

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

**SECOND PROJET DE
RÈGLEMENT NO PU-2590**

Modifiant le règlement de zonage numéro U-2300 de façon :

- à prévoir des dispositions particulières relatives aux usages, constructions et équipements accessoires autorisés dans les cours, pour les terrains de Golf, sur l'ensemble du territoire ;
 - à permettre des usages complémentaires à l'usage C6-02-02 « Terrain de golf » spécifiquement dans la zone REC 4-18 et à ajuster les dispositions particulières en conséquence, dans le secteur du Domaine-Vert Sud ;
 - à ajouter les usages C10-02-01, C10 – 02-02 et C2-01 aux usages autorisés dans la zone I 2-33, dans le secteur du Domaine-Vert Nord ;
 - à créer la zone ZOP 2-57 et ses dispositions spécifiques, à même une partie des zones RU 2-4 et RU 2-28, dans la zone aéroportuaire.
-

CONSIDÉRANT QUE conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de la province de Québec, le conseil municipal de la Ville de Mirabel a adopté un règlement portant le numéro U-2300, en ce qui concerne le zonage dans les limites du territoire de la Ville;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville que le règlement de zonage numéro U-2300 soit modifié;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance de ce conseil tenue le 25 septembre 2023, un avis de motion du présent règlement a été donné et un projet de règlement numéro PU-2590 a été adopté;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro PU-2590 a fait l'objet de consultation publique, et qu'il y a lieu d'y donner suite par l'adoption d'un second projet de règlement, sans modification;

LE 23 OCTOBRE 2023, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

1. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à l'article 5.2.1 par l'ajout dans le troisième paragraphe, de l'expression « REC » à la suite de l'expression « RU, I ».
2. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié par l'ajout de l'article 7.8.11 suivant :

7.8.11 Dispositions applicables aux terrains de golf (C6-02-01 et C6-02-02)

 - a) Constructions, bâtiments et équipements accessoires

Nonobstant toute disposition contraire de la section 2 du présent chapitre, le type, le nombre et la superficie des bâtiments, constructions et équipements accessoires n'est pas limitée. De plus, les normes suivantes doivent être respectées pour tout bâtiment ou construction accessoire :

- i. Respecter une distance minimale de 12 mètres de la ligne avant ;
- ii. Respecter une distance minimale de 3 mètres des lignes latérales et arrières ;
- iii. Respecter une distance minimale de 3 mètres du bâtiment principal et des autres bâtiments accessoires.
- iv. Respecter une hauteur maximale de 12 mètres avec la possibilité d'aménagement un 2^e étage ou une mezzanine.

b) Gestion des cours

Pour l'usage terrain de golf, le terrain n'est pas séparé en différentes cours pour l'application de la section 2 du présent chapitre. Ainsi, les éléments des tableaux des articles 7.2.2 à 7.2.6 sont autorisés peu importe leur localisation par rapport au bâtiment principal. Toutefois, les éléments qui sont interdits en cours avant ne peuvent pas empiéter dans la marge avant prescrite au tableau des dispositions spécifiques pour la zone.

c) Clôtures

Les clôtures de 3 mètres sont autorisées partout sur le terrain à condition de respecter une distance minimale de 1 mètre de l'emprise de la rue.

d) Entreposage extérieur

L'entreposage extérieur est autorisé partout sur le terrain en respect des marges latérales et arrières et à une distance minimale de 20 mètres de l'emprise de la rue. De plus, les aires d'entreposages extérieurs ne doivent pas être visibles de la voie publique.

e) Chapiteaux temporaires

L'installation de chapiteaux temporaires de moins de 32 mètres carrés est autorisé lors de tournois ou d'événements sans limitation pour le nombre et la fréquence de leur installation. De plus, aucun permis n'est requis pour leur installation.

f) Portes de garage

Les portes de garage de plus de 1,25 mètre, destinées à la réception de marchandises sont autorisées sur toutes les élévations d'un bâtiment, à condition qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

3. L'« Annexe A » du règlement de zonage numéro U-2300, intitulée « Tableaux des dispositions spécifiques », est modifiée à la zone REC 4-18 de manière à ajouter les 4 notes particulières suivantes pour les usages C6-02-02 « Terrain de golf » et C6-02-03 « Terrain de golf pour exercice », le tout tel que présenté à l'« Annexe A » du présent règlement :



Tableau des dispositions spécifiques
zone REC 4-18

Dispositions spéciales	1	Les activités récréatives autorisées sont limitées à celles existantes au 19 août 2016.
	2	Sont autorisés à titre d'usage complémentaire à l'usage C6-02-02 « terrain de golf » et C6-02-03 « Terrain de golf pour exercice » : - Un service d'hébergement, composé d'un maximum de 4 unités d'hébergement, sous forme de pavillons, offert aux membres du club de golf ; - Un golf pour pratique à l'intérieur (C5-01-01), offert aux membres du club de golf ; - Un centre de conditionnement physique (C5-01-06), offert aux membres du club de golf ;
	3	Les articles 5.2.2.1, 7.1.10 c), 7.2.7 e), et 7.2.7 i) ne sont pas applicables.
	4	Nonobstant les dispositions de la section c) de l'article 7.5.7, la modification du niveau moyen du terrain n'est pas limitée, sauf dans une bande d'une profondeur minimale de 10 mètres le long des limites du terrain où le niveau du sol ne peut pas être abaissé ou rehaussé de plus de 1 mètre par rapport au centre de la rue ou au niveau moyen du terrain adjacent.
	5	Nonobstant toute disposition contraire du chapitre 14 du règlement de zonage, tout aménagement en rive est autorisé s'il est visé par une autorisation ministérielle émise en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

Amendements	



Tableau des dispositions spécifiques
zone I 2-33

Usages autorisés	Classes et sous-classes d' usages permis	C1-05-01	Vente au détail de meubles	•						
		C1-07-02	Vente au détail de produits de beauté	•						
		C2-10-04	Service d'impression	•						
		C2-19-01	Bureau d'affaire	•						
		C5-01	Activité récréative ou sportive	•						
		C2-01	Services financiers		•					
		C10-01-10	Vente au détail de bâtiments accessoires		•					
		C10-01-13	Entreprise de vente en ligne		•					
		C10-02	Vente au détail et services relatifs à l'automobile et aux véhicules récréatifs		• (2)					
		C10-05	Vente en gros		•					
		C10-06	Entrepreneur de la construction		•					
		C10-07-06	Entreposage pour usage commercial		•					
		I1	Industrie légère			•				
		P4-01	Service d'utilité public léger			•				
		P4-02	Service d'utilité public moyen							
Usages spécifiquement permis					2					
Usages spécifiquement exclus										
Notes particulières				1-3	3	3				

Bâtiment	Structure	Isolée	•	•	•					
		Jumelée								
		Contiguë								
		Ligne latérale zéro								
	Dimensions, superficie et architecture	Nombre d'étage min / max	1 / 8	1 / 8	1 / 2					
		Hauteur min / max	3,5 / 37,0	3,5 / 37,0	3,5 / 12,0					
		Largeur de façade minimale	7,0	7,0						
		Profondeur minimale								
		Superficie d'implantation minimale	60,0	60,0						
		Superficie de plancher habitable minimale								
		Toit plat prohibé								
		Espace de bureau								
Plus d'un bâtiment principal autorisé										
Implantation	Marge	Avant minimale	10,0	10,0	10,0					
		Latérale minimale	4,5	4,5	4,5					
		Total minimal des deux marges latérales	9,0	9,0	9,0					
		Arrière minimale	10,0	10,0	10,0					
	Densité	Coefficient d'occupation du sol								
		Taux d'implantation								
		Nombre maximal de logement principal par bâtiment								
Espace extérieur et stationnement	Stationnement en marge avant : distance minimale									
	Facteur de réduction du stationnement									
	Entreposage extérieur	•	•							
	Étalage extérieur									
	Véhicule lourd permis									
Lot	Dimensions	Terrain desservis								
		Superficie minimale	1000,0	1000,0						
		Largeur de lot minimale (terrain de rangée)	30,0	30,0						
		Largeur de lot minimale (extrémité de rangée)								
		Largeur de lot minimale (terrain de coin)	30,0	30,0						
		Profondeur minimale	30,0	30,0						
	Terrain riverain, terrain partiellement desservi et, terrain non desservi voir spécifications au règlement de lotissement.									
Autres règlements	PIIA	•	•							
	Projet intégré	•	•							



Tableau des dispositions spécifiques
zone I 2-33

Dispositions spéciales	1	Limité aux usages déjà en place au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.
	2	Dans la sous-classe d'usage C10-2, seuls les usages C10-02-01, C10-02-02, C10-02-11, C10-02-12 et C2-10-16 sont autorisés
	3	Il est possible d'installer un panneau-réclame de type « autoroutier » dans la zone et ce, nonobstant les sections a), b) et d) de l'article 13.10.3.

Amendements	Règlement U-2426, le 6 janvier 2021
	Règlement U-2551, le 25 janvier 2023

Usages autorisés	Classes et sous-classes d'usages permis	C2	Service professionnel et spécialisé	.							
		C3	Hébergement	.							
		C4	Restauration	.							
		C8	Service relié à l'automobile	.							
		P4-01	Service d'utilité publique léger		.						
		Usages spécifiquement permis									
Usages spécifiquement exclus											
Notes particulières											

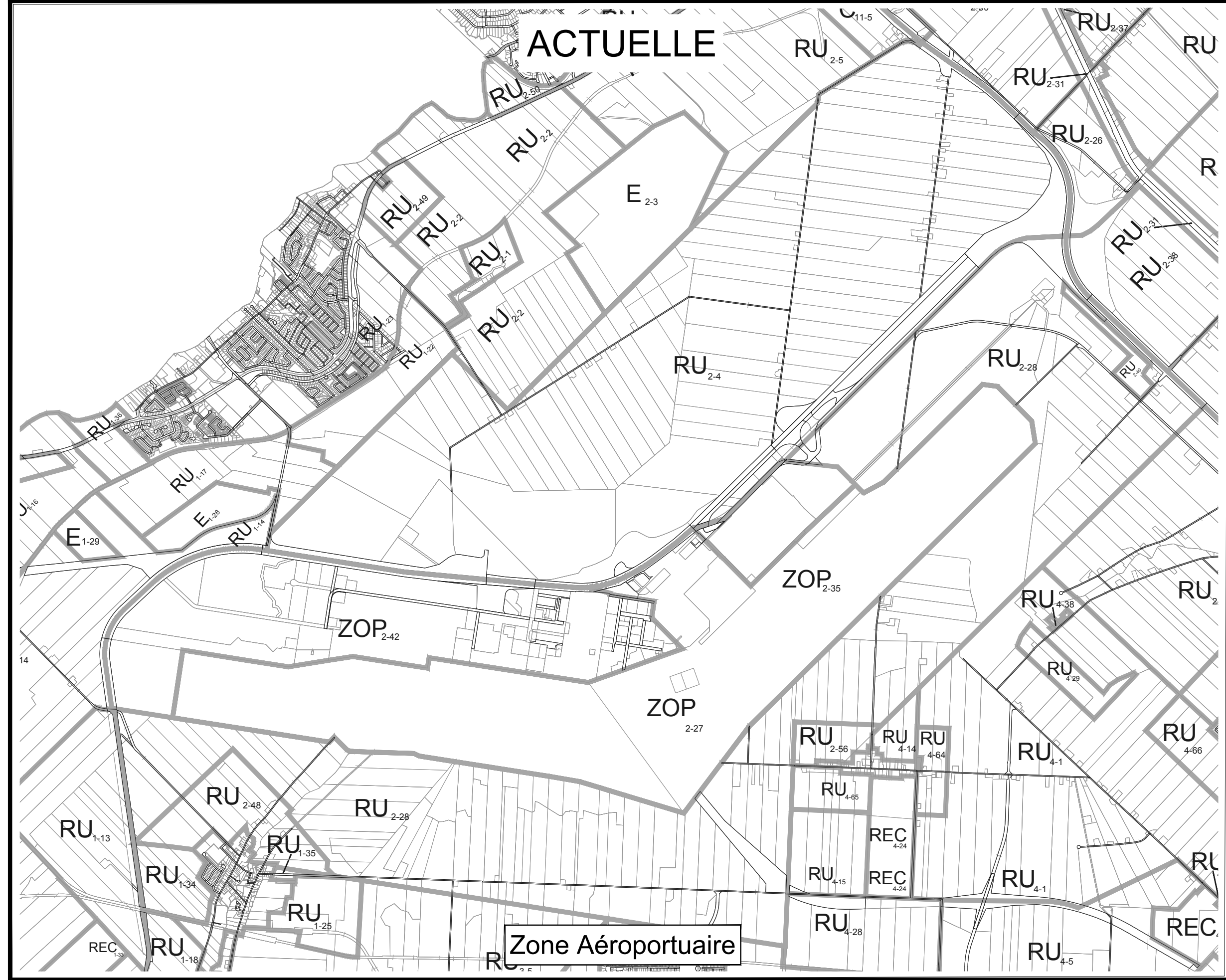
Bâtiment	Structure	Isolée	•	•						
		Jumelée								
		Contiguë								
		Ligne latérale zéro								
	Dimensions, superficie et architecture	Nombre d'étage min / max								
		Hauteur min / max								
		Largeur de façade minimale								
		Profondeur minimale								
		Superficie d'implantation minimale								
		Superficie de plancher habitable minimale								
		Toit plat prohibé								
		Espace de bureau								
Plus d'un bâtiment principal autorisé										
Implantation	Marge	Avant minimale	12,0	12,0						
		Latérale minimale	4,5	4,5						
		Total minimal des deux marges latérales	9,0	9,0						
		Arrière minimale	7,5	7,5						
	Densité	Coefficient d'occupation du sol								
		Taux d'implantation								
		Nombre maximal de logement principal par bâtiment								
Espace extérieur et stationnement	Stationnement en marge avant : distance minimale									
	Facteur de réduction du stationnement									
	Entreposage extérieur	•	•							
	Étalage extérieur									
	Véhicule lourd permis	•	•							
Lot	Dimensions	Terrain desservis								
		Superficie minimale								
		Largeur de lot minimale (terrain de rangée)								
		Largeur de lot minimale (extrémité de rangée)								
		Largeur de lot minimale (terrain de coin)								
		Profondeur minimale								
	Terrain riverain, terrain partiellement desservi et, terrain non desservi voir spécifications au règlement de lotissement.									
Autres règlements	PIIA	•								
	Projet intégré									



Tableau des dispositions spécifiques
zone ZOP 2-57

Dispositions spéciales		

Amendements	



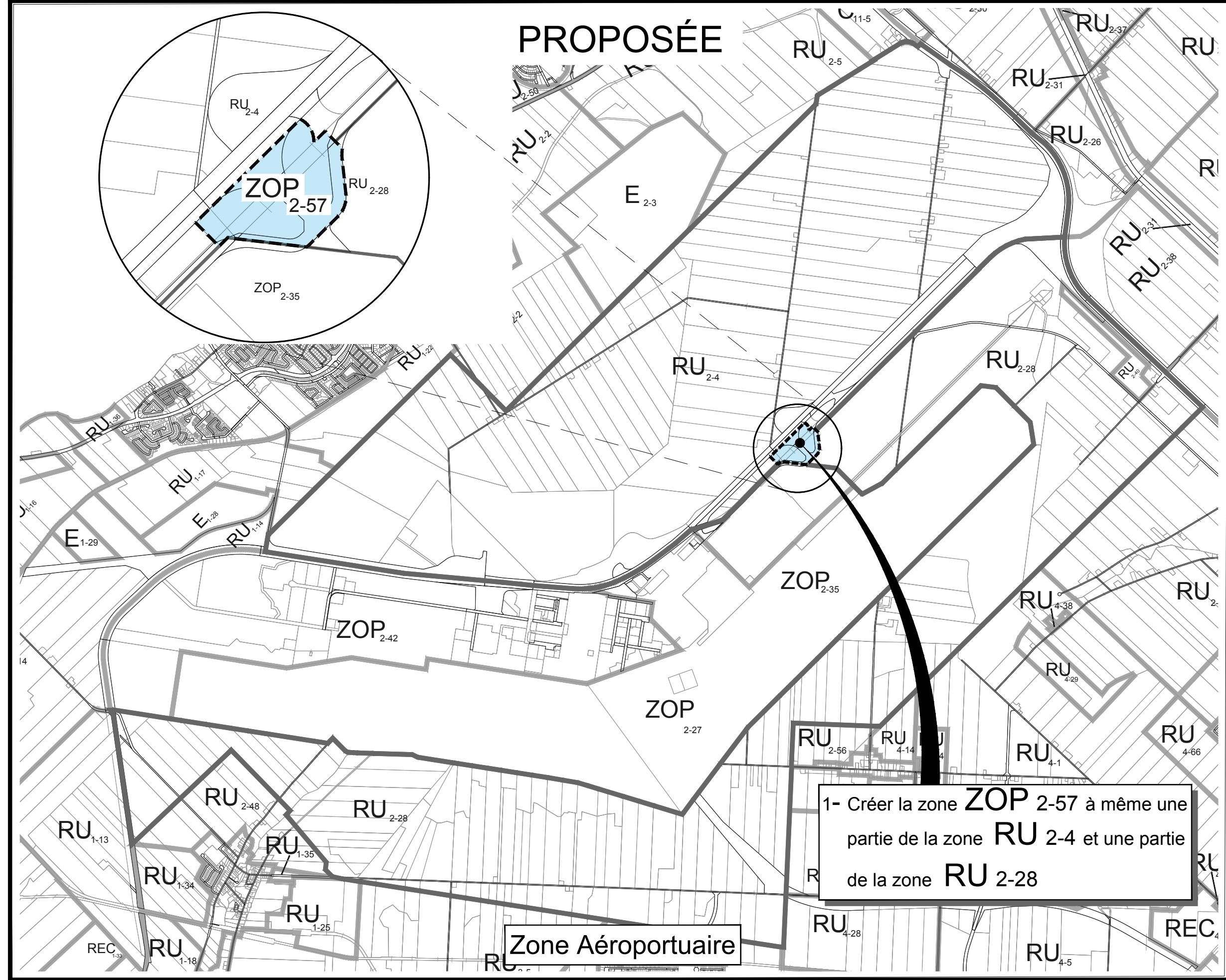
Annexe « D » du second projet
de règlement numéro PU-2590 de
la Ville de Mirabel
Page 1 de 2

Zone Aéroportuaire

Légende:

- H Habitation
- C Commerces et services
- M Mixte
- I Industriel
- P Communautaire et Public
- RU Agriculture et foresterie (rural)
- ZOP Zone aéroportuaire
- REC Récréative
- E Extraction
- CO Conservation
- Limite de zone
- - - Nouvelle limite de zone
- Limite de ville

ÉCHELLE :	Aucune
DATE :	2023-09-20
DESSINÉ PAR :	N. Dubois
PRÉPARÉ PAR :	S. Lefrançois, urb.
VÉRIFIÉ PAR :	Y. DaSylva, urb.
NO. AUTOCAD :	t1-services\urbanisme\dessin\zonage\zonage refonte 2019\2023 (en cours)\mr 2023-018 adm\2023-09-20 - créer zop 2-51 adm.dwg
NO. DOSSIER :	MR 2023-018
PLAN NO. :	ANNEXE "D"



Annexe « D » du second projet
de règlement numéro PU-2590
de la Ville de Mirabel
Page 2 de 2

SITUATION PROPOSÉE

1 - Créer la zone **ZOP 2-57** à même
une partie de la zone **RU 2-4** et
une partie de la zone **RU 2-28**
Zone Aéroportuaire

Légende:

H	Habitation
C	Commerces et services
M	Mixte
I	Industriel
P	Communautaire et Public
RU	Agriculture et foresterie (rural)
ZOP	Zone aéroportuaire
REC	Récréative
E	Extraction
CO	Conservation
—	Limite de zone
- - -	Nouvelle limite de zone
—	Limite de ville

ÉCHELLE :	Aucune
DATE :	2023-09-20
DESSINÉ PAR :	N. Dubois
PRÉPARÉ PAR :	S. Lefrançois, urb.
VÉRIFIÉ PAR :	Y. DaSylva, urb.
NO. AUTOCAD :	t1=services\urbanisme\dessin\zonage\zonage refonte 2019\2023 (en cours)\m2023-018 adm1\2023-09-20 - créer zop 2-57 adm.dwg
NO. DOSSIER :	MR 2023-018
PLAN NO. :	ANNEXE "D"

2	Sont autorisés à titre d'usage complémentaire à l'usage C6-02-02 « terrain de golf » et C6-02-03 « Terrain de golf pour exercice » : - Un service d'hébergement, composé d'un maximum de 4 unités d'hébergement, sous forme de pavillons, offert aux membres du club de golf; - Un golf pour pratique à l'intérieur (C5-01-01), offert aux membres du club de golf; - Un centre de conditionnement physique (C5-01-06), offert aux membres du club de golf;
3	Les articles 5.2.2.1, 7.1.10 c), 7.2.7 e), et 7.2.7 i) ne sont pas applicables.
4	Nonobstant les dispositions de la section c) de l'article 7.5.7, la modification du niveau moyen du terrain n'est pas limitée, sauf dans une bande d'une profondeur minimale de 10 mètres le long des limites du terrain où le niveau du sol ne peut pas être abaissé ou rehaussé de plus de 1 mètre par rapport au centre de la rue ou au niveau moyen du terrain adjacent.
5	Nonobstant toute disposition contraire du chapitre 14 du règlement de zonage, tout aménagement en rive est autorisé s'il est visé par une autorisation ministérielle émise en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement.

4. L'« Annexe A » du règlement de zonage numéro U-2300, intitulée « Tableaux des dispositions spécifiques », est modifiée à la zone I 2 - 33 de manière à ajouter l'usage C2-01 « Services financiers » aux usages autorisés dans la zone et à modifier la note particulière numéro 2 afin d'ajouter les usages C10-02-01 et C10-02-02 aux usages spécifiquement permis, le tout, tel que présenté à l'« Annexe B » du présent règlement.
5. L'« Annexe A » du règlement de zonage numéro U-2300, intitulée « Tableaux des dispositions spécifiques », est modifiée par l'ajout de la zone ZOP 2-57 tel que présenté à l'« Annexe C » du présent règlement.
6. L'« Annexe B » du règlement de zonage numéro U-2300, intitulée « Plan de zonage », est modifiée de façon à créer la zone ZOP 2-57 à même une partie des zones RU 2-4 et RU 2-28, le tout tel que présenté à l'« Annexe D » du présent règlement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

7. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Patrick Charbonneau, maire

Suzanne Mireault, greffière