

**PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE CARIGNAN**

**1<sup>ER</sup> PROJET DE RÈGLEMENT  
NO 483-23-U**

Règlement modifiant le règlement  
de zonage no 483-U

---

ATTENDU que la Ville de Carignan a adopté le règlement de zonage no 483-U;

ATTENDU que la Ville a le pouvoir, en vertu de la loi, de modifier son règlement de zonage;

ATTENDU que la Ville de Carignan désire modifier ses dispositions concernant le nivellement des terrains ;

ATTENDU que la Ville de Carignan désire également procéder à certains ajustements afin de mieux encadrer les constructions et les aménagements de terrain sur son territoire ;

ATTENDU qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 6 juillet 2022.

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 73 intitulé *Nombre d'usages principaux sur un terrain et mixité d'usages*, au paragraphe 1° du premier alinéa, par le remplacement du sous-paragraphe b) par le suivant :

« b) Pour tous les bâtiments mixtes, un maximum de 50% de la superficie de plancher du rez-de-chaussée peut être réservé à l'habitation; ».

**ARTICLE 3**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 73 intitulé *Nombre d'usages principaux sur un terrain et mixité d'usages*, au sous-paragraphe c) du paragraphe 1° du premier alinéa, par le remplacement de l'expression « Pour les bâtiment commerciaux » par l'expression « Pour les bâtiments mixtes ».

#### **ARTICLE 4**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 83 intitulé *Aménagement d'un espace de stationnement d'une habitation unifamiliale, bi-familiale ou tri-familiale*, par le remplacement du paragraphe 7° par le suivant :

« 7° Une allée d'accès commune desservant des espaces de stationnement situés sur des terrains adjacents est autorisée, pourvu que la permanence de l'allée d'accès soit garantie par une servitude perpétuelle de droit de passage, et pourvu que la Ville de Carignan soit partie à l'acte de servitude afin que ledit acte de servitude ne puisse être modifié ou annulé sans le consentement de la Ville; ».

#### **ARTICLE 5**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 83 intitulé *Aménagement d'un espace de stationnement d'une habitation unifamiliale, bi-familiale ou tri-familiale*, par le remplacement du paragraphe 9° par le suivant :

« 9° Aucune distance n'est exigée entre un espace de stationnement et une limite de terrain; ».

#### **ARTICLE 6**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 83 intitulé *Aménagement d'un espace de stationnement d'une habitation unifamiliale, bi-familiale ou tri-familiale*, par le remplacement du paragraphe 10° par le suivant :

« 10° Dans le cas d'une habitation unifamiliale jumelée, bifamiliale isolée, bifamiliale jumelée et trifamiliale isolée, tout espace de stationnement doit être aménagé entre la ligne de lot latérale de la propriété et le mur latéral du bâtiment principal, ainsi que son prolongement. Un empiètement d'une largeur maximale de 1,5 mètre sur la façade avant du bâtiment principal est permis. Malgré ce qui précède, il est permis d'aménager un espace de stationnement dans le prolongement de l'accès au garage attenant ou intégré au bâtiment. Cette disposition ne s'applique pas à la partie d'un espace de stationnement qui est aménagée en cour arrière; »

#### **ARTICLE 7**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 83 intitulé *Aménagement d'un espace de stationnement d'une habitation unifamiliale, bi-familiale ou tri-familiale*, par l'ajout du paragraphe 11° suivant :

« 11° Les cases de stationnement en tandem, c'est-à-dire l'une derrière l'autre, sont autorisées, pourvu que chaque tandem ne desserve qu'une seule unité de logement; »

## **ARTICLE 8**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 83 intitulé *Aménagement d'un espace de stationnement d'une habitation unifamiliale, bi-familiale ou tri-familiale*, par l'ajout du paragraphe 12° suivant :

« 12° En plus du paragraphe 7°, dans le cas d'habitations bifamiliales ou trifamiliales, il est permis d'aménager un espace de stationnement commun sur plusieurs terrains adjacents. Toutefois, cet espace de stationnement commun doit respecter les normes établies à l'article 84. »

## **ARTICLE 9**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 84 intitulé *Dispositions générales concernant les espaces de stationnement pour desservir un usage autre que l'habitation unifamiliale, bi-familiale ou tri-familiale*, par le remplacement du paragraphe 13° par le suivant :

« 13° Une allée d'accès commune desservant des espaces de stationnement situés sur des terrains adjacents est autorisée, pourvu que la permanence de l'allée d'accès soit garantie par une servitude perpétuelle de droit de passage, et pourvu que la Ville de Carignan soit partie à l'acte de servitude afin que ledit acte de servitude ne puisse être modifié ou annulé sans le consentement de la Ville; ».

## **ARTICLE 10**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 84 intitulé *Dispositions générales concernant les espaces de stationnement pour desservir un usage autre que l'habitation unifamiliale, bi-familiale ou tri-familiale*, par l'ajout du paragraphe 16° suivant :

« 16° Malgré le paragraphe 3° et en plus du paragraphe 13°, il est permis d'aménager un espace de stationnement commun sur plusieurs terrains adjacents, pourvu que la permanence des aires de stationnement et de leurs allées d'accès soit garantie par une servitude perpétuelle de droit de passage, et pourvu que la Ville de Carignan soit partie à l'acte de servitude afin que ledit acte de servitude ne puisse être modifié ou annulé sans le consentement de la Ville. Les distances minimales exigées au paragraphe 3° continuent de s'appliquer par rapport aux limites des terrains qui ne sont pas desservis par l'espace de stationnement commun; »

## **ARTICLE 11**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 88 intitulé *Dimensions d'une case de stationnement et d'une allée de circulation*, au premier alinéa, par le remplacement de l'expression « de 6 cases et plus » par l'expression « assujetti à l'article 84 ».

## **ARTICLE 12**

Le règlement de zonage est modifié, à l'article 89 intitulé *Dispositions relatives à un accès à la voie publique*, au paragraphe 3° du tableau du premier alinéa, par le remplacement du texte par le suivant : « Aucune distance n'est exigée par rapport à une ligne latérale de terrain. ».

## **ARTICLE 13**

Le règlement de zonage est modifié, au chapitre 5 intitulé *Dispositions générales applicables à tous les usages dans toutes les zones*, par le remplacement de l'article 98, par le suivant :

### **« 98. NIVELLEMENT D'UN TERRAIN**

#### Hauteur d'un terrain

Le niveau du sol d'un terrain occupé ou destiné à l'être par un usage ne doit pas être à plus de 0,60 mètre au-dessus du niveau de la couronne de la rue dans le cas d'un terrain d'une profondeur de 30 mètres et moins, ou à plus de 1 mètre au-dessus du niveau de la couronne de la rue dans le cas d'un terrain d'une profondeur supérieure à 30 mètres.

#### Égouttement d'un terrain

Chaque terrain doit être aménagé de sorte que l'égouttement des eaux de pluie ou de ruissellement se dirige vers l'avant du terrain, vers le réseau pluvial prévu à cet effet, ou en suivant la pente naturelle vers un cours d'eau.

Le propriétaire d'un terrain doit gérer, à ses frais, ses eaux de ruissellement.

#### Pente d'un terrain

La pente d'écoulement d'un terrain ne doit pas excéder 2%, mesurée du haut de la pente jusqu'à la limite de terrain vers où s'égoutte le terrain.

#### Dénivellation entre deux terrains

Il est interdit de créer une dénivellation entre deux terrains adjacents. Un terrain doit, sur son pourtour, présenter la même pente et le même niveau que les terrains qui lui sont limitrophes.

Aux fins de l'application du présent article, il est considéré y avoir dénivellation entre deux terrains lorsque deux niveaux géodésiques mesurés dans les quatre premiers mètres de part et d'autre d'une ligne de terrain mitoyenne présentent une différence supérieure à 0,30 m.

#### Nivellement des terrains lors d'un projet de développement ou de redéveloppement

Lors d'un projet de développement ou de redéveloppement, le nivellement des terrains doit respecter les exigences du présent article, sous réserve de toute exigence établie dans le cadre d'une autorisation ministérielle.

#### Nivellement des terrains dans un milieu bâti existant

Dans un milieu bâti existant, il est interdit d'effectuer une modification de la topographie existante sur un terrain, sauf dans le but de respecter les exigences du présent article, pour immuniser un bâtiment contre les inondations, ou pour aplanir un terrain en supprimant les buttes et dépressions locales.

Le cas échéant, le nivellement du terrain ne doit pas avoir pour effet :

- a) de rendre dérogatoire la hauteur d'un bâtiment existant ;
- b) de favoriser le ruissellement sur les terrains voisins ;
- c) de relever le niveau moyen d'un terrain au-dessus de celui des terrains qui lui sont limitrophes ;
- d) d'abaisser le niveau moyen d'un terrain sous celui des terrains qui lui sont limitrophes ;
- e) de créer une dénivellation par rapport à un terrain limitrophe.

#### Contraintes particulières et problématiques de drainage

Malgré ce qui précède, lorsqu'un terrain présente des contraintes physiques ou naturelles particulières causant une problématique démontrée par un document signé par un ingénieur ou tout autre professionnel compétent en la matière et habilité par la Loi et qu'aucune solution n'existe pour respecter les dispositions du présent article, le fonctionnaire désigné peut, dans le cadre d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation, autoriser des travaux de nivellement d'un terrain qui ne respectent pas en tout ou en partie les dispositions du présent article, et ce en suivant les recommandations formulées par le professionnel.

Si, afin de régler la problématique, une dénivellation se doit d'être créée entre deux terrains adjacents, le terrain devra être aménagé de manière à inclure une tranchée drainante réalisée conformément aux dispositions du règlement de construction en vigueur. La tranchée drainante doit être aménagée à une distance minimale de 0,15 m et maximale de 1 m des limites latérales et arrière du terrain.

### **ARTICLE 14**

Le règlement de zonage est modifié, au chapitre 5 intitulé *Dispositions générales applicables à tous les usages dans toutes les zones*, par le remplacement de l'article 122, par le suivant :

#### **« 122. DISPOSITIONS APPLICABLES À UN TOIT PLAT**

Sauf pour une partie d'un toit plat occupée par un équipement mécanique, le revêtement extérieur pour un toit plat ou un toit-terrasse doit être soit :

- 1° Un toit vert dont la structure a été attestée par un ingénieur;
- 2° Un matériau de couleur pâle dont l'indice de réflexion solaire est d'au moins 66, attesté par les spécifications du fabricant ;
- 3° Une combinaison de ces revêtements.

Une terrasse est autorisée sur le toit d'un bâtiment principal, mais pas sur le toit d'un bâtiment accessoire. De plus, la hauteur maximale d'un bâtiment (en mètres) prescrite par la grille des usages et normes de la zone doit être respectée en considérant les constructions et équipements accessoires se trouvant sur le toit-terrasse.

## **ARTICLE 15**

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié à l'annexe « B », intitulée « Grilles des usages et normes », aux grilles des zones A-024, A-135, A-142, A-359, A-455, A-582, A-584, C-239, H-009, H-239, H-334, H-343, H-344, H-345, H-348, H-349, H-461, H-462, H-463, H-464, H-465, IDR-171, IDR-172, IDR-173, IDR-182, IDR-183, IDR-495, IDR-496, IDR-591, IDR-592, MXT-347, le tout tel que présenté à l'annexe 1 du présent règlement.

## **ARTICLE 16**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Patrick Marquès  
Maire

Ève Poulin  
Greffière

### **CERTIFICAT D'AUTORISATION**

<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	6 juillet 2022
<i>Adoption du 1<sup>er</sup> projet de règlement :</i>	6 juillet 2022
<i>Avis public de consultation :</i>	2022
<i>Assemblée publique de consultation :</i>	2022
<i>Adoption du second projet de règlement :</i>	2022
<i>Avis public demande de participation à un référendum :</i>	2022
<i>Adoption du règlement :</i>	2022
<i>Approbation MRC :</i>	2022
<i>Publication et entrée en vigueur :</i>	2022

**ANNEXE 1**  
**Grilles des usages et normes**