

## VILLE DE REPENTIGNY

### M.R.C. DE L'ASSOMPTION

#### RÈGLEMENT NUMÉRO 614

##### *Règlement de contrôle intérimaire numéro 614 en lien avec la révision du plan et des règlements d'urbanisme*

---

ATTENDU QU'en vertu du second alinéa de l'article 111 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A19.1), la Ville de Repentigny peut se prévaloir des dispositions relatives au contrôle intérimaire lorsqu'elle a manifesté son intention d'adopter prochainement un projet de règlement révisant son plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil municipal a mandaté la firme BC2, par la résolution CM-122-11-04-23 adoptée lors de sa séance du 11 avril 2023, afin de réviser son plan d'urbanisme et refondre sa réglementation d'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil municipal, par la résolution CM-188-13-06-23 adoptée lors de la séance du 13 juin 2023, a manifesté son intention d'adopter prochainement un projet de règlement révisant son plan d'urbanisme et de modifier ou remplacer ses règlements d'urbanisme;

ATTENDU QUE le conseil municipal, par la résolution CM-189-13-06-23 adoptée lors de la séance du 13 juin 2023, a exercé un contrôle intérimaire encadrant les opérations cadastrales, la construction, l'agrandissement, la démolition et le changement d'usage de certains bâtiments situés aux abords de la rue Notre-Dame pour une période ne pouvant excéder 90 jours;

ATTENDU QUE le conseil souhaite exercer un contrôle intérimaire qui encadrera, pendant la durée du processus de révision du plan et de la réglementation d'urbanisme, la construction, l'agrandissement, le changement d'usage, le nombre d'étages et le nombre de logements de certains bâtiments principaux susceptibles de compromettre la mise en œuvre des orientations et des moyens de mise en œuvre des nouveaux plans et règlements d'urbanisme révisés;

ATTENDU QUE certains projets transforment durablement les caractéristiques paysagères et humanisées des milieux de vie et soulignent l'importance de dresser un bilan et de réviser, s'il y a lieu, certaines règles reliées à l'insertion, à l'intégration et l'harmonisation des projets de développement et de redéveloppement au tissu urbanisé existant;

ATTENDU QUE l'acceptabilité sociale exprimée de moutt façons à travers la rétroaction des citoyens envers divers projets de requalification d'immeuble conformes à la réglementation actuellement en vigueur fait ressortir le besoin :

- De poursuivre la conversation citoyenne déjà amorcée;
- De réexaminer certaines composantes des orientations d'aménagement proposées;
- De réviser certaines composantes de la réglementation assurant la mise en œuvre de la vision d'aménagement inscrite au plan d'urbanisme.

ATTENDU QU'ultimement les objectifs sont de s'assurer que la requalification urbaine de Repentigny se fait dans le respect des caractéristiques du territoire et de la capacité de support du milieu;

ATTENDU QUE les différentes analyses, diagnostics et politiques réalisés ou en cours de réalisation (circulation, mobilité urbaine, environnement, parcs et espaces verts, plans des milieux de vie durables, etc.) ont permis et permettent de broser un portrait préliminaire de la situation, de poser un diagnostic provisoire et de déterminer des pistes de solution ou des mesures à prendre en vue de réduire les vulnérabilités identifiées;

ATTENDU QUE la révision du plan d'urbanisme permet d'approfondir la caractérisation des paysages humanisés et naturels qui marquent l'imaginaire des citoyens et participent à leur profond attachement au territoire et à leur milieu de vie et d'élaborer les mécanismes de mise en valeur appropriés;

ATTENDU QUE certaines caractéristiques des milieux ou composantes territoriales ou anthropiques pourraient potentiellement être substantiellement modifiées, d'une façon parfois irréversible, et cela en conformité à la réglementation actuellement en vigueur;

ATTENDU QUE d'ici à ce que le processus de révision du plan et de la réglementation d'urbanisme soit dûment complété, le conseil juge prudent d'instaurer un contrôle intérimaire permettant d'exercer ou moduler un effet de gel sur l'aménagement et le développement de certaines parties du territoire;

ATTENDU QUE l'imposition d'un contrôle intérimaire nous accorde l'espace et la liberté de poursuivre sereinement la discussion en vue de présenter une nouvelle vision d'aménagement ayant comme objectifs d'optimiser l'adhésion citoyenne et de respecter les obligations régionales de la Ville de Repentigny inscrites au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de L'Assomption et du Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM);

ATTENDU QUE la révision du plan et de la réglementation d'urbanisme a comme principaux objectifs ceux qui suivent :

- Revoir les grands axes de la vision d'aménagement soutenant le plan d'urbanisme et de s'assurer que ces derniers soient en cohérence avec les caractéristiques significatives du territoire et de la capacité de support du milieu;
- Revoir les grandes orientations d'aménagement et de s'assurer que les différents points focaux, notamment les tissus urbains, les grands axes routiers, les pôles industriels ou à prédominance commerciale participent activement à l'attractivité et à la compétitivité de Repentigny tout en étant à la fois interconnectés et accessibles au moyen d'une mobilité plurielle grâce à des infrastructures et des réseaux performants. Cette mobilité doit aussi encourager une cohabitation harmonieuse, sécuritaire et la moins énergivore possible de tous les modes et types de déplacements, soit les déplacements actifs, collectifs, motorisés, etc.;
- De revoir les orientations, les objectifs et les moyens à mettre en œuvre permettant de soutenir une mixité urbaine et une densification résidentielle qui répond aux besoins de loger la population tout en respectant les caractéristiques générales des milieux. Les aires TOD, les immeubles riverains aux cours d'eau et à certains grands axes routiers, ainsi que certains secteurs résidentiels font notamment partie des secteurs qui sont l'objet d'une révision plus approfondie;
- D'identifier de nouvelles mesures permettant de soutenir une diversification de la typologie résidentielle et de s'assurer que Repentigny demeure une ville accueillante et capable de répondre aux besoins diversifiés de sa population aux différentes étapes de sa vie, notamment au niveau du commerce de proximité;
- De s'assurer que les différents secteurs d'activité économique (commerces et services, industries, culture et communautaire) sont complémentaires, aménagés et structurés de telle façon qu'ils participent activement à la qualité de vie dans les différents milieux et à la création de la richesse collective;
- De s'assurer que résilience et adaptation aux changements climatiques guident la planification et la réalisation des grands projets de requalification urbaine qui se substituent progressivement à certaines composantes vieillissantes du territoire ou désadaptées aux nouvelles réalités économiques se profilant dans divers secteurs d'activités;

ATTENDU QUE la réflexion n'est pas complétée et que le conseil souhaite se donner le temps et les moyens nécessaires de la poursuivre sans compromettre sa capacité à réorienter les cibles de développement à mettre en œuvre dans certains secteurs ou zones stratégiques;

ATTENDU la présentation du projet de règlement, le dépôt de ce dernier et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le 8 août 2023 tel que le requiert la loi;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète et statue ce qui suit :

## **CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **ARTICLE 1. PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement de contrôle intérimaire.

### **ARTICLE 2. OBJET DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement instaure un contrôle intérimaire qui interdit certaines interventions sur le territoire dans l'objectif de limiter de manière temporaire la transformation de certaines caractéristiques paysagères et humanisées dans certaines zones de la rue Notre-Dame. Ces interdictions temporaires sont intimement liées au processus décrit au préambule du présent règlement.

### ARTICLE 3. INTERPRÉTATION ET RENVOIS

Le conseil municipal adopte ce règlement chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière que si une partie de ce règlement est déclarée nulle, toutes autres dispositions de ce règlement demeurent en vigueur.

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à tout autre règlement municipal.

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement contenu dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir la loi ou le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

### ARTICLE 4. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement de contrôle intérimaire :

- Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- Le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire;
- Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

### ARTICLE 5. INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement de contrôle intérimaire, à moins d'indication contraire, les règles suivantes s'appliquent :

- En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- En cas de contradiction entre le texte et un document annexé à ce règlement, le document annexé prévaut.

### ARTICLE 6. ANNEXES

Les annexes font partie intégrante du présent règlement.

### ARTICLE 7. DÉFINITIONS

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au règlement de zonage numéro 438 et ses amendements et au règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441.

### ARTICLE 8. USAGES

La classification des usages est celle attribuée au règlement de zonage numéro 438 en vigueur et ses amendements.

### ARTICLE 9. PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement de contrôle intérimaire assujettit toute personne morale de droit public ou de droit privé et toute personne physique.

## ARTICLE 10. TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement de contrôle intérimaire s'appliquent à tous les terrains compris à l'intérieur des zones identifiées à l'annexe A du présent règlement.

## ARTICLE 11. TRAVAUX ET INTERVENTIONS NON ASSUJETTIS

Ne sont pas visés par ce règlement de contrôle intérimaire :

1. Les nouvelles utilisations du sol, les constructions, les démolitions, les demandes d'opérations cadastrales et morcellements de lots faits par aliénation aux fins de l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;
2. L'émission d'un permis pour l'exécution de travaux requis pour des raisons de sécurité et qui font l'objet de l'avis écrit d'un professionnel compétent en cette matière attestant de l'urgence de les exécuter afin d'éviter la perte du bâtiment ou l'urgence de les exécuter afin de remédier à une cause de dangerosité.

## ARTICLE 12. VALIDITÉ DES PERMIS ET CERTIFICATS

Aucun permis de construction, d'agrandissement ou de transformation ni aucun certificat d'autorisation ou d'occupation ne peut être délivré en vertu d'une réglementation d'urbanisme de la Ville si l'activité, l'usage, la construction ou le bâtiment visé fait l'objet d'une interdiction au présent règlement de contrôle intérimaire.

Tout permis ou certificat émis à partir de la date d'entrée en vigueur du présent règlement en contradiction avec celui-ci est caduc et sans effet.

## ARTICLE 13. EFFET DU PRÉSENT RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE

Le règlement de contrôle intérimaire a préséance sur tout règlement municipal traitant des mêmes objets, sauf si la prescription du règlement municipal est équivalente ou plus restrictive que celle du présent règlement.

## **CHAPITRE II ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE**

### ARTICLE 14. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au fonctionnaire désigné chargé des fonctions et des pouvoirs conférés par les règlements d'urbanisme en vigueur.

### ARTICLE 15. FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions exerce les pouvoirs qui lui sont confiés en vertu du règlement sur l'application et l'administration relatif à l'émission des permis et des certificats numéro 441.

### ARTICLE 16. INFRACTIONS

Quiconque fait défaut ou néglige de remplir une obligation que ce règlement lui impose, fait défaut ou néglige de compléter ou de remplir ces obligations dans les délais prévus à ce règlement de contrôle intérimaire ou contrevient de quelque façon que ce soit à ce règlement de contrôle intérimaire commet une infraction.

### ARTICLE 17. CONSTAT D'INFRACTION

Le fonctionnaire désigné est autorisé à délivrer un constat d'infraction.

## ARTICLE 18. CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

Toute personne assujettie au présent règlement qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions de ce dernier commet une infraction et est passible d'une amende, avec ou sans frais. Le montant de cette amende est fixé à MILLE DOLLARS (1 000 \$) pour une personne physique et DEUX MILLE DOLLARS (2 000 \$) pour une personne morale. Pour une récidive, le montant est fixé à DEUX MILLE DOLLARS (2 000 \$) pour une personne physique et QUATRE MILLE DOLLARS (4 000 \$) pour une personne morale.

Toute infraction continue à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement de contrôle intérimaire constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

La municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement de contrôle intérimaire, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus au présent règlement de contrôle intérimaire, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

## **CHAPITRE III DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

### ARTICLE 19. INTERDICTION VISANT CERTAINS USAGES PRINCIPAUX

Est interdite sur le territoire d'application toute nouvelle utilisation du sol qui fait partie du groupe et des classes d'usages suivants au règlement de zonage numéro 438 de la Ville et ses amendements :

- a) Habitation H2 – Bifamiliale et trifamiliale;
- b) Habitation H3 – Multifamiliale;
- c) Habitation H4 – Collective.

### ARTICLE 20. INTERDICTION VISANT LA CONSTRUCTION DE CERTAINS NOUVEAUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Est interdite sur le territoire d'application la construction d'un nouveau bâtiment principal faisant partie du groupe et des classes d'usages suivants au règlement de zonage 438 de la Ville et ses amendements :

- a) Habitation H2 – Bifamiliale et trifamiliale;
- b) Habitation H3 – Multifamiliale;
- c) Habitation H4 – Collective.

Pour les fins du présent article, est considéré comme un nouveau bâtiment principal tout bâtiment dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) Un bâtiment dans lequel prend place l'usage principal du terrain, qu'il remplace ou non un bâtiment existant;
- b) Chaque bâtiment, autre qu'un bâtiment accessoire, faisant partie d'un projet d'aménagement intégré, qu'il soit distinct ou relié aux autres bâtiments du projet par une structure en sous-sol ou hors sol.

### ARTICLE 21. INTERDICTION VISANT L'AGRANDISSEMENT DE CERTAINS BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Est interdit sur le territoire d'application, l'agrandissement d'un bâtiment principal faisant partie du groupe et des classes d'usages suivants au règlement de zonage 438 de la Ville :

- a) Habitation H2 – Bifamiliale et trifamiliale;
- b) Habitation H3 – Multifamiliale;
- c) Habitation H4 – Collective.

## ARTICLE 22. INTERDICTION VISANT LE CHANGEMENT D'USAGE DE CERTAINS BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Sont interdits sur le territoire d'application :

- a) La conversion d'un bâtiment principal vers un usage faisant partie du groupe et des classes d'usages suivants au règlement de zonage 438 de la Ville et ses amendements :
  - a. Habitation H2 – Bifamiliale et trifamiliale;
  - b. Habitation H3 – Multifamiliale;
  - c. Habitation H4 – Collective;
- b) La subdivision d'un logement dans le but d'augmenter le nombre de logements dans le bâtiment.

## ARTICLE 23. INTERDICTION VISANT LE NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS POUR CERTAINS BÂTIMENTS PRINCIPAUX D'USAGE MIXTE

Pour l'ensemble du territoire d'application, le nombre maximal de logements inscrit à l'annexe B « Grilles des spécifications » du règlement de zonage numéro 438 en vigueur et ses amendements pour un bâtiment principal d'usage commercial est fixé à zéro.

## ARTICLE 24. INTERDICTION VISANT LE NOMBRE D'ÉTAGES AUTORISÉS DANS CERTAINES ZONES

Sous réserve des alinéas 2 et 3 du présent article, est interdite sur le territoire d'application l'ajout d'une superficie de plancher dans un bâtiment principal au-dessus du dernier étage autorisé à l'annexe B « Grilles des spécifications » du règlement de zonage numéro 438 en vigueur et ses amendements.

Pour la zone C4-102, le nombre maximal d'étages d'un bâtiment principal inscrit à l'annexe B « Grilles des spécifications » du règlement de zonage numéro 438 en vigueur et ses amendements est fixé à 3 étages.

Pour la zone H3-304, le nombre maximal d'étages d'un bâtiment principal inscrit à l'annexe B « Grilles des spécifications » du règlement de zonage numéro 438 en vigueur et ses amendements est fixé à 2 étages.

## **CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES**

### ARTICLE 25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

*Nicolas Dufour*

---

Nicolas Dufour  
Maire

*Marc Giard*

---

M<sup>e</sup> Marc Giard, OMA, avocat  
Greffier

Adopté à une séance extraordinaire  
du Conseil tenue le 5 septembre 2023.

**VILLE DE REPENTIGNY**

**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 614**

**ANNEXE A**

**ZONES VISÉES PAR LE RÈGLEMENT DE CONTRÔLE INTÉRIMAIRE**

Les zones identifiées ci-dessous sont visées par le présent règlement de contrôle intérimaire, dont leur délimitation est celle définie à l'annexe A « Plan de zonage » du règlement de zonage numéro 438 en vigueur et ses amendements :

- H3-007
- C3-021
- H3-033
- H3-037
- C2-047
- H3-055
- C2-063
- C4-077
- C4-102
- C4-132
- H3-157
- C4-161
- C8-212
- H3-222
- H3-292
- H3-299
- H3-304
- C2-315
- H3-359
- H3-377
- C2-396
- H3-427
- C3-446
- C2-449

*Nicolas Dufour*

---

Nicolas Dufour  
Maire

*Marc Giard*

---

M<sup>e</sup> Marc Giard, OMA, avocat  
Greffier