

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

RÈGLEMENT NUMÉRO 484-5-U

Règlement modifiant le règlement
de lotissement numéro 484-U

ATTENDU que la Ville de Carignan a adopté le règlement de lotissement numéro 484-U;

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

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 lotissement numéro 484-U est modifié, au chapitre 2 intitulé « Conditions préalables à l'approbation d'une opération cadastrale », par le remplacement de la section 2 intitulée « Contribution relative aux parcs, terrains de jeux et espaces naturels » par la section suivante :

« **SECTION 2 : CONTRIBUTION RELATIVE AUX PARCS,
TERRAINS DE JEUX ET ESPACES NATURELS**

20. EXIGENCE DE LA CONTRIBUTION

Comme condition préalable à la délivrance d'un permis de lotissement à l'égard d'un immeuble pour l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale, 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, terrain de jeux et espaces naturels.

Toutefois, le présent article ne s'applique pas préalablement à l'approbation d'un plan relatif à l'une des opérations cadastrales suivantes :

- 1° L'annulation, la correction ou le remplacement de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots ni aucune augmentation du nombre de lot pouvant faire l'objet d'un permis de construction en vertu des règlements d'urbanisme en vigueur;
- 2° Les opérations cadastrales visant des lots situés en zone agricole et utilisés 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).;
- 3° Les opérations cadastrales effectuées dans le cadre de l'exercice d'un droit d'expropriation;
- 4° Les opérations cadastrales effectuées à des fins publiques ou institutionnelles;
- 5° Les opérations cadastrales relatives à la mise en place de parties communes et privatives à la suite d'une déclaration de copropriété divise;
- 6° Les opérations cadastrales temporaires afin de créer un ou plusieurs lots transitoires en vue d'une autre opération cadastrale.

20.1 FORME DE LA CONTRIBUTION ET RÈGLES DE CALCUL

La contribution exigée en vertu de l'article 20 peut prendre, au choix de la Ville et sous réserve des alinéas suivants, 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 site visé par l'opération cadastrale;
- 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 site visé par l'opération cadastrale 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 site visé par l'opération cadastrale;

En plus de la contribution établie en vertu du premier alinéa, dans le cas où le site visé par l'opération cadastrale est situé dans l'une des zones MXT-200, MXT-201, H-332, H-333 ou H-337 faisant partie du secteur central de Carignan et que ce site constitue en tout ou en partie un espace vert tel que défini au règlement de zonage, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une partie de terrain supplémentaire d'une superficie équivalant à 15 % de la superficie du site visé par l'opération cadastrale.

Nonobstant le premier alinéa, dans le cas où le site visé par l'opération cadastrale est situé dans la zone MN2-U-352, zone faisant également partie du secteur central de Carignan et constituant un espace vert tel que défini au règlement de zonage, le propriétaire doit s'engager à céder gratuitement un terrain ou une partie de terrain d'une superficie équivalant à 50 % de la superficie du site visé par l'opération cadastrale 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.

Dans le cas où le plan relatif à l'opération cadastrale ne comprend pas l'ouverture d'une nouvelle voie publique ou le prolongement d'une voie publique existante, la contribution sera exigée en suivant le paragraphe 1° du premier alinéa.

Dans le cas où la Ville exige une contribution sous forme de terrain afin de répondre aux besoins d'un centre de services scolaire, c'est-à-dire afin d'obtenir un terrain destiné à lui permettre de se conformer aux obligations qui lui incombent en vertu des articles 272.10 et 272.12 de la *Loi sur l'instruction publique* (RLRQ c. I-13.3), la Ville peut exiger un terrain excédant le pourcentage établi en vertu du premier alinéa. Toutefois, dans ce cas, la Ville doit verser au propriétaire une somme équivalente à la valeur de la portion du terrain qui excède ce pourcentage, calculée conformément à l'article 21.

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 correspond au(x) lot(s) visés par l'opération cadastrale;
- 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 site visé par l'opération cadastrale doit être

pris en considération, au crédit du propriétaire, le tout selon les modalités prévues à l'article 22.

21. ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN

Pour l'application de la présente section, la valeur du site visé par l'opération cadastrale 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 le plan relatif à l'opération cadastrale est soumis.

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.

22. 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 site visé par l'opération cadastrale;
- 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 20.1.

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

23. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA CESSION DE TERRAIN

Lors de l'application de l'article 20.1, 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 liés 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 20.1, 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 la présente section. ».

ARTICLE 3

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>	<i>2 octobre 2024</i>
<i>Avis public de consultation :</i>	<i>7 octobre 2024</i>
<i>Assemblée publique de consultation :</i>	<i>6 novembre 2024</i>
<i>Avis de motion et dépôt du projet de règlement :</i>	<i>4 décembre 2024</i>
<i>Adoption du règlement :</i>	<i>15 janvier 2025</i>
<i>Approbation MRC/Entrée en vigueur :</i>	<i>14 février 2025</i>
<i>Avis public/Certificat de publication de l'entrée en vigueur :</i>	<i>14 février 2025</i>