

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE

**SECOND 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 à l'implantation des bâtiments, constructions et équipements accessoires en cour avant secondaire;
- modifier les normes relatives aux exigences de végétalisation des terrains résidentiels;

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;

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance de ce conseil tenue le 8 avril 2024, un avis de motion du présent règlement a été donné et un projet de règlement numéro PU-2601 a été adopté;

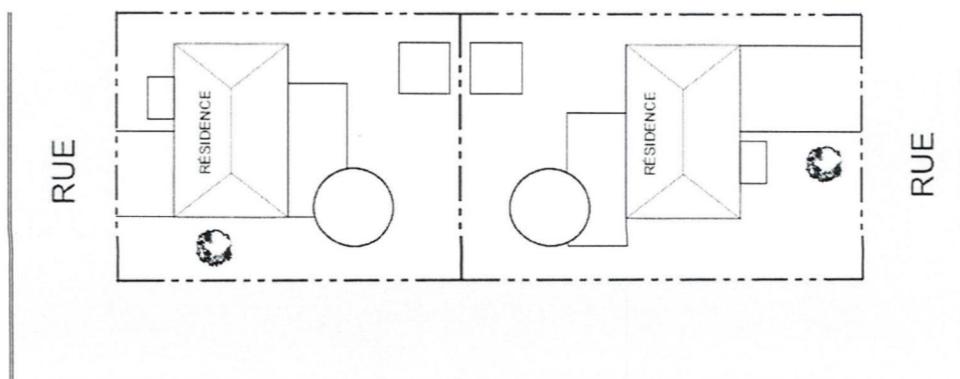
CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro PU-2601 a fait l'objet de consultation publique, et qu'il y a lieu d'y donner suite par l'adoption d'un second projet de règlement, sans modification;

**LE 13 MAI 2024, 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 de 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 produise 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 à ce 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'air 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 doivent respecter les distances minimales suivantes :

- i. 2 mètres du bâtiment principal, lorsque le bâtiment est isolé;
- ii. 1 mètre d'un bâtiment accessoire, d'une construction accessoire ou d'un équipement accessoire;
- iii. 1 mètre d'une ligne arrière ou latérale pour les bâtiments de type remise et 1,5 m pour un bâtiment de type « pool house »;
- iv. 3 mètres d'une ligne avant, lorsque le bâtiment 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.

7. 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 ».

8. 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 permise, 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 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 dans le cas 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 suivants :
  - 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 la 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 suivant 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.

e) Bande de verdure obligatoire

Pour les habitations multifamiliales de plus de 24 logements ainsi que pour toutes les habitations mixtes, les bandes de verdure suivantes doivent être aménagées :

- i. une bande d'une largeur minimale de 3 mètres le long d'une ligne de rue à l'exception de l'espace nécessaire pour le ou les accès au terrain conforme aux dispositions du présent chapitre;
- ii. une bande d'une largeur minimale de 1,5 m le long des autres lignes arrière et latérales;
- iii. une bande d'une largeur minimale de 1,5 m autour du bâtiment, à l'exception de la portion située directement devant les accès au bâtiment d'une largeur maximale correspondant à la plus grande valeur entre 2 m et à la largeur de la porte d'entrée.

Dans tous les cas, il est permis d'aménager, à l'intérieur des bandes de verdure, des sentiers et certains espaces

de détetes s'ils sont aménagés à l'aide de matériaux perméables.

Toute bande de verdure doit être gazonnée ou autrement paysagée à l'aide de végétaux, de manière à ne pas laisser le sol à nu et aucune case de stationnement ou allée de circulation ne peut y être aménagée sauf si spécifiquement autorisée par le présent article.

f) Délai

Les travaux d'aménagement doivent être complétés moins de douze (12) mois après la fin des travaux de construction, et tous les espaces extérieurs doivent être entretenus en tout temps.

Dans un nouveau secteur résidentiel, dans le cas où les travaux relatifs aux bordures et l'asphaltage de la rue ne seraient pas encore complétés, et que le délai mentionné au paragraphe précédent est expiré, les travaux d'aménagement pourront être repoussés. Dans ce cas, les travaux d'aménagement doivent être complétés au maximum douze (12) mois après que le pavage de la rue ait été effectué.

#### **ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

---

Patrick Charbonneau, maire

---

Suzanne Mireault, greffière