de serres agricoles;
- de prévoir des dispositions pour encadrer l'émission de lumière, d'odeur, etc. pour tout complexe de serres de 10 000 m<sup>2</sup> et pour toute installation concernant la culture et la transformation de cannabis et ses dérivés.

#### Demandes de modification

M. Noiseux fait maintenant état des demandes de modifications faites par rapport à la refonte des règlements d'urbanisme depuis l'adoption du projet de règlement, le tout est décrit au document intitulé « Présentation des modifications en vue du second projet de règlement », lequel est joint à la présente résolution pour en faire partie intégrante.

#### Période de questions

Par la suite, le maire invite les personnes et les organismes qui désirent s'exprimer à se faire entendre.

Il explique également la nature et les modalités d'exercice du droit de certaines personnes de demander que le règlement contenant une ou des dispositions susceptibles d'approbation référendaire soit soumis à l'approbation de personnes habiles à voter, pour les règlements de zonage et de lotissement.

Des commentaires sont formulés à l'égard de ces projets de règlements.

- M. Guillaume Marcoux demande plus de détails quant à la méthode de calcul de la densification (lotissement) et sur les normes contenues dans le PIIA.

On informe le citoyen que les normes relatives au PIIA sont disponibles sur le site internet. Quant à la méthode de calcul de la densification, M. Nicolas Meilleur y reviendra au cours de l'assemblée.

- M. Marcoux se demande aussi si les normes pour les bornes de recharge électrique sont applicables au secteur commercial seulement.

M. Noiseux répond par l'affirmative.

---

- M. David Whissel mentionne qu'il a fait la lecture de la réglementation d'urbanisme et qu'il en est satisfait.

Il note qu'une erreur s'est glissée dans une modification du schéma d'aménagement (révisé) et il demande que le tout soit corrigé à la refonte de la réglementation d'urbanisme.

Dominic Noiseux l'informe qu'une correction est en cours au niveau de la modification du schéma.

Toutefois, M. Whissel revendique que l'erreur de la municipalité sur le plan du schéma d'aménagement, pour sa propriété, aura pour conséquence le déboursement d'une redevance, en raison d'une nouvelle réglementation de la municipalité.

M. Whissel soulève aussi qu'il s'oppose au dossier de M. Demers pour l'exploitation d'une carrière.

Le maire fait mention qu'il n'y aura pas de mise en vigueur du règlement concernant le dossier de M. Demers tant qu'une décision favorable de la Commission de la protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) ne sera rendue.

- M. Nicolas Meilleur informe le citoyen Marcoux des règles pour le calcul la densification.

---

- Mme Mélanie Leval demande si les bureaux à domicile pourraient être autorisés pour d'autres habitations que celles de type unifamiliales détachées, comme par exemple les bachelors, les intergénérationnelles, les maisons de ville, les duplex, les condos, etc. Actuellement, ce type d'activité est autorisé uniquement dans les habitations unifamiliales détachées.

- Carol Fortin se demande si, dans l'application de la norme de calcul du 200 mètres pour la marge avant, relativement à la culture et à la transformation du cannabis, si l'on ne pourrait pas tenir compte que l'exploitation et/ou la transformation se fait à l'intérieur d'un bâtiment (telle qu'une écurie déjà en place, dans le cas qui le concerne), mais à moins de 200 mètres. Autrement, cela obligerait le citoyen à démolir les écuries et cela occasionnerait des dépenses. Quant à la plantation, elle ne serait pas visible du chemin public et respecterait la marge de 200 mètres.

En résumé, les boutures et les autres activités de même nature se feraient donc à l'intérieur des écuries à moins de 200 mètres mais les autres activités (plantation) se feraient dans le respect du 200 mètres. Le tout concerne la culture de chanvre.

Le maire se questionne sur les odeurs produites par cette activité.

Le citoyen ne voit pas d'inconvénient d'odeurs pour les activités à l'intérieur du bâtiment.

Le conseiller, M. Michel Lauzon, fait état d'une situation qu'il vit dans le rang Sainte-Marguerite en fonction des résidences, telles qu'implantées et de la présence des champs de culture. Il est préoccupé par l'émanation d'odeurs et autres nuisances et veut protéger la quiétude des citoyens et du voisinage.

Le citoyen Fortin croit que la diffusion d'huiles odorantes peut contrer les odeurs. Il suggère pour répondre aux préoccupations de M. Lauzon que la réglementation interdise la culture et la transformation à 200 mètres d'une habitation plutôt que d'imposer systématiquement une marge avant de 200 mètres. Il revendique que la culture des boutures et leur transplantation ne créent pas d'odeur mais que c'est plutôt la floraison, qui est odorante.

M. Mario Boily, directeur général, informe les citoyens que des dérogations mineures pourraient être accordées concernant la marge avant.

- M. Jacques, résident du lac Meilleur soulève des problèmes de voisinage (gouttière, égout, arbres) en raison de la proximité des maisons (1 mètre entre les maisons) et de la petite superficie des lots. Il demande des mesures de protection pour le voisinage.

Le conseiller, M. Patrick Charbonneau, connaît bien cette problématique au lac Meilleur et au lac des Pins et informe les citoyens que cette situation émane du lotissement de ces propriétés, il y a plusieurs années, ces secteurs étant à l'époque des endroits de villégiature avec de petits chalets. Ces terrains bénéficient de droits acquis quant à leur superficie.

M. Boily enchérit et informe les citoyens que ces lots sont en droit acquis et que c'est la réglementation antérieure qui s'applique à ces lots.

M. le maire explique que la norme pour une façade de terrain est 15 mètres, ce que le citoyen croit raisonnable.

M. Jacques demande que des marges latérales plus grandes soient imposées.

M. Nicolas Meilleur dit que la demande nécessite une réflexion car cela pourrait rendre non conforme les propriétés dans ces secteurs.

M. le maire demande de répertorier l'ensemble des terrains vacants de ces secteurs et de voir le cas échéant, si des marges plus importantes pourraient s'appliquer.

La conseillère, Mme Francine Charles croit que si les habitations avaient une superficie plus petite, cela permettrait peut-être de solutionner la problématique.

- Mme Cloutier résidente du secteur de Saint-Canut soulève plusieurs problématiques liées à la superficie des terrains (clôture, dépôt de neige), elle approuve la demande du citoyen M. Jacques (problèmes bac, stationnement).
- Alain Lemay désire qu'une modification de zonage soit incluse dans la refonte concernant un projet sur le boulevard du Curé-Labelle, dans le secteur de Saint-Janvier, pour y prévoir la construction de 3 bâtiments de 24 logements.
- M. Lauzon reçoit un document électronique d'une agence concernant la culture de serre et la luminosité. Les serres de culture autres que de cannabis (Savoura) seraient conformes.

Le maire demande que la norme de 85 % prévoyant des dispositions pour encadrer l'émission de lumière, d'odeur, etc. pour tout complexe de serres de 10 000 m<sup>2</sup> et pour toute installation concernant la culture et la transformation de cannabis et ses dérivés, soit respectée car elle est minimale et cela pour toutes les serres agricoles.

<b>155-02-2019      Ajournement de la séance.</b>
---

Les membres du conseil désirent ajourner la séance au lundi 25 février 2019, à 19 h 30.

Il est proposé par madame la conseillère Francine Charles, appuyé par monsieur le conseiller Patrick Charbonneau et résolu unanimement :

D'ajourner la présente séance au 25 février 2019, à 19 h 30.

---

Jean Bouchard, maire

---

Suzanne Mireault, greffière