

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

**PROJET DE RÈGLEMENT
NUMÉRO 483-37-U**

Règlement modifiant le règlement
de zonage numéro 483-U

ATTENDU que la Ville de Carignan a adopté le règlement de zonage numéro 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 sa réglementation relative à la contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, et ce, afin de constituer une plus grande source de financement pour les parcs et les espaces naturels et afin de concorder la réglementation municipale à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi qu'aux bonnes pratiques en la matière;

ATTENDU qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 4 décembre 2024.

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 11 intitulé « Contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels », par le remplacement de l'article 238 intitulé « Exigence de contribution » par les articles suivants :

« 238. EXIGENCE DE LA CONTRIBUTION

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble, en vertu des pouvoirs conférés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. 19.1), le propriétaire doit effectuer une contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels, et ce dans les cas suivants :

- 1° Le permis de construction demandé est relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale;
- 2° Le permis de construction demandé est relatif à un projet de redéveloppement, tel que défini par le présent règlement;
- 3° Le permis de construction demandé est relatif à des travaux qui permettront que soient exercés sur l'immeuble un nouvel usage ou un usage intensifié, tel que défini par le présent règlement.

Les paragraphes 2° et 3° du précédent alinéa ne s'appliquent pas si la demande de permis de construction vise un lot ayant fait l'objet d'un permis de lotissement pour lequel une contribution a été effectuée et dont la date de délivrance précède d'au plus deux (2) ans la date où la demande de permis de construction a été déposée conformément au règlement sur les permis et certificats. Dans le cas d'un lot créé dans le cadre d'un projet ayant fait l'objet d'une entente pour travaux municipaux signée avant le 4 décembre 2024 (date avis de motion), ce délai est augmenté à dix (10) ans.

Le présent article ne s'applique pas si la demande de permis de construction vise un lot situé en zone agricole et que ce permis est délivré uniquement à des fins agricoles ou pour un usage complémentaire ou accessoire aux activités agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1).

239. FORME DE LA CONTRIBUTION ET RÈGLES DE CALCUL

La contribution exigée en vertu de l'article 238 peut prendre, au choix de la Ville, l'une ou l'autre des formes suivantes :

- 1° Le propriétaire verse à la Ville un montant en argent équivalant à 10 % de la valeur du terrain visé par la demande de permis de construction;
- 2° Le propriétaire s'engage à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une partie de terrain d'une superficie équivalant à 10 % de la superficie du terrain visé par la demande de permis de construction qui, de l'avis du Conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux, au maintien d'un espace naturel, ou aux besoins d'un centre de services scolaire;

- 3° Le propriétaire effectue une contribution hybride selon les paragraphes 1° et 2° dont le total de la valeur du terrain ou partie de terrain cédé et du montant versé correspond à 10 % de la valeur du terrain visé par la demande de permis de construction.

Sauf si le Conseil en décide autrement, la contribution sera exigée en suivant le paragraphe 1° du premier alinéa.

Afin d'établir la superficie à évaluer et le montant de la contribution, et/ou afin d'établir la superficie à céder, les règles de calcul suivantes s'appliquent :

- 1° Le site dont la superficie est considérée est le terrain visé par la demande de permis de construction;
- 2° Dans le cas d'un terrain situé en zone agricole et utilisé à des fins non agricoles au sens de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1), seules la superficie et/ou la valeur de la partie du site qui est destinée à des fins non agricoles doivent être considérées;
- 3° Le cas échéant, toute cession ou tout versement qui a été fait antérieurement, en application du règlement de lotissement ou de zonage, à l'égard de tout ou d'une partie du terrain visé par la demande de permis de construction doit être pris en considération, au crédit du propriétaire, le tout selon les modalités prévues à l'article 241.

ARTICLE 3

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 11 intitulé « Contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels », par le remplacement de l'article 239 intitulé « Établissement de la valeur du terrain » par l'article suivant :

« 240. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application du présent chapitre, la valeur du terrain visé par la demande de permis de construction est établie, aux frais du propriétaire, par un évaluateur agréé mandaté par la Ville de Carignan, et ce selon les concepts applicables en matière d'expropriation.

Cette valeur doit être considérée à la date où la demande de permis de construction est soumise et complète.

La Ville ou le propriétaire peut contester, devant le Tribunal administratif du Québec et selon la procédure prescrite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*

(RLRQ c. 19.1), la valeur établie par l'évaluateur. Cette contestation ne dispense pas le propriétaire de verser la somme et, le cas échéant, de céder la superficie de terrain exigées par la Ville sur la base de la valeur établie par l'évaluateur.

ARTICLE 4

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 13 intitulé « Entrée en vigueur », par le remplacement du numéro de l'article 240 intitulé « Entrée en vigueur » par le numéro 243.

ARTICLE 5

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 11 intitulé « Contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels », par l'ajout de l'article 241 suivant :

« 241. CONSIDÉRATION DES CONTRIBUTIONS ANTÉRIEURES

Lors du calcul de la superficie à évaluer et du montant de la contribution, et/ou lors du calcul de la superficie à céder, toute contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels effectuée antérieurement, en application du règlement de lotissement ou de zonage, est prise en considération, au crédit du propriétaire.

À cet effet, les règles de calcul suivantes s'appliquent afin d'appliquer une réduction à la contribution et ainsi établir la contribution révisée :

- 1° Tout terrain ou toute partie de terrain ayant antérieurement fait l'objet d'une contribution sous forme de cession de terrain est exempté de la contribution pour le même pourcentage que la contribution terrain antérieure. Dans le cas d'une partie de terrain, l'exemption est calculée au prorata de la superficie de la partie de terrain versus la superficie totale du terrain visé par la demande de permis de construction;
- 2° Tout terrain ou toute superficie de terrain ayant antérieurement fait l'objet d'une contribution sous forme de somme monétaire voit sa contribution antérieure déduite de la contribution monétaire due ou de la valeur du terrain que le propriétaire doit s'engager à céder. Dans le cas d'une partie de terrain, la contribution antérieure est calculée au prorata de la superficie de la partie de terrain versus la superficie totale du terrain ayant fait l'objet de la contribution antérieure;

- 3° Dans le cas où un terrain ou une partie de terrain aurait fait l'objet d'une contribution mixte sous forme monétaire et sous forme de terrain, les paragraphes 1° et 2° s'appliquent et s'additionnent;
- 4° Dans tous les cas, la somme de la contribution révisée et des contributions antérieures ne doit pas excéder le pourcentage établi en vertu de l'article 239.

Il appartient au propriétaire de démontrer que son terrain a, en tout ou en partie, fait antérieurement l'objet d'une contribution.

ARTICLE 6

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 11 intitulé « Contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels », par l'ajout de l'article 242 suivant :

« 242. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CESSION DE TERRAIN

Lors de l'application de l'article 239, la cession de terrain doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° L'engagement à céder un terrain doit être pris dans une lettre d'entente signée devant notaire entre le propriétaire du terrain et la Ville;
- 2° Le propriétaire doit fournir une attestation notariée certifiant qu'il est le seul propriétaire du terrain à céder et que ce terrain est libre d'hypothèques, de priorités, de charges ou de droits réels;
- 3° Le propriétaire doit fournir une étude de caractérisation du terrain cédé permettant de déterminer le degré de contamination de celui-ci, le cas échéant. Cette étude doit satisfaire aux exigences de la *Loi sur la qualité de l'environnement* (RLRQ, c. Q-2), notamment qu'il ne doit pas être contaminé au-delà des normes prescrites pour l'aménagement d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un espace naturel, ou d'un établissement scolaire, selon le cas. L'étude devra par ailleurs être attestée, à cet effet, par un expert compétent en la matière au sens de la Loi sur la qualité de l'environnement;
- 4° Tous les frais reliés à la cession du terrain, dont les frais de l'acte notarié, les frais de publicité foncière, ainsi que l'étude de caractérisation du terrain cédé sont à la charge du propriétaire cédant.

De plus, lors de l'application de l'article 239, le propriétaire peut convenir avec la Ville que la cession portera sur un terrain ou une partie de terrain ne faisant pas partie du terrain visé mais étant situé à l'intérieur des

limites du territoire de la ville de Carignan. Dans ce cas, l'engagement convenu entre la Ville et le propriétaire prime sur les règles de calcul et les maximum établis par le présent chapitre.

ARTICLE 7

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par le remplacement de la terminologie « Espace vert » par la terminologie suivante :

« ESPACE VERT

Terrain ou partie de terrain à dominance végétale d'origine naturelle ou anthropique. De façon non-exhaustive, les espaces verts comprennent par exemple les milieux naturels incluant les milieux humides et hydriques, les terrains en friche, les espaces gazonnés et les aménagements paysagers à dominance végétale. ».

ARTICLE 8

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« NOUVEL USAGE OU USAGE INTENSIFIÉ (CHAPITRE 11)

Tout projet assujetti à un permis de construction et impliquant l'ajout d'un ou plusieurs logements principaux, notamment :

- a) la construction d'un nouveau bâtiment principal résidentiel ou partiellement résidentiel, à l'exception d'un projet de reconstruction d'un bâtiment démoli à suite d'un sinistre survenu dans les deux (2) années précédant la demande de permis de construction et n'impliquant pas l'augmentation du nombre de logements principaux;
- b) un projet de transformation ou d'agrandissement d'un bâtiment principal ayant pour effet d'ajouter un ou plusieurs logements principaux (donc excluant lors de l'ajout d'une unité d'habitation accessoire).

ARTICLE 9

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« PROJET DE REDÉVELOPPEMENT (CHAPITRE 11)

Tout projet assujetti à un permis de construction et impliquant l'une des situations suivantes :

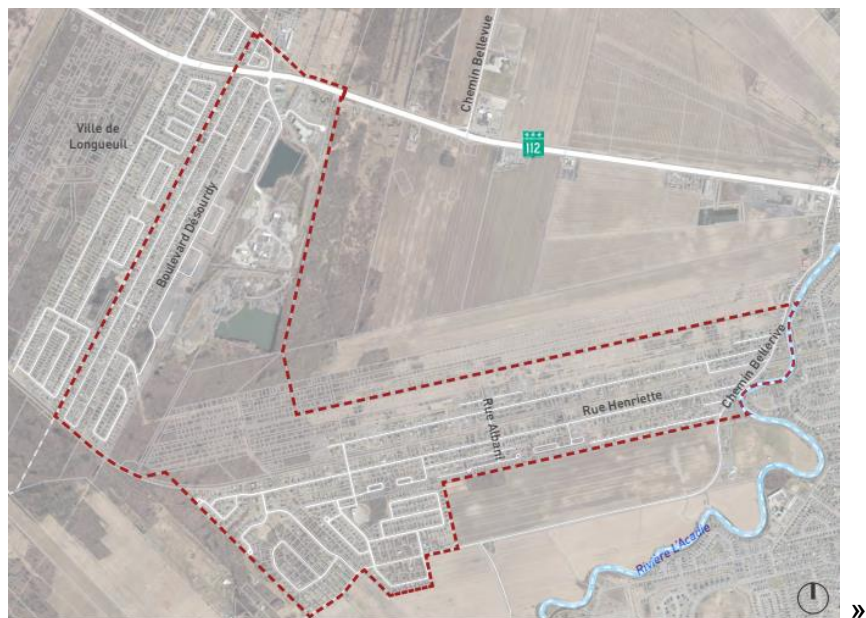
- a) la transformation d'un bâtiment principal non-résidentiel en bâtiment principal résidentiel ou partiellement résidentiel;
- b) la démolition et reconstruction d'un bâtiment principal résidentiel ou partiellement résidentiel, à l'exception d'un projet de reconstruction d'un bâtiment démoli à suite d'un sinistre survenu dans les deux (2) années précédant la demande de permis de construction et n'impliquant pas l'augmentation du nombre de logements principaux;
- c) la construction d'un bâtiment principal résidentiel ou partiellement résidentiel sur un lot qui constituait une partie d'un terrain ayant été subdivisé alors que celui-ci était déjà occupé par un bâtiment principal.

ARTICLE 10

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« SECTEUR CENTRAL

Ensemble des zones constituant la centralité de la ville de Carignan et correspondant au territoire d'intervention du Plan particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central.



ARTICLE 11

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par l'ajout de la terminologie suivante :

« SINISTRE

Un sinistre au sens du règlement relatif à la démolition d'immeuble en vigueur. ».

ARTICLE 12

Le règlement de zonage numéro 483-U est modifié, au chapitre 12 intitulé « Index terminologique », par le remplacement de la terminologie « Transformation » par la terminologie suivante :

« TRANSFORMATION (D'UN BÂTIMENT)

Travaux de rénovations d'un bâtiment existant ayant pour effet de modifier la destination d'un bâtiment, en tout ou en partie. Plus précisément, pour un bâtiment principal, les travaux ont pour effet de modifier le groupe d'un usage principal non-résidentiel ou la classe d'un usage résidentiel, ou ont pour effet d'aménager une nouvelle suite ou unité afin d'ajouter un nouvel usage principal non-résidentiel ou un nouveau logement principal. ».

ARTICLE 13

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Patrick Marquès
Maire

Ève Poulin
Greffière

CERTIFICAT D'AUTORISATION

<i>Adoption du projet de règlement :</i>	2 octobre 2024
<i>Avis public de consultation :</i>	2024
<i>Assemblée publique de consultation :</i>	2024
<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	2024
<i>Adoption du règlement :</i>	2024
<i>Approbation MRC/Entrée en vigueur :</i>	2024
<i>Avis public/Certificat de publication de l'entrée en vigueur :</i>	2024