

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

**PROJET DE  
RÈGLEMENT NO PU-2601**

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

- permettre l'utilisation de gazon synthétique pour l'aménagement paysager dans certains cas;
  - modifier les normes relatives à l'implantation des thermopompes murales;
  - modifier les normes relatives aux exigences de végétalisation des terrains résidentiels;
  - modifier les normes relatives à l'implantation des bâtiments, constructions et équipements accessoires en cour avant secondaire;
- et ce, pour l'ensemble du territoire.
- 

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;

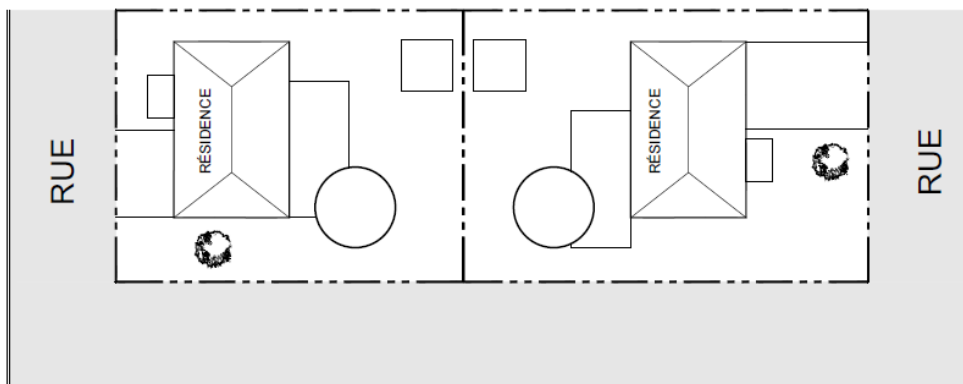
CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville que le règlement de zonage numéro U-2300 soit modifié;

**LE 27 NOVEMBRE 2023, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

1. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à son article 3.1.1 par l'ajout de la définition suivante :

**Terrain de coin de type dos-à-dos**

Terrain de coin qui partage sa ligne arrière avec la ligne arrière d'un autre terrain coin. En opposition à un terrain de coin qui partage sa ligne arrière avec la ligne latérale d'un terrain de rangée. Tel que représenté au croquis suivant :



2. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à son article 6.2.30 « Thermopompes, appareils de climatisation ou de réfrigération, génératrices et autres équipements mécaniques similaires » par l'ajout du paragraphe suivant à la fin de la section a) :

Une thermopompe, un appareil de climatisation ou de réfrigération, une génératrice ou un autre équipement mécanique similaire doit être maintenu en bon état et entretenu de manière qu'il ne produit pas de bruit anormal pouvant causer des nuisances. En cas de non-respect de cette disposition, les éléments suivants seront exigés :

- i. La preuve qu'un entretien a été effectué récemment et par un entrepreneur qualifié;
- ii. Si l'entretien ne suffit pas à faire cesser le bruit anormal, l'installation d'un écran acoustique sera exigée;
- iii. Si les deux éléments précédant ne corrigent pas la situation, le déplacement ou le retrait de l'équipement de manière que le règlement sur les nuisances soit respecté.

3. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à son article 6.2.30 « Thermopompes, appareils de climatisation ou de réfrigération, génératrices et autres équipements mécaniques similaires » par l'ajout du paragraphe suivant à la fin de la section d) :

Nonobstant les dispositions des alinéas b) et c) l'installation d'une unité extérieure pour une thermopompe murale ou d'un climatiseur mural doit respecter les normes d'implantations suivantes :

- i. Être installée à une distance minimale de 1 mètre de toute limite de terrain;
- ii. En cour avant, elle est autorisée uniquement sur un balcon ou en dessous d'un balcon;
- iii. Dans le cas d'habitations jumelées ou contiguës, la distance minimale peut être réduite à 0,5 mètre d'une ligne mitoyenne à condition qu'un écran opaque soit installé. Cet écran doit être implanté sur ladite ligne mitoyenne à partir du bâtiment principal et ses dimensions minimales sont calculées en additionnant 30 centimètres aux dimensions de l'équipement à cacher.

Pour l'application du présent article, on entend par thermopompe ou climatiseur mural un appareil qui permet de climatiser et dans certains cas de chauffer une pièce ou une partie de bâtiment. Il est composé d'un compresseur installé à l'extérieur et d'une unité installée à l'intérieur sur un mur, sans conduite pour distribuer l'aire dans l'ensemble du bâtiment.

4. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à la section c) de l'article 6.2.14 « Remises » par le remplacement de l'élément iii. de la liste du premier paragraphe par le suivant :

- iii. 3 mètres d'une ligne avant, lorsque la remise est située dans la cour avant secondaire. Cette distance peut être réduite à 1,5 mètre si une clôture opaque ou une haie d'une hauteur de 2 mètres est implantée à la limite de la propriété conformément au présent règlement.

5. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à la section c) de l'article 6.2.14.1 « Abri à vélo » par le remplacement de l'élément iii. de la liste du premier paragraphe par le suivant :

- iii. 3 mètres d'une ligne avant, lorsque l'abri à vélo est situé dans la cour avant secondaire. Cette distance peut être réduite à 1,5 mètre si une clôture opaque ou une haie d'une hauteur de 2 mètres est implantée à la limite de la propriété conformément au présent règlement.
6. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié par le remplacement de la section c) de l'article 6.2.15 « bâtiment accessoire pour la piscine » par la suivante :
- c) Implantation
- Les bâtiments accessoires pour la piscine de type remise doivent respecter les distances minimales suivantes :
- i. 2 mètres du bâtiment principal, dans le cas exclusif d'une remise isolée;
  - ii. 1 mètre d'un bâtiment accessoire, d'une construction accessoire ou d'un équipement accessoire;
  - iii. 1 mètre de toute ligne de terrain;
  - iv. 3 mètres d'une ligne avant, lorsque la remise est située dans la cour avant secondaire. Cette distance peut être réduite à 1,5 mètre si une clôture opaque ou une haie d'une hauteur de 2 mètres est implantée à la limite de la propriété conformément au présent règlement.
- Les bâtiments accessoires pour la piscine de type abri ou « pool house » doivent respecter les distances minimales suivantes :
- i. 2 mètres du bâtiment principal, dans le cas exclusif d'une construction isolée;
  - ii. 1 mètre d'un bâtiment accessoire, d'une construction accessoire ou d'un équipement accessoire;
  - iii. 1,5 mètre de toute ligne de terrain;
  - iv. 3 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin de type dos-à-dos;
  - v. 5 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin qui n'est pas de type dos-à-dos. Cette distance peut être réduite à 3 mètres si une clôture opaque ou une haie d'une hauteur de 2 mètres est implantée à la limite de la propriété conformément au présent règlement;
7. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié est modifié par le remplacement de la section c) de l'article 6.2.17 « Pergola » par la suivante :
- c) Implantation
- i. 1,5 mètre d'une ligne de terrain;
  - ii. 3 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin de type dos-à-dos;
  - iii. 5 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin qui n'est pas de type dos-à-dos. Cette distance peut être réduite à 3 mètres si une clôture opaque ou une haie d'une hauteur de 2 mètres est implantée à la limite de la propriété conformément au présent règlement;
  - iv. 1 mètre d'un bâtiment accessoire, d'une construction accessoire et d'un équipement accessoire;

- v. 2 mètres du bâtiment principal, dans le cas d'une pergola isolée.
8. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié par le remplacement de la section c) de l'article 6.2.18 « Gazebo, pavillon, kiosque, gloriottes, tonnelle et tout autre bâtiment similaire » par la suivante :
- c) Implantation
- i. 1,5 mètre d'une ligne de terrain;
  - ii. 3 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin de type dos-à-dos;
  - iii. 5 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin qui n'est pas de type dos-à-dos. Cette distance peut être réduite à 3 mètres si une clôture opaque ou une haie d'une hauteur de 2 mètres est implantée à la limite de la propriété conformément au présent règlement;
  - iv. 1 mètre d'un bâtiment accessoire, d'une construction accessoire et d'un équipement accessoire;
  - v. 2 mètres du bâtiment principal, dans le cas d'une construction isolée.
9. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié à la ligne 10. du tableau de l'article 6.2.3 par le remplacement du mot « non » dans la colonne « cour avant secondaire » par le mot « oui ».
10. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié par le remplacement de la section b) de l'article 6.2.21 « Terrasses isolées et escalier extérieur isolé » par la suivante :
- b) Implantation
- Une terrasse isolée du bâtiment principal ou un escalier extérieur isolé du bâtiment principal doit respecter les distances minimales suivantes :
- i. 1,5 mètre d'une ligne latérale ou arrière de terrain pour la terrasse;
  - ii. 1,0 mètre d'une ligne latérale ou arrière de terrain pour l'escalier;
  - iii. 3 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin de type dos-à-dos;
  - iv. 5 mètres de la ligne avant, lorsque la construction est située en cour avant secondaire sur un terrain de coin qui n'est pas de type dos-à-dos. Cette distance peut être réduite à 3 mètres si une clôture opaque ou une haie d'une hauteur de 2 mètres est implantée à la limite de la propriété conformément au présent règlement;
  - v. Un escalier extérieur isolé du bâtiment principal, incluant ses paliers, surélevé par rapport au sol et aménagé à l'intérieur de la marge avant minimale prévue au tableau des dispositions spécifiques, ne doit pas excéder une largeur de 2 mètres et doit être aménagé de manière à suivre la topographie du terrain afin que l'espace libre entre le sol et l'escalier soit inférieur à 1,2 mètre;
  - vi. Le palier d'un escalier extérieur isolé du bâtiment principal est considéré comme une terrasse si sa largeur excède 2 mètres et si sa profondeur excède 1,22 mètre.

11. Le règlement de zonage numéro U-2300 est modifié par le remplacement de l'article 6.5.1 par le suivant :

6.5.1 Obligation d'aménager les espaces libres et délai de réalisation

a) Obligation d'aménager les espaces libres

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Mirabel, les parties du terrain ne servant pas ou ne devant pas servir à des aménagements pavés ou construits doivent être végétalisées

L'utilisation de gazon synthétique est strictement prohibée en cour avant, en cour avant secondaire et en cour latérale. En cour arrière, l'installation de gazon synthétique est permis, mais il doit respecter une distance minimale de 1,5 mètre de toute ligne de terrain. En aucun cas le gazon synthétique ne sera considéré comme un espace végétalisé.

b) Pourcentage de gazonnement végétalisation sur l'ensemble du terrain

En aucun cas, l'utilisation du terrain ne peut avoir pour effet de réduire la superficie végétalisée d'un terrain à :

- i. Moins de 30 % dans le cas des habitations unifamiliales et bifamiliales de structure isolée et de tout projet intégré;
- ii. Moins de 25 % dans le cas des habitations unifamiliales et bifamiliales de structure jumelée ou à la ligne zéro;
- iii. Moins de 25 % pour toutes les habitations des classes H3, H4 et M ainsi que pour les habitations bifamiliales contiguës;

Dans le cas des habitations unifamiliales de structure contiguë, aucun pourcentage minimal n'est exigé, mais une bande de verdure de 1,5 mètre doit être conservée le long des lignes de lots sauf :

- i. Pour permettre l'implantation d'un seul équipement, bâtiment ou construction accessoire conformément au présent règlement;
- ii. Sur la portion de la ligne de lot où une entrée charretière mitoyenne a été aménagée.

Pour l'application du présent article, par superficie végétalisée, on entend la superficie du terrain qui est occupée par de la pelouse naturelle, des plantes couvre-sol ou des aménagements paysagers composés de végétaux naturels plantés directement dans le sol.

Les éléments suivants peuvent être considérés uniquement dans le calcul de la superficie végétalisée sur l'ensemble du terrain, jusqu'à concurrence de 50 % de la superficie requise :

- i. L'espace occupé par les sentiers et certains espaces de détente s'ils sont aménagés à l'aide de l'un des revêtements de sol suivant :
  - a. des dalles ou des pierres espacées et séparées les unes des autres par de la pelouse, un couvre sol ou un paillis naturel;

- b. des pavés alvéolés ou végétalisés dont les interstices sont semés ou plantés de végétaux;
  - c. seulement pour les sentiers d'une largeur maximale de 1,5 mètre, le gravier, la roche décorative ou le pavé uni;
- ii. La superficie occupée par un toit vert.
- c) Pourcentage de végétalisation en cour avant

En aucun cas, l'utilisation de la marge avant ne peut avoir comme effet de réduire la superficie végétalisée en cour avant à :

- iii. Moins de 50 % dans le cas d'une habitation isolée;
- iv. Moins de 40 % dans le cas d'une habitation isolée ou à ligne latérale zéro située sur un terrain de rangée dont la ligne avant est de forme courbe concave;
- v. Moins de 40 % dans le cas d'une habitation contiguë ou jumelée ou à ligne latérale zéro.

Malgré les dispositions précédentes, pour les unités d'habitations unifamiliales contiguës de rangée (donc qui ne sont pas des lots d'extrémités de rangée ou de coin de rue), le pourcentage de gazonnement minimal de 40 % peut être réduit à un minimum de 15 % à la condition que la superficie supplémentaire sans gazonnement autorisée par la présente exception soit recouverte de pavé uni.

Pour les habitations mixtes, le pourcentage de végétalisation en cour avant peut être réduit, uniquement afin de permettre l'implantation en cour avant du nombre minimal de cases de stationnement requises pour les usages commerciaux.

d) Arbres exigés

Dans un délai de douze mois suivants l'émission d'un permis pour la construction du bâtiment principal, tout terrain doit être agrémenté d'arbres selon les principes suivants :

- i. Au moins un arbre par tranche de 10 mètres de largeur de terrain doit être conservé ou planté en cour avant, avec un minimum de 1 arbre par terrain;
- ii. Pour les habitations jumelées ou contiguës dont le terrain a une largeur de moins de 10 mètres il est permis de planter 1 seul arbre pour 2 terrains à la condition que l'arbre soit planté sur la ligne mitoyenne. Cette exception ne s'applique pas aux unités de coin dans le cas des habitations contiguës.

Pour déterminer le nombre d'arbres requis, la largeur du terrain est mesurée, entre les lignes latérales du terrain, à 3,5 mètres au-delà de la marge avant minimale prescrite au tableau des dispositions spécifiques;

Les arbres exigés peuvent être des feuillus ou des conifères.

Les arbres plantés doivent respecter les conditions suivantes:

- i. Avoir un dph de 50 millimètres dans le cas d'un feuillu;
- ii. Avoir un dph de 75 millimètres dans le cas d'un conifère.

Pour l'usage d'habitation de type multifamilial et mixte, il est requis de planter un minimum d'un (1) arbre ou arbuste par 100 mètres carrés de superficie de terrain. Cette obligation ne s'applique pas si le terrain sur lequel a lieu la construction est déjà boisé sur 4 % de sa superficie totale et que cette superficie boisée est conservée. Les dispositions des paragraphes précédents s'appliquent également, mais les arbres exigés en cour avant sont calculés dans le nombre d'arbres requis en fonction de la superficie du terrain. Pour l'application du présent paragraphe, si le résultat du calcul ne donne pas un nombre juste, on doit arrondir le résultat au nombre supérieur.

#### **ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

---

Patrick Charbonneau, maire

---

Suzanne Mireault, greffière