

**PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CARIGNAN**

**SECOND PROJET DE RÈGLEMENT
NO 483-17-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 procéder à un amendement afin de modifier certaines normes concernant les usages commerciaux complémentaires à l'usage habitation, les espaces habitables complémentaires à l'usage habitation, les constructions accessoires à l'usage habitation, le niveau de terrain pour un usage habitation, ainsi que certaines typologies et normes d'implantation des grilles d'usages des zones AC-204, H-334, H-343, H-344, H-345, H-348, H-349, H-350, H-351, H-352 et MXT-347;

ATTENDU que la procédure d'adoption a été régulièrement suivie;

ATTENDU qu'un avis de motion ainsi que le dépôt d'un projet du présent règlement ont été donnés à la séance ordinaire du conseil tenue le 5 mai 2021.

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 36, intitulé *Groupe agriculture (A)*, au paragraphe 3^o, de la façon suivante :

- a) Au point e, par l'ajout, après le mot « LPTAA », des mots suivants:

« le cas échéant. »;

- b) Au tableau *Usages permis dans la classe d'usage* « A-3 », à la deuxième ligne, par le remplacement de l'expression par la suivante :

« Gîte touristique où est offert de l'hébergement en chambres dans une résidence privée où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant seulement un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire. »

ARTICLE 3

Le règlement de zonage est modifié à l'article 76, intitulé *Les usages et bâtiments temporaires permis dans toutes les zones*, au paragraphe 2^o, par l'ajout d'un quatrième alinéa, qui est le suivant :

« D'autres activités de loisir permettant la visite de bâtiment public ou privé, telle la route des arts, peuvent être autorisées par résolution du Conseil municipal. ».

ARTICLE 4

Le règlement de zonage est modifié à l'article 83, intitulé *Aménagement d'un espace de stationnement d'une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale*, de la façon suivante :

a) Par l'ajout du paragraphe 9^o qui est le suivant :

« 9^o Tout espace de stationnement doit être situé à une distance minimale de 0,60 mètre d'une ligne latérale de terrain; »;

b) Par l'ajout du paragraphe 10^o qui est le suivant :

« 10^o 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. Une distance minimale de 0,60 mètre entre l'espace de stationnement et la ligne latérale de terrain doit être conservée. ».

ARTICLE 5

Le règlement de zonage est modifié à l'article 89, intitulé *Dispositions relatives à un accès à la voie publique*, au point 3 du tableau, par la suppression de l'expression « Exception : dans le cas d'habitations jumelées, l'accès peut être aménagé sur une la ligne mitoyenne. ».

ARTICLE 6

Le règlement de zonage est modifié à l'article 98, intitulé *Niveau d'un terrain*, de la façon suivante :

a) Au deuxième alinéa, par l'ajout des mots « sans jamais excéder une pente de 2 %, calculée à partir de la ligne arrière jusqu'à la ligne avant du terrain. » après le mot « vigueur »;

b) Par l'ajout du quatrième alinéa qui est le suivant :

« En plus de ce qui précède, le niveau du sol d'un terrain destiné à être occupé par un usage doit respecter les conditions suivantes :

1. Dans le cas où le terrain à construire est adjacent à un terrain déjà construit et que celui-ci ne respecte pas le niveau du sol précédemment exigé au présent article, le niveau moyen du sol du terrain à construire devra avoir une différence de hauteur maximale de 30 cm avec le niveau du terrain adjacent qui est déjà construit;

2. Dans le cas où le terrain à construire est adjacent à deux terrains déjà construits, situés de part et d'autre, le niveau moyen du sol du terrain à construire devra être la moyenne du niveau de terrain des 2 terrains adjacents qui sont déjà construits. »;

c) Par l'ajout du cinquième alinéa qui est le suivant :

« Malgré les dispositions des alinéas précédents, lorsque le terrain à construire comprend des contraintes physiques et naturelles majeures empêchant le respect du niveau exigé, un document qui explique et justifie la différence de hauteur du niveau du sol doit être fourni. Ce document doit être signé par un ingénieur ou autre professionnel compétent en la matière et habilité par la Loi. ».

ARTICLE 7

Le règlement de zonage est modifié à l'article 161, intitulé *Usage commercial complémentaire à un usage habitation*, de la façon suivante :

- a) Au deuxième alinéa, par le remplacement du paragraphe 1^o, par le suivant :

« Cet usage commercial complémentaire est permis dans une habitation unifamiliale, bifamiliale ou trifamiliale; »;

- b) Au deuxième alinéa, par le remplacement du paragraphe 2^o, par le suivant :

« Dans le cas d'une habitation unifamiliale, un ou deux usages commerciaux complémentaires par usage principal sont autorisés. Lorsqu'il y a deux usages domestiques, l'un des deux usages ne doit recevoir aucune clientèle ni générer de livraison ou de circulation induite.

Dans le cas d'une habitation intergénérationnelle, un seul usage commercial complémentaire est autorisé par logement.

Dans le cas d'une habitation bifamiliale ou trifamiliale, un seul usage commercial complémentaire est autorisé par logement; »;

- c) Au deuxième alinéa, par le remplacement du paragraphe 3^o, par le suivant :

« Le ou les usages commerciaux complémentaires peuvent occuper une superficie maximale de 40 % de la superficie brute de plancher du bâtiment, incluant le sous-sol et lorsque celui-ci est autorisé dans un bâtiment accessoire, il peut occuper 100 % de la superficie du bâtiment. »;

- d) Au deuxième alinéa, par l'ajout du paragraphe 9^o qui est le suivant :

« 9^o Des cours privés en lien direct avec l'usage commercial complémentaire sont autorisés, avec la participation d'un maximum de 5 étudiants par cours privé, à raison d'un à 3 cours maximum par semaine; »;

- e) Au deuxième alinéa, par l'ajout du paragraphe 10^o qui est le suivant :

« 10^o Aucune case de stationnement supplémentaire n'est requise pour un usage commercial complémentaire. »;

f) Par l'ajout du troisième alinéa qui est le suivant :

« Dans le cas d'un usage habitation situé dans la zone agricole, l'usage commercial complémentaire doit respecter les dispositions suivantes :

- 1° L'activité n'implique l'hébergement d'aucun client;
- 2° L'utilisation de l'immeuble à des fins commerciales ou d'exercice d'une profession, ou comme gîte touristique n'aura pas pour effet d'assujettir l'installation d'une nouvelle unité d'élevage ou l'accroissement des activités d'une unité d'élevage existante à une norme de distance séparatrice relative aux odeurs plus sévères que celle prévue pour une maison d'habitation. ».

ARTICLE 8

Le règlement de zonage est modifié à l'article 162, intitulé *Exigence applicable à un usage complémentaire de type « espace habitable complémentaire »*, de la façon suivante :

a) Par le remplacement du paragraphe 2 par le suivant :

« 2° Un seul espace habitable complémentaire est autorisé par bâtiment principal, à l'exception d'une habitation intergénérationnelle dans laquelle est autorisé deux espaces habitables complémentaires par bâtiment principal; »;

b) Au paragraphe 3, par le remplacement de l'expression « inférieur à » par l'expression suivante « un maximum de »;

c) Au paragraphe 3, par l'ajout après le mot « carrés », de la phrase suivante :

« Dans le cas d'une habitation intergénérationnelle ayant deux espaces habitables complémentaires, la superficie de plancher des espaces habitables complémentaires doit être un maximum de 60% de la superficie de plancher brut du bâtiment, excluant le garage et incluant le sous-sol, sans jamais être supérieur à 240 mètres carrés; »;

d) Par le remplacement du paragraphe 4 par le suivant :

« 4° Deux chambres à coucher sont autorisées par espace habitable complémentaire; »;

e) Au paragraphe 5, par le remplacement des mots « sur le mur avant du bâtiment » par les mots « sur tous les murs composant la façade avant du bâtiment; »;

f) Par le remplacement du paragraphe 6, par le suivant :

«6° L'aménagement d'une (1) case de stationnement supplémentaire est exigé par espace habitable complémentaire, en respectant les normes prescrites à l'article 83 du présent règlement. »;

g) Par l'ajout du deuxième alinéa qui est le suivant :

« En plus des dispositions mentionnées à l'alinéa précédent, dans le cas d'un usage habitation situé dans la zone agricole, l'usage d'un espace habitable complémentaire doit respecter les dispositions suivantes :

1° Seulement l'espace habitable complémentaire de type intergénérationnel est autorisé comme logement complémentaire. Pour l'ajout d'un logement complémentaire tel un studio, le requérant devra obtenir une autorisation de la CPTAQ;

2° Le logement complémentaire partage la même adresse civique que le logement principal;

3° Le logement complémentaire partage le même accès au système d'approvisionnement électrique, d'approvisionnement d'eau potable et d'évacuation d'eaux usées que le logement principal;».

ARTICLE 9

Le règlement de zonage est modifié à l'article 163, intitulé *Usage, bâtiment, construction et équipement accessoires et saillies au bâtiment principal autorisés dans les cours*, au tableau, de la façon suivante :

a) Par l'ajout du point 32 qui est le suivant :

« **32- Potager** »;

b) Au point 32, à la première colonne, par l'ajout du mot « oui »;

c) Au point 32, à la deuxième colonne, par l'ajout du mot « oui »;

d) Au point 32, à la troisième colonne, par l'ajout du mot « oui »;

ARTICLE 10

Le règlement de zonage est modifié à l'article 175, intitulée *Normes particulières concernant les habitations jumelées et contiguës*, de la façon suivante :

- a) Par le remplacement du premier paragraphe par le suivant :

« 10 L'aménagement d'un espace habitable complémentaire n'est pas autorisé. »;

- b) Par l'ajout du deuxième alinéa qui est le suivant :

« Dans le cas d'une habitation unifamiliale jumelée, le perron, incluant les marches d'accès, situé sur la façade avant du bâtiment, doit être situé à une distance minimale de 1,5 mètre, calculée à partir de l'extrémité du mur latéral extérieur qui n'est pas mitoyen. ».

ARTICLE 11

Le règlement de zonage est modifié au chapitre 9, à la section 2, intitulée *Normes particulières*, par l'ajout de l'article 220.11 qui est le suivant :

« 220.11 MIXITÉ DES USAGES

Dans la zone MXT-347, les terrains d'angle, formant le quadrilatère de l'intersection des rues Albani et Henriette, doivent être occupés par un usage commercial au rez-de-chaussée, ainsi qu'un usage résidentiel à l'étage, afin de favoriser une mixité des usages à cette intersection. Ces dispositions ne s'appliquent pas au terrain d'angle situé du côté sud-est de l'intersection des rues Albani et Henriette où un usage du groupe « public et communautaire » y est autorisé. ».

ARTICLE 12

Le règlement de zonage est modifié au chapitre 9, à la section 2, intitulée *Normes particulières*, par l'ajout de l'article 220.12 qui est le suivant :

« 220.12 INTERDICTION DES SOUS-SOLS

Malgré toute disposition du présent règlement, dans les zones H-334, H-343, H-344, H-345, H-348, H-349 et MXT-347, les sous-sols sont prohibés pour toutes nouvelles constructions.

De plus, la hauteur maximale en mètres qui est exigée dans les grilles des usages et normes des zones H-334, H-343, H-344, H-345, H-348, H-349 et MXT-347 pour les nouvelles constructions, devra inclure tout équipements et aménagements positionnés sur la toiture, lorsqu'il s'agit d'un toit plat.

De plus, une habitation existante comprenant déjà un sous-sol ne peut être agrandie par l'ajout d'un troisième étage. ».

ARTICLE 13

Le règlement de zonage est modifié au chapitre 12, intitulé *Index terminologique*, par le remplacement de la définition de *Gîte touristique (gîte du passant)*, par la suivante :

« GÎTE TOURISTIQUE (GÎTE DU PASSANT)

Un établissement où est offert de l'hébergement en chambres dans une résidence privée où l'exploitant réside et rend disponible au plus 5 chambres qui reçoivent un maximum de 15 personnes, incluant seulement un service de petit-déjeuner servi sur place, moyennant un prix forfaitaire. ».

ARTICLE 14

Le règlement de zonage est modifié à l'annexe « B », intitulée *Grilles des usages et normes* est modifié par le remplacement des grilles des zones AC-204, H-334, H-343, H-344, H-345, H-348, H-349 et MXT-347, le tout tel que démontré dans les grilles des usages et normes jointes à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 15

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 1^{er} projet de règlement :</i>	5 mai 2021
<i>Adoption du 1^{er} projet de règlement :</i>	2 juin 2021
<i>Avis public de l'assemblée écrite de consultation :</i>	7 juin 2021
<i>Assemblée écrite de consultation :</i>	7 au 22 juin 2021
<i>Adoption du second projet de règlement :</i>	14 juillet 2021
<i>Avis public demande de participation à un référendum :</i>	19 juillet 2021
<i>Adoption du règlement :</i>	11 août 2021
<i>Émission du certificat de conformité de la MRC :</i>	2021
<i>Entrée en vigueur :</i>	2021
<i>Avis public/certificat de publication de l'entrée en vigueur :</i>	2021

ANNEXE A

Grille AC

Grille H

Grille MXT