

Premier projet
RÈGLEMENT NO 284.2-2025 « PAE - CRYSTAL FALL »
CRÉANT LA ZONE PA-14.1 ET
ÉTABLISSANT DES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR
LE PROJET TRADITIONNEL «DOMAINE CRYSTAL FALL ESTATE»

ATTENDU que le conseil a adopté la résolution 2025-06-096 concernant le projet d'aménagement d'ensemble «PAE-Crystal Fall», visant la réalisation d'un projet majeur de développement domiciliaire, comprenant, entre autres, 19 lots résidentiels sous la forme d'un projet traditionnel intitulé « DOMAINE CRYSTAL FALL ESTATE», en date du 17 juin 2025;

ATTENDU que pour permettre la réalisation du projet traditionnel «DOMAINE CRYSTAL FALL ESTATE» en vertu du PAE-Crystal Fall, le Règlement de zonage no 112, le Règlement de lotissement no 113, le plan de zonage et les grilles de spécifications des usages et normes de l'annexe A de la réglementation d'urbanisme nos 111 à 115 et leurs amendements (ex. : règlements 209, 212 et 283), **doivent préalablement être modifiés**, afin de:

- a. Créer 1 nouvelle zone au plan de zonage et une grille (Pa-14.1) ;
- b. Augmenter la densité maximale de cette nouvelle zone ;
- c. Ajouter l'usage h2 – habitation bifamiliale dans cette nouvelle ;
- d. Réduire la superficie minimale des terrains de cette nouvelle zone ;
- e. Réduire la largeur minimale des terrains et selon certaines conditions de cette nouvelle zone.

ATTENDU qu'un avis de motion relatif au présent règlement a été donné par le conseiller Marc Poirier lors de la présente séance et que le projet dudit règlement a été présenté sommairement par Danny Paré et la mairesse lors de cette même séance ;

PAR CONSÉQUENT, le conseil décrète ce qui suit :

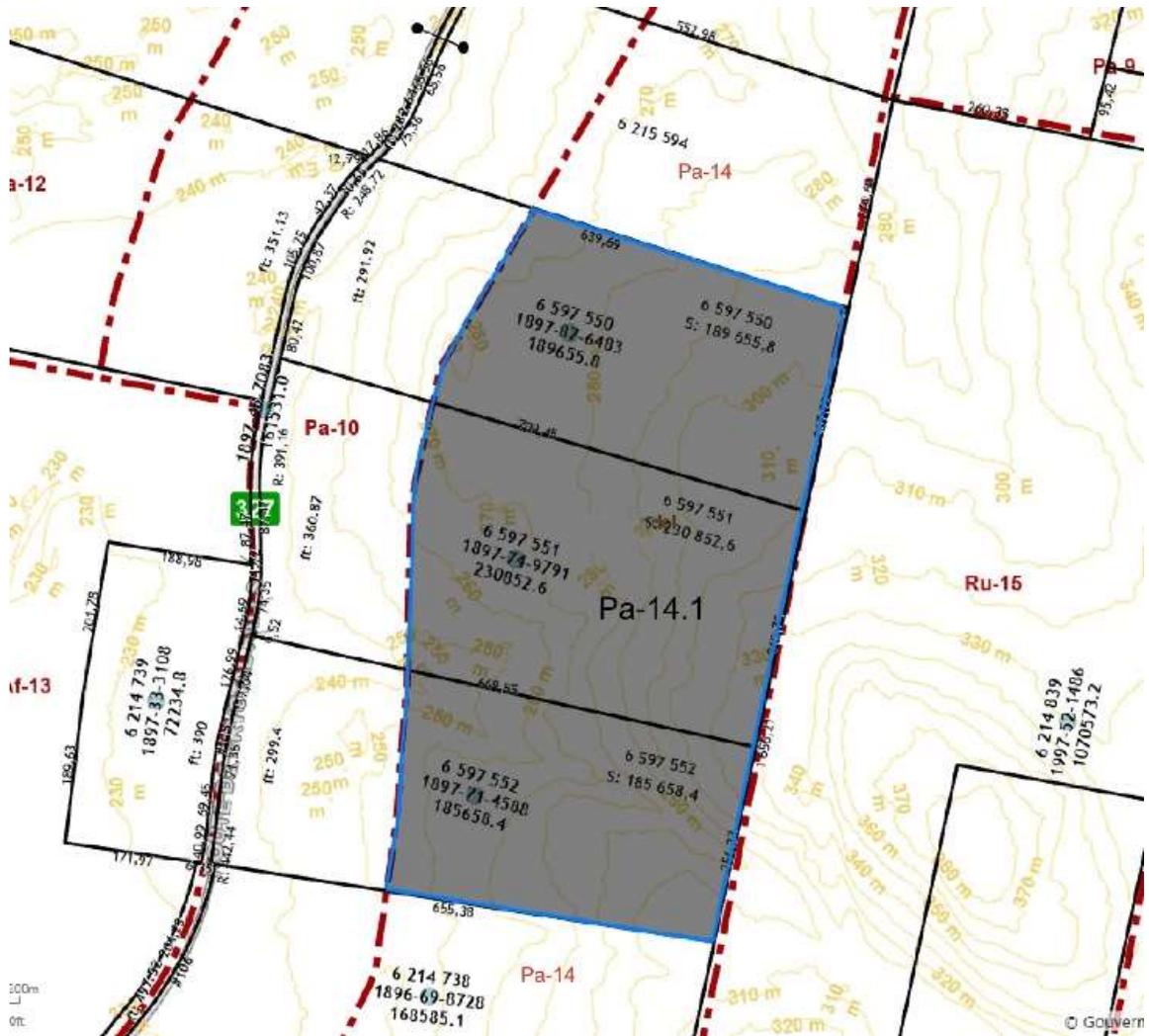
ARTICLE 1 : PAE - Cristal Fall - projet traditionnel «DOMAINE CRYSTAL FALL ESTATE»

Le présent règlement a pour objectif de permettre la réalisation du projet résidentiel traditionnel «DOMAINE CRYSTAL FALL ESTATE» compris dans le projet d'aménagement d'ensemble «PAE- Crystal Fall», approuvé par la résolution 2025-06-096 en date du 17 juin 2025, en conformité avec le Règlement de zonage no 112, le Règlement de lotissement no 113, le plan de zonage et les grilles de spécifications des usages et normes de l'annexe A de la réglementation d'urbanisme nos 111 à 115 et leurs amendements (ex. : règlements 209, 212 et 283) de la Municipalité d'Arundel, lesquels sont modifiés comme suit :

1. Nouvelle zone Pa-14.1

- 1.1. Une nouvelle zone Pa-14.1 est créé au plan de zonage, à même une section de la zone Pa-14 existante, située sur une partie des lots numéros 6 597 550, 6 597 551 et 6 597 552 du cadastre du Québec, circonscription foncière d'Argenteuil, adjacente à la zone Pa-10.1, d'une superficie de 407 825,34 m², telle que montrée au plan de zonage modifié suivant:

Plan nouvelle zone Pa-14.1 (extrait matrice Mrc des Laurentides)



2. Nouvelle grille Pa-14.1

- 2.1. Une nouvelle grille de spécification des usages et normes portant le numéro de zone Pa-14.1, reproduite ci-après, **est ajoutée** à l'Annexe A de la réglementation d'urbanisme révisée no 111 à 115 et ses amendements (modifiée par 209, 212 et 283) ;

Nouvelle grille zone Pa-14.1

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS DES USAGES ET NORMES PAR ZONE										MUNICIPALITÉ DU CANTON ARUNDEL			
USAGES ET CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	USAGES	h1	habitation unifamiliale	■	■								
		h2	habitation bifamiliale, trifamiliale	■(c)	■(c)								
		c1	commerce de détail			■							
		c6	commerce de divertissement							■(a)			
		c7	récréation intérieure								■(b)		
		c8	récréation extérieure intensive									■	
		c9	récréation extérieure extensive										
		c10	restauration										■
		e1f	hébergement										■
		a1	agriculture										■
		f1	foresterie et sylviculture										■
		p1	communautaire récréatif										■
		u1	utilité publique légère										■
		STRUCTURE	isolée			■	■	■	■	■	■	■	■
Jumelée													
Contiguë													
BÂTIMENT	Hauteur maximum (étage)	1,5	2,5	2,5	2,5	2,5	2,5	1					
	Hauteur en mètre maximum (m)												
	Largeur minimum (m)	7	7	7	7	7	7	7					
	Superficie de bâtiment au sol minimum (m ²)	67	66	67	67	67	66						
	Superficie de plancher maximum (m ²)			100									
TERRAIN	Superficie minimum (m ²)	20000	20000	4000	4000	3000	10000						
	Largeur minimum (m)	80	80	80	60	100	60						
	Profondeur minimum (m)	60	60	60	60	60	60						
	Espace naturel (%)	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)							
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION	MARGE	Avant minimum (m)	15	15	15	15	15	15					
		Latérale minimum (m)	5	5	5	5	5	5					
		Total des deux latérales minimum (m)	10	10	10	10	10	10					
		Arrière minimum (m)	10	10	10	10	10	10					
		Coefficient d'occupation au sol max. (%)	8	8	8	8	8	8					
DISPOSITIONS SPÉCIALES		(1)	(2)	(1)	(2)	(8)	(11)	(6)	(7)				
		(3)	(4)	(3)	(4)			(9)					
		(5)	(6)	(5)	(6)								
		(12)	(13)	(12)	(13)								
ANNEXÉE AU RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO: 112												Daniel Arbour & Associés	
ET AU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT NUMÉRO: 113												Bureaux des Laurentides	
												14.1	

MUNICIPALITÉ DU CANTON
ARUNDEL

ZONE: Pa 14.1
Paysagère

USAGE SPÉCIFIQUEMENT PERMIS
OU EXCLU :

- (a) excluant les établissements présentant des spectacles à caractère érotique
- (b) excluant les usages de la catégorie "amusement" (salle de jeux, jeux électroniques, salon de par)
- (c) uniquement habitation bifamiliale

DISPOSITIONS SPÉCIALES:

- (1) 7.4.1 Usage additionnel de service
- (2) 7.4.2 Usage additionnel artisanal léger
- (3) 7.4.3 Usage additionnel artisanal lourd
- (4) 7.4.4 Logement accessoire
- (5) 7.4.5 Logement au sous-sol
- (6) 7.6.3 Usage additionnel étale champêtre
- (7) 8.3.2 Comptoir extérieur de vente des produits de la ferme
- (8) 8.4.2 Terrasse commerciale
- (9) Les établissements agricoles à plus fortes contraintes environnementales excédant chacun 30 unités animales et tout autre type d'établissement agricole excédant chacun 100 unités animales sont interdits dans cette zone
- (10) Pourcentage variable selon la superficie du terrain: de 0 à 4000 m²: 10%
de 4001 m² à 8000 m²: 20%
de 8001 m² à 12 000 m²: 30%
de 12 001 m² à 24 000 m²: 40%
de 24 001 m² à 48 000 m²: 50%
plus de 48 001 m²: 60%
- (11) 12.8, al. 2 et 15.2.4, al.2 Implantation d'un bâtiment - de plus de 2 logements
- (12) Assujettissement à un PAE et PIA.
- (13) Largeur min 60 m rond-point (cul-de-sac)

AMENDEMENTS

Date	No. Règlement	Usage/minimum mm
2016	212	
2022	283	
2025	284.2	

2.2. La nouvelle grille Pa-14.1 reprend l'ensemble des spécifications des usages et normes de la grille PA-14, à l'exception de ce qui suit :

2.2.1. Dans la grille de la zone Pa-14.1, l'usage « Habitation bifamiliale, trifamiliale (h2) » **est ajouté** selon les mêmes spécifications des usages et normes que l'usage h1, sous réserve des dispositions suivantes;

2.2.1.1. Pour l'usage h2, la note c) **est ajoutée** dans la section «Usage spécifiquement permis», comme suit:

c) uniquement l'habitation bifamiliale

2.2.2. Dans la grille de la zone Pa-14.1, la *superficie minimum* de terrain pour les usages h1 et h2 dans leur colonne et section respectives, est la suivante :

Habitation unifamiliale (h1) : 20 000 m²

Habitation bifamiliale (h2) : 20 000m²

2.2.3. Dans la grille de la zone Pa-14.1, la *largeur minimum* de terrain pour les usages h1 et h2 dans leur colonne et section respectives, est la suivante :

Habitation unifamiliale (h1) : 80 mètres

Habitation bifamiliale (h2) : 80 mètres

2.2.4. Dans la grille de la zone Pa-14.1, la *note (13)* concernant la *largeur minimum* de terrain pour les usages h1 et h2 dans les terrains en ronds-points (cul-de-sac) **est ajoutée** dans la section «Dispositions spéciale», dans leur colonne respective, rédigée comme suit :

(13) Largeur minimum 60 mètres terrain rond-point (cul-de-sac).

- 2.2.5. Dans la grille de la zone Pa-14.1, **pour l'application de la note (13)** ci-dessus, les assouplissements de largeur de l'article 15.3.3. du règlement de zonage 112 intitulé «*Assouplissements des dispositions relatives à la largeur*» s'appliquent également aux terrains situés à l'extérieur d'un secteur riverain;

ARTICLE 2 : Entrée en vigueur

1. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion 17 juin 2025

Adoption du projet de règlement 17 juin 2025

(S) Philip Toone
Greffier-trésorier

PROJET