

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS

RÈGLEMENT NO U-2512

Modifiant le règlement concernant les plans d'implantations et d'intégrations architecturales numéro U-2304 de façon à y assujettir les projets situés dans le PPU du boulevard du Curé-Labelle, dans le secteur de Saint-Janvier.

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-2304, en ce qui concerne les plans d'implantations et d'intégrations architecturales dans les limites du territoire de la Ville ;

CONSIDÉRANT QU'il est dans l'intérêt de la Ville que le règlement concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro U-2304 soit modifié ;

CONSIDÉRANT QUE ce conseil adoptait le 24 janvier 2022, le projet de règlement numéro PU-2512 ;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce conseil tenue le 24 janvier 2022 ;

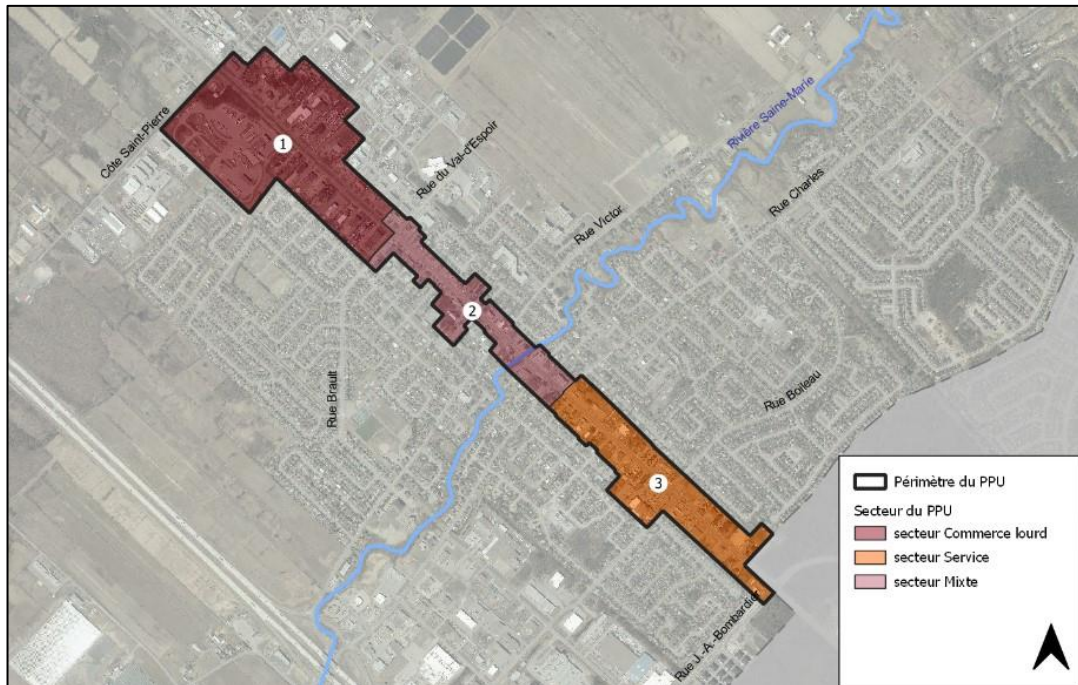
CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro PU-2512 a fait l'objet de consultation publique, et qu'il y a lieu d'y donner suite par l'adoption d'un second projet de règlement avec les modifications suivantes :

- Plusieurs corrections mineures en lien avec une révision linguistique ont été apportées ;
- Dans le premier alinéa de l'article 1 le terme « section 14 » a été remplacé par « section 13 » ;
- À l'article 4.13.2 de la nouvelle section du PIIA –le paragraphe qui assujetti les bâtiments accessoires au PIIA a été retiré ;
- Des objectifs ont été ajoutés à l'article 4.13.5 ;
- Aux articles 4.13.5 à 4.13.9, plusieurs critères ont été reformulés afin d'assurer qu'ils n'aient pas un caractère normatif, tout en maintenant la même signification en termes d'attente par rapport à l'analyse des projets.

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

1. Le règlement concernant les plans d'implantations et d'intégrations architecturales numéro U-2304 est modifié au chapitre 4, par l'ajout de la section 13, laquelle se lira ainsi :

**4.13. SECTION 13 – PROJETS SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PPU DU
BOULEVARD DU CURÉ-LABELLE**



4.13.1 SECTEUR ASSUJETTI

La présente section s'applique spécifiquement aux terrains donnant sur le boulevard du Curé-Labelle, inclus à l'intérieur du périmètre urbain, entre la côte Saint-Pierre sud et la rue J.-A.-Bombardier.

Les limites du PPU du boulevard du Curé-Labelle et des trois (3) sous-secteurs le constituant sont identifiées à l'annexe « iii » du schéma d'aménagement révisé numéro s-77 de la ville de Mirabel.

4.13.2 TRAVAUX ASSUJETTIS

La présente section s'applique lors de l'une ou l'autre des interventions suivantes:

- I. À tout lotissement, à l'exception des opérations des cadastres verticaux;
- II. À toute nouvelle construction principale et accessoire ;
- III. À tout agrandissement ;
- IV. À toute modification ou remplacement d'un élément architectural, tel que parement, couverture, portes et fenêtres, balcon, galerie, terrasse, etc. ;
- V. À toute modification de couleurs ;
- VI. À toute constituante accessoire visible d'une voie publique (climatiseur ou thermopompe, cheminée, antenne et autres équipements techniques) ;
- VII. À toute constituante d'éclairage (mural, luminaires) ;
- VIII. À tout aménagement extérieur d'un terrain, incluant stationnement, aménagement paysager, zone tampon, clôture, etc. ;
- IX. À tout enclos ou conteneur destiné à l'entreposage des matières résiduelles ainsi que leur aménagement ;
- X. À toute enseigne ou modification d'une enseigne.

4.13.3 TRAVAUX NON ASSUJETTIS

Malgré l'article 4.13.2. précédent, la présente section ne s'applique pas aux interventions qui, de l'avis du fonctionnaire désigné, ne

modifient pas de façon substantielle le bâtiment visé et n'en changent pas le style original.

4.13.4 OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Dynamiser le boulevard du Curé-Labelle en rétablissant certaines de ses fonctionnalités, afin de permettre l'intégration de réseaux de transport collectif et actif, tout en contrant la prédominance de l'automobile ;

Freiner l'étalement des usages de faible densité, d'activités incompatibles ou les usages de même sous-catégorie en bordure du boulevard du Curé-Labelle, afin de permettre une densification planifiée, favorable à la mixité d'usages et à la mobilité, restreignant ainsi les distances de parcours entre les usages de proximité ;

Valoriser l'artère servant d'entrée et de sortie principale au secteur de Saint-Janvier, en bonifiant les intersections, l'affichage et en favorisant la création de milieux de vie privés et publics de qualité, de manière à générer l'apparition d'une ambiance d'ensemble à dimension plus humaine ;

Encourager l'implantation d'aménagements extérieurs de qualité, à utilisation diversifiée et durables afin de mieux interrelier le domaine public et privé, créant une cohésion des trois sous-secteurs du PPU et favorisant une coexistence harmonieuse des différents usages et réseaux ;

Favoriser une mobilité fluide et sécuritaire, une mixité harmonieuse des usages et des milieux de vie privés et publics durables qui améliorent l'ambiance du boulevard du Curé-Labelle permettant à la population de développer un sentiment d'appartenance à l'égard du secteur, tout en optimisant le nombre d'expériences positives de ses passants, travailleurs, etc. Pour promouvoir l'identité propre de Mirabel.

4.13.5 LOTISSEMENT

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant le lotissement et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

| OBJECTIFS | CRITÈRES D'ÉVALUATION |
|--|--|
| <p>Privilégier un développement du territoire de qualité et dûment intégré en structurant l'artère et le territoire qui y est adjacent, en fonction des objectifs établis et des préoccupations existantes et futures ;</p> <p>Favoriser une planification d'ensemble visant l'arrimage des réseaux structurants véhiculaires aux réseaux de déplacement actif et de transport collectif pour faciliter l'accessibilité et pour accroître l'appréciation et la fidélisation citoyenne, tout en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour effet de dynamiser l'artère et le territoire en général ;</p> <p>Favoriser une cohabitation harmonieuse des différentes constructions et usages, en encourageant un lotissement (remembrement ou morcellement) dont l'intérêt collectif est priorisé, en respectant l'environnement, la dimension sociale et en favorisant le potentiel d'accroissement et de diversification de l'économie locale.</p> | <p>a. Favoriser la présence de surlargeurs en marge avant de lots à créer, lorsque situés à proximité d'intersections principales afin de permettre de diversifier les types de réseaux de transport et/ou pour permettre l'intégration de carrefours giratoires ou de tout autre facilitateur à la fluidité de la mobilité ;</p> <p>b. Favoriser une consolidation du tissu urbain en optimisant l'utilisation du territoire pour densifier et y attirer de nouveaux usages, tout en tirant profit des qualités du milieu existant (gare de train, rivière, espace public bonifié, etc.) ;</p> <p>c. Privilégier des opérations cadastrales favorisant le remembrement des lots résiduels, autrement enclavés ou difficiles à développer ;</p> <p>d. Favoriser la création de terrains dont les dimensions et les formes permettent de multiplier le nombre de façades commerciales sur rue et de diversifier les usages ;</p> <p>e. Favoriser la mise en place de mesures de protection de la rivière, en prévoyant des dimensions de lots supérieures afin que l'espace disponible soit suffisant ;</p> <p>f. Encourager l'implantation de distances appropriées entre les bâtiments et la bande riveraine, afin de permettre des aménagements et des sentiers piétonniers à faible incidence aux abords de la rivière.</p> |

4.13.6 IMPLANTATION DES BÂTIMENTS

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'implantation des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

| OBJECTIFS | CRITÈRES D'ÉVALUATION |
|---|---|
| <p>Dynamiser le boulevard du Curé-Labelle en contrant la prédominance de l'automobile, tout en favorisant la connectivité des différents moyens de transport ;</p> <p>Valoriser la fonctionnalité de l'artère commerciale en assurant des implantations favorables à la cohabitation harmonieuse des usages du milieu commercial et du milieu résidentiel, renforçant ainsi l'image de l'artère ;</p> | <p>a. Favoriser l'implantation de nouveaux bâtiments ou d'agrandissements s'effectuant en cohésion avec les constructions existantes de plus petits gabarits et avec les usages résidentiels et permettant le respect et la bonification du milieu bâti et du paysage existant ;</p> <p>b. Encourager la gradation harmonieuse ou la mise en place de mesures d'atténuation pour réduire l'effet des différences de hauteur et de volumétrie entre les divers bâtiments et usages ;</p> <p>c. Favoriser un aménagement dense en fonction du tableau des dispositions spécifiques dans</p> |

| | |
|---|--|
| <p>Utiliser l'implantation des bâtiments pour pouvoir limiter l'affichage superflu en favorisant une visibilité appropriée de la voie de circulation.</p> | <p>lequel s'inscrit le projet en privilégiant la densification en hauteur plutôt qu'un taux d'implantation élevé ;</p> <p>d. Favoriser des superficies d'implantation au sol réduites, tout en privilégiant adéquatement des superficies de plancher maximisées, le tout, pour permettre des superficies végétalisées ;</p> <p>e. Préconiser des implantations rapprochées du boulevard du Curé-Labelle, afin de permettre une bonne visibilité des constructions, des usages et de l'affichage, tout en facilitant les accès ;</p> <p>f. Favoriser l'implantation de locaux commerciaux, dont leurs façades avant donnent du côté du boulevard du Curé-Labelle;</p> <p>g. Encourager la création de liens entre le domaine privé et le domaine public via des accès piétons aux bâtiments effectués à partir du trottoir, en prévoyant suffisamment d'espace en cour avant et latérale pour de tels aménagements ;</p> <p>h. Privilégier le maintien de percées visuelles sur l'église lors de l'implantation ou de la densification en hauteur, de constructions sur des terrains situés en bordure ouest du boulevard du Curé-Labelle, des zones P 7-6 et C 7-9 ;</p> |
|---|--|

4.13.7 INTÉGRATION ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'intégration architecturale des bâtiments et les critères permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

| OBJECTIFS | CRITÈRES D'ÉVALUATION |
|---|---|
| <p>L'architecture des bâtiments favorise l'apparition d'un milieu de vie à l'échelle humaine, dont la qualité et les distinctions de ses composantes architecturales façonnent la signature du secteur tout en s'arrimant parallèlement aux nouvelles tendances architecturales ;</p> <p>La qualité et la pertinence des éléments architecturaux mis de l'avant génère chez la population locale ou externe un nouvel intérêt pour aller y circuler et s'y déplacer tout en utilisant les différents moyens de transport.</p> | <p>a. Favoriser un traitement architectural de qualité à toutes les façades ou partie de murs visibles et faisant face au boulevard du Curé-Labelle ou à une intersection ;</p> <p>b. Encourager la mise en valeur les entrées principales en les encadrant avec des jeux de matériaux et de couleurs, en utilisant différents matériaux à même le sol vis-à-vis l'entrée ou en ajoutant de la végétation grimpante ;</p> <p>c. Favoriser une composition harmonieuse des éléments architecturaux de toutes les façades du bâtiment (toits, ouvertures, vitrines, couleurs), tout en y intégrant certaines caractéristiques clés issues des constructions</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>adjacentes pour renforcer la signature, l'image souhaité à un secteur donné ;</p> <ul style="list-style-type: none">d. Favoriser un nombre de modulations volumétriques, des décrochés de dimensions significatives, des retraits, des formes et des couleurs, afin de limiter la linéarité d'une façade et d'articuler la volumétrie du bâtiment et d'un agrandissement, en fonction de la proximité d'une intersection ou d'une construction de gabarit inférieur ;e. Encourager la retouche d'éléments architecturaux existants et déterminants dans la constitution d'une façade principale, lors de modification ou de réfection majeure, afin de maintenir une qualité architecturale en vogue ;f. Favoriser l'utilisation de matériaux de finition extérieure de qualité, de couleurs pâles et sobres pour les murs des bâtiments ainsi que pour les toitures, afin de minimiser l'effet d'îlot thermique ;g. Encourager l'insertion de débords de toit pour multiplier les endroits ombragés, en plus de composer les murs, les toits et les terrasses de verdure, d'arbustes, de plantes, de fleurs et de jardins des nouvelles constructions renforçant la présence d'îlots de fraîcheur ;h. Optimiser le système d'éclairage extérieur de façon à permettre aux usagers de se sentir en sécurité lors de déplacements sur le site, tout en mettant en lumière les éléments architecturalement intéressants du bâtiment ou du paysage ;i. Privilégier l'insertion d'éléments architecturaux ou de compositions végétalisées, afin d'intégrer gracieusement les équipements et les appareils au toit, au mur ou dans les cours, tout en les rendant non-visibles de la rue ;j. Encourager le façonnement de détails clés donnant un style d'entrées principales, de fenestrations et de jeux de matériaux, de fioritures, de saillie, de jardinière, etc., permettant de distinguer en un coup d'œil les usages commerciaux des usages résidentiels dans les Secteurs Service et Mixte ;k. Favoriser un traitement architectural de qualité supérieure à une façade secondaire donnant sur un stationnement hors-rue et ayant un accès au bâtiment au même titre que celui visant une façade principale donnant sur rue ;l. Favoriser l'aménagement d'entrée secondaire à la façade du bâtiment donnant du côté de |
|--|--|

| | |
|--|--|
| | <p>l'aire du stationnement hors-rue, lorsque celui-ci se situe en cour latérale et arrière ;</p> <p>m. Encourager la mise en place de composantes extérieures permettant aux piétons et aux cyclistes lors de déplacements d'adhérer à un meilleur sentiment d'appartenance et de sécurité, notamment grâce à l'aménagement d'imposantes superficies de fenestration au niveau du RDC des bâtiments ainsi qu'à l'installation de systèmes d'éclairage et d'affichage de types et de hauteurs variés, adaptés au gabarit du bâtiment et à l'échelle humaine dans les Secteurs Service et Mixte.</p> |
|--|--|

4.13.8 AMÉNAGEMENT DES TERRAINS

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les objectifs concernant l'aménagement paysager, les aires de stationnement, les aires de chargement et déchargement et les aires pour les matières résiduelles sont les suivants :

| OBJECTIFS | CRITÈRES D'ÉVALUATION |
|--|--|
| <p>Atteindre une cohésion d'aménagement extérieur pour l'ensemble du secteur PPU, en privilégiant des caractéristiques communes lors de la conception des aménagements paysagers, des stationnements hors-rue, des aires de chargement et de déchargement/conteneur et même des intersections ;</p> <p>Les aménagements extérieurs sont réalisés de manière à privilégier une échelle humaine et à favoriser la création de liens entre le domaine privé et le domaine public ;</p> <p>L'aménagement extérieur s'effectue en fonction des arbres matures existants répertoriés et de tout autre élément d'intérêt, afin de favoriser une intégration respectueuse et plus naturelle au cadre existant.</p> | <p><u>Aménagement paysager</u></p> <p>a. Privilégier des caractéristiques communes dans le type d'essence, la taille, le gabarit, la hauteur, la couleur du feuillage, tout en favorisant une implantation en marge et en cour avant des bâtiments et dans tout autre espace vert visible du boulevard ;</p> <p>b. Encourager une planification durable des aménagements paysagers, tout en bonifiant de façon significative les espaces libres de toutes les cours et marges ;</p> <p>c. Privilégier l'intégration des arbres existants dans les nouveaux aménagements paysagers ;</p> <p>d. Favoriser des aménagements extérieurs distinctifs et durables (affichage, mobilier urbain, éclairage, aménagements paysagers), dans les cours avant et avant secondaires ainsi qu'au niveau des terrains de coin de la côte Saint-Pierre et des rues Val d'espoir, Victor, Charles, Lapointe, Boileau et J.-A.-Bombardier croisant le boulevard du Curé-Labelle ;</p> <p>e. Privilégier la multiplicité d'espaces verts diversifiés et mixtes (hauteur, gabarit, essence, alignement, etc.) sur l'ensemble du site, de par la présence de zones tampons aux limites de propriétés et d'aménagements paysagers au pourtour des bâtiments ainsi qu'au sein des aires de stationnement ;</p> |

- f. Encourager l'adoption d'un mode de vie actif et accru du transport collectif, avec l'implantation systématique de mobilier urbain adapté et de qualité supérieure, tels que des supports à vélo, des bancs, des abri bus, des espaces ombragés, des espaces de socialisation, etc.) en marge et en cour avant ;
- g. Contribuer au dynamisme potentiel du boulevard, en prenant avantage sur la qualité des terrasses (design, jardinières, éclairage, affichage, achalandage, etc.) et des aires de socialisation (mobilier urbain, art public, supports à vélos, etc.) aménagées en cour avant, latérale ou aux toits des bâtiments principaux ;
- h. Privilégier l'implantation de zones tampons ayant les caractéristiques acoustiques d'un mur coupe-son, lors de toute nouvelle construction, agrandissement ou changement d'usage de la partie ouest du Secteur Mixte, favorisant ainsi une meilleure cohabitation entre les usages résidentiels et commerciaux;
- i. Favoriser l'ajout de plantations en bacs sur un site dépourvu d'espaces extérieurs libres ou résiduels de superficie insuffisante pour de la plantation au sol ;

Aménagement des aires de stationnement hors-rue

Accès et Allée d'accès

- a. Favoriser l'implantation des accès sur les rues adjacentes ou transversales du site plutôt que sur le boulevard du Curé-Labelle, afin de faciliter la fluidité de la circulation et restreindre les potentiels conflits de circulation des différents modes de transport ;
- b. Encourager l'utilisation d'accès et d'allées d'accès en commun ou partagés pour desservir les usagers des mêmes groupes d'usages ;
- c. Préconiser l'implantation d'un accès, d'une allée d'accès ou d'une descente de garage souterraine, à une distance significative des limites de propriété du site adjacentes à un usage résidentiel, permettant une cohabitation harmonieuse des usages, malgré leur achalandage respectif et dicté par la nature de leurs activités potentielles ;
- d. Encourager la combinaison de bordure de béton, bois ou autre et d'aménagements paysagers adéquats comme éléments de délimitation et ceinturer visuellement et sécuritairement un accès et une allée d'accès d'un stationnement ;

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> e. Privilégier des stationnements hors-rue conçus de manière à être peu visibles de la voie publique, tout en restreignant au maximum le stationnement de véhicules à proximité des limites adjacentes à des usages résidentiels ou à potentiel résidentiel ; f. Favoriser la délimitation de passages piétonniers à même les aires de stationnement, permettant d'assurer aux piétons, cyclistes et automobilistes des déplacements respectifs sécuritaires ; g. Favoriser les stationnements en commun ou partagés pour desservir des usages similaires, en prenant avantage sur les différentes plages horaires, périodes d'achalandage, etc.; h. Privilégier l'aménagement des aires de stationnement en cour arrière ou dans une seule des deux cours latérales, de façon à être systématiquement peu visibles du boulevard du Curé-Labelle ; i. Privilégier l'aménagement de talus et d'aménagements paysagers constitués d'arbres, d'arbustes et de vivaces dans la marge de recul avant et avant secondaire, lorsque l'espace disponible ne permet pas d'aménager un stationnement en cour arrière ; j. Privilégier l'installation d'un système d'éclairage au mur ou détaché du bâtiment et constitué de luminaires de qualité, d'hauteur adaptée à la localisation et à la superficie de l'aire de stationnement et dégageant une luminosité modérée, dirigeable, facilitant ainsi la cohabitation des différents usages ; k. Encourager les différents professionnels à opter pour l'aménagement écoresponsable au niveau des infrastructures de rétention pluviale sur le site d'un projet. |
|--|---|

4.13.9 AIRES DE CHARGEMENT/DÉCHARGEMENT ET CONTENEURS À DÉCHETS

Pour les projets d'intervention visés à la présente section, les critères concernant les aires de chargement/déchargement et conteneur à déchets permettant d'évaluer si ces objectifs sont atteints sont les suivants :

| OBJECTIFS | CRITÈRES D'ÉVALUATION |
|--|---|
| L'aménagement d'aires de chargement et/ou de déchargement doit rencontrer l'objectif de dissimuler les aires de chargement ou de déchargement ou a tout le moins de minimiser leur impact visuel ; | <p>a. Privilégier l'implantation d'éléments opaques, tels que le prolongement de certains murs du bâtiment principal ou d'aménagements extérieurs ou paysagers stratégiquement positionnés, afin de restreindre au maximum le visuel de la voie publique sur les quais de chargement et de déchargement, les portes de garage, les conteneurs et les semi-enfous à matières résiduelles, etc. ;</p> <p>b. Encourager l'intégration d'aménagements paysagers du côté de la rue, favorisant le pourcentage d'opacité de la clôture ceinturant l'aire d'entreposage, tout en bonifiant l'aspect visuel de la clôture du côté de la voie publique ;</p> <p>c. Encourager l'entreposage de matériaux et des produits à l'intérieur de bâtiments comprenant un toit, s'harmonisant avec le bâtiment principal et dont sa localisation permet une valeur ajoutée à l'immeuble.</p> |

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Patrick Charbonneau, maire

Suzanne Mireault, greffière