



# RÈGLEMENT ZONAGE

◆ NUMÉRO 438 ◆

## ◆ CHAPITRE 1 ◆

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

---

#### **Codification administrative**

Cette codification administrative n'a pas été adoptée officiellement par la Ville de Repentigny.

Seuls, le règlement de zonage numéro 438 original, adopté le 14 juillet 2015 et modifié par procès-verbal ainsi que les règlements le modifiant ont force de loi.

Les règlements adoptés par la Ville de Repentigny peuvent être obtenus au Service des affaires juridiques et du Greffe au 435, boulevard Iberville, Repentigny ou par courriel [greffe@ville.repentigny.qc.ca](mailto:greffe@ville.repentigny.qc.ca).

Ce document est une codification administrative du règlement de zonage 438 et intégrant les règlements de modification inscrits au fichier intitulé *Tableau des règlements de modification*.

---

<b>◆ CHAPITRE 1 ◆ DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES .....</b>	<b>3</b>
1. Titre du règlement .....	3
2. Territoire assujéti .....	3
3. Remplacement .....	3
4. Domaine d'application .....	3
5. Validité .....	3
6. Lois et règlements .....	3
7. Documents annexes .....	3
8. Renvois .....	4
9. Plan, tableau, graphique, symbole, annexe, grilles des usages et normes et index .....	4
<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES .....</b>	<b>4</b>
10. Terminologie .....	4
11. Interrelation entre les règlements d'urbanisme .....	4
12. Règles d'interprétation du texte .....	4
13. Règles de préséance générale .....	5
14. Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques .....	5
15. Règle d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications .....	5
16. Dimensions et mesures .....	5
<b>SECTION 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES QUANT AU DÉCOUPAGE DES ZONES .....</b>	<b>6</b>
17. Division du territoire en zone .....	6
18. Identification des zones .....	6
19. Interprétation du plan de zonage quant aux limites de zone .....	6
<b>SECTION 4 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES QUANT À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS .....</b>	<b>7</b>
20. Portée générale de la grille des spécifications .....	7
21. Terrain compris dans plus d'une zone .....	7
22. Division de la grille des spécifications .....	8
<b>SOUS-SECTION 4.1 : RÈGLES D'INTERPRÉTATION DE LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS .....</b>	<b>9</b>
23. Affectation principale et numéro de zone .....	9
24. Classes d'usages autorisés .....	9
25. Usages spécifiques .....	9
26. Structure .....	9
27. Marges .....	10
28. Dimensions et superficie .....	10
29. Rapports .....	11
30. Terrain .....	12
31. Dispositions spécifiques .....	12
32. Notes 12	

## SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

---

### 1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « *Règlement de zonage* ».

### 2. Territoire assujéti

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Repentigny.

### 3. Remplacement

Le règlement abroge et remplace le « *Règlement de zonage* » portant le numéro 65 ».

### 4. Domaine d'application

Tout lot, terrain, construction et ouvrage devant être occupé, érigé, agrandi ou transformé doivent l'être conformément aux dispositions du présent règlement. De même, tout lot, terrain, bâtiment, construction et ouvrage dont on change l'usage doivent être modifié conformément aux exigences du présent règlement.

### 5. Validité

Le conseil adopte le règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe de manière à ce que, si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe est invalidé par un tribunal, les autres dispositions du règlement continuent de s'appliquer.

### 6. Lois et règlements

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.

### 7. Documents annexes

Font partie intégrante du présent règlement :

1. Le plan de zonage joint au présent règlement comme annexe A portant le numéro 201569-438 et daté du 4 juin 2015;
2. Les grilles des spécifications, jointes au présent règlement comme annexe B;

3. Le *Manuel d'évaluation foncière du Québec 2014*, partie 2-C, Annexe 1 – Utilisation des biens-fonds, Liste numérique de l'utilisation des biens-fonds, joint au présent règlement comme annexe C;

## 8. Renvois

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

## 9. Plan, tableau, graphique, symbole, annexe, grilles des usages et normes et index

À moins d'indications contraires, font partie intégrante de ce règlement, tout tableau, tout graphique, tout symbole, toute annexe, toute grille des usages et normes, un index et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit qui y sont contenus ou auquel il réfère.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

---

### 10. Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens et la signification qui lui est attribuée au chapitre 17 du présent règlement. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il faut se référer au sens commun défini au dictionnaire.

### 11. Interrelation entre les règlements d'urbanisme

Le *Règlement de zonage* constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Ville dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ., chap. A-19.1).

### 12. Règles d'interprétation du texte

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

1. 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;
2. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
3. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

4. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
5. Le mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

### 13. Règles de préséance générale

Dans le règlement à moins d'indications contraires, les règles de préséance suivante d'appliquent :

1. En cas d'incompatibilité entre le texte et le titre, le texte prévaut;
2. En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression tel un tableau, le texte prévaut;
3. En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut;
4. En cas d'incompatibilité les grilles de spécifications et le texte, les grilles prévalent.

### 14. Règles de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions à l'intérieur de ce règlement ou dans le règlement et un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite au présent règlement ou l'une quelconque de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il y ait indication contraire.

### 15. Règle d'interprétation du plan de zonage et de la grille des spécifications

Aux fins de compréhension d'une expression utilisée au plan de zonage et à la grille des usages et normes, il faut référer aux règles d'interprétation décrites aux sections 3 et 4 du présent chapitre.

### 16. Dimensions et mesures

Toute dimension et mesure employées dans ce règlement sont exprimée en unité du *Système International* (SI) (système métrique).

## SECTION 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES QUANT AU DÉCOUPAGE DES ZONES

### 17. Division du territoire en zone

Le territoire de la ville de Repentigny est divisé en zones. Ces zones sont identifiées au plan de zonage de l'annexe A du présent règlement.

Chacune des zones montrées au plan de zonage sert d'unité de votation aux fins des articles 131 à 137 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ., c. A-19.1).

### 18. Identification des zones

Chacune des zones montrées au plan de zonage est identifiée à ce plan par une lettre d'appellation indiquant l'affectation principale de la zone aux fins de compréhension seulement, selon le tableau suivant :

GRUPE D'APPELLATION	AFFECTATION PRINCIPALE
H1 à H4	Habitation
C1 à C8	Commercial
P1 à P4	Communautaire-utilité publique
I1 à I3	Industriel
A1 et A2	Agricole
CON1 et CON2	Conservation

Chacune des zones est en outre désignée par un numéro suivant le groupe d'appellation, ce numéro identifie spécifiquement la zone.

### 19. Interprétation du plan de zonage quant aux limites de zone

Une limite de zone apparaissant au plan de zonage coïncide normalement avec une ligne suivante :

1. L'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation existante réservée ou proposée. Il faut toujours considérer que la limite de zone correspond à la ligne médiane ou centrale de la voie circulation;
2. L'axe d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau;
3. L'axe de l'emprise d'un service public;
4. L'axe de l'emprise d'une voie ferrée;
5. Une ligne de lot, de terre ou de terrain ou leur prolongement;
6. Une limite de la Ville.

Lorsque la limite ne coïncide pas ou ne semble pas coïncider avec une ligne énumérée ci-dessus, une mesure doit être prise à l'échelle sur le plan, à partir de la ligne droite d'une voie de circulation réservée, existante ou proposée.

Toute zone ayant pour limite une voie de circulation proposée ou réservée, tel qu'indiqué au plan d'urbanisme, a toujours pour limite cette même voie de circulation même si la localisation de cette voie de circulation est changée lors de l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale.

De plus, toute limite utilisée dans les zones où il n'y a pas de plan de lotissement déposé doit être ajustée de façon à ce qu'elle suive le tracé de la ligne existante la plus proche.

## SECTION 4 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES QUANT À LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

---

### 20. Portée générale de la grille des spécifications

En plus de toute autre disposition de ce règlement, l'annexe B comporte une grille de spécifications applicables à chacune des zones. Cette grille contient des dispositions particulières applicables à chacune des zones.

### 21. Terrain compris dans plus d'une zone

Lorsqu'un terrain est compris dans plus d'une zone au plan de zonage, les normes les plus restrictives des grilles de spécifications s'appliquent aux items suivants :

1. Terrain;
2. Marge;
3. Bâtiment;
4. Rapport;
5. Disposition spéciale.

## 22. Division de la grille des spécifications

La grille des spécifications est divisée en six sections regroupant les normes applicables à chacune des zones :



### Grille des spécifications

Zone: XX-XXX

Classes d'usages	Commerce de voisinage	C2								
	Éducationnel et récréatif de voisinage	P1								
	<b>USAGES SPÉCIFIQUES</b>									
	Usages spécifiquement permis									
	Usages spécifiquement exclus									
	Usages conditionnels									
Bâtiment principal	<b>STRUCTURE</b>									
	Isolée									
	Jumelée									
	En rangée									
	Ensemble intégré									
	<b>MARGES</b>									
	Avant (principale) (m)	min.								
	Avant secondaire (m)	min.								
	Latérales (m)	min.								
	Latérales (m) total/min									
	Arrière (m)	min.								
	Entre les bâtiments (m)	min.								
	<b>DIMENSIONS ET SUPERFICIES</b>									
	Largeur (m)	min.								
	Superficie d'implantation (m <sup>2</sup> )	min.								
Superficie de bâtiment (m <sup>2</sup> )	max.									
Hauteur en étage	min.									
Hauteur en étage	max.									
Hauteur (m)	min.									
Rapports	Logement/bâtiment	min.								
	Logement/bâtiment	max.								
	Coefficient d'occupation du sol	min.								
	Coefficient d'occupation du sol	max.								
Terrain	Superficie (m <sup>2</sup> )	min.								
	Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m <sup>2</sup> )	min.								
	Largeur (m)	min.								
	Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m <sup>2</sup> )	min.								
	Profondeur (m)	min.								
Dispositions spéciales	PIIA									
	PPCMOI									
	Zone inondable									
	Zone sujette à mouvements de terrain									
	Autres									
Notes										



## SOUS-SECTION 4.1 : RÈGLES D'INTERPRÉTATION DE LA GRILLE DES SPÉCIFICATIONS

La grille de spécifications se présente sous forme de tableau composé de colonnes et de lignes, et correspond à une zone. Chaque colonne regroupe les dispositions normatives applicables à un usage ou un type d'implantation ou de structure, et chaque ligne correspond à une norme applicable.

Le contenu de la grille des spécifications doit être interprété selon les articles suivants:

### 23. Affectation principale et numéro de zone

Chaque grille comporte un code alphanumérique distinct, référant à une zone au plan de zonage de l'annexe A du présent règlement et dont la signification est établie à la section 3 du présent chapitre.

### 24. Classes d'usages autorisés

La section « *Classes d'usages autorisés* » de la grille, détermine les classes d'usages qui sont autorisées dans la zone. Les groupes, classes et codes d'usages indiqués à la grille des spécifications sont définis au chapitre 3 « Classification des usages ». Un chiffre, symbole ou code d'usage inscrit vis-à-vis une classe d'usage signifie que tous les usages de cette classe sont autorisés dans la zone, sous réserve des usages spécifiquement exclus et des dispositions spéciales. L'absence de symbole signifie que cette classe d'usage est prohibée, sous réserve des usages spécifiquement autorisés et des dispositions spéciales.

### 25. Usages spécifiques

La sous-section « *Usages spécifiques* » de la grille détermine les usages spécifiquement exclus et spécifiquement permis ainsi que ceux assujettis au *Règlement relatif aux usages conditionnels* en vigueur. Chaque groupe, classe ou code d'usage indiqué fait référence à la classification définie au chapitre 3 du règlement. Un chiffre ou code d'usage est indiqué à la ligne « Spécifiquement permis » signifie qu'en plus des classes d'usages permises, un usage spécifique issu d'une autre classe d'usages est également autorisé.

Un code d'usage indiqué à la ligne « Usage spécifiquement exclu » de la grille des spécifications signifie que bien qu'une classe d'usage donnée soit permise dans la zone, un usage particulier appartenant normalement à cette classe d'usage y est spécifiquement exclu.

Un symbole indiqué à la ligne « Usages conditionnels » signifie qu'un usage autorisé dans la zone est assujetti au *Règlement relatif aux usages conditionnels* en vigueur.

### 26. Structure

La sous-section « *Structure* » prescrit les types d'implantation autorisés pour un bâtiment principal dans la zone. Un symbole indiqué à l'une ou l'autre des types d'implantation signifie que cette structure est autorisée dans la zone.

## 27. Marges

La sous-section « *Marges* » indique les distances minimales ou maximales, en mètres, que doit respecter un bâtiment principal par rapport aux lignes de propriété. La marge prescrite est mesurée au mur extérieur du bâtiment principal si ce mur fait saillie au mur de fondation du bâtiment, à la paroi externe du mur de fondation si le mur extérieur ne fait pas saillie au mur de fondation ou au mur extérieur d'un bâtiment de structure jumelée ou en rangée lorsque cette marge est égale à zéro. Le tout conformément aux dispositions suivantes :

1. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée, à l'item « Avant principale (m) min. » indique la marge avant principale minimale, en mètre, applicable à un bâtiment principal;
2. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée, à l'item « Avant secondaire (m) min. » indique la marge avant secondaire minimale, en mètre, applicable à un bâtiment principal;
3. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Latérale (m) min » indique la marge latérale minimale, en mètre, applicable d'un côté d'un bâtiment principal;
4. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée, à l'item « Latérale (m) total min.» indique la somme des marges latérales minimales, en mètres, applicables aux côtés d'un bâtiment principal;
5. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée, à l'item « Arrière (m) min » indique la marge arrière minimale, en mètre, applicable à un bâtiment principal;
6. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée, à l'item « Entre les bâtiments (m) min » indique la marge minimale, en mètre, entre deux bâtiments principaux.

## 28. Dimensions et superficie

La sous-section « *Dimensions et superficie* » de la section bâtiment principal indique les dimensions et superficies que doivent respecter le bâtiment principal, le tout conformément aux dispositions suivantes :

1. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée, à l'item « Largeur (m) min » indique la largeur minimale de façade, en mètre, d'un bâtiment principal;
2. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisé, à l'item « Superficie d'implantation (m<sup>2</sup>) min. » indique la superficie d'implantation au sol minimale, en mètre carré, d'un bâtiment principal;
3. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Superficie de bâtiment (m<sup>2</sup>) max » indique la superficie de plancher maximale, en mètre carré, d'un bâtiment principal;

4. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Hauteur en étage min » indique le nombre minimal d'étages que doit comporter un bâtiment principal, excluant le sous-sol;
5. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Hauteur en étage max » indique le nombre maximal d'étages que doit comporter un bâtiment principal, excluant le sous-sol;
6. Un chiffre ou un symbole inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisé, à l'item « Hauteur (m) min. » indique la hauteur minimale, en mètre, d'un bâtiment principal.

## 29. Rapports

La section « *Rapports* » indique le nombre minimum et le nombre maximum de logements pouvant occuper un bâtiment et les coefficients d'occupation du sol minimum et maximum. Le tout conformément aux dispositions suivantes :

1. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Logement/ bâtiment min » indique le nombre minimum d'unités de logement que doit contenir un bâtiment principal;
2. Un chiffre ou un symbole inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Logement/ bâtiment max. » indique le nombre maximal d'unités de logement que peut contenir un bâtiment principal;
3. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Coefficient d'occupation du sol min » indique la superficie minimale que peut occuper la superficie totale de plancher d'un bâtiment, en mètre carré, par rapport au terrain qu'il occupe;
4. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisé à l'item « Coefficient d'occupation du sol max. » indique la superficie maximale que peut occuper la superficie totale de plancher d'un bâtiment, en mètre carré, par rapport au terrain qu'il occupe.

Tableau 29.1 : Correspondance coefficients d'occupation du sol et seuils de densité

C.O.S. <sup>(1)</sup>	SEUIL DE DENSITÉ BRUTE
0,3	21
0,3	23
0,3	25
0,4	30
0,6	40
1,0	70

(1) Formule mathématique : densité X 1,25 X 110 <sup>(2)</sup> / 10 000 = C.O.S.

(2) 110 représente la superficie d'un logement moyen sur le territoire de Repentigny

### 30. Terrain

La section « *Terrain* » indique les dimensions et superficies minimales que doit comporter un terrain occupé ou destiné à être occupé par un usage autorisé, le tout conformément aux dispositions suivantes :

1. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Superficie (m<sup>2</sup>) min » indique la superficie minimale exigée, en mètre carré, d'un terrain;
2. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Superficie terrain donnant sur plus d'une rue (m<sup>2</sup>) min. » indique la superficie minimale exigée, en mètre carré, d'un terrain donnant sur plus d'une rue;
3. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Largeur (m) min » indique la largeur minimale exigée, en mètre, d'un terrain;
4. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Largeur terrain donnant sur plus d'une rue (m) min. » indique la largeur minimale exigée, en mètre, d'un terrain donnant sur plus d'une rue;
5. Un chiffre inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à l'item « Profondeur (m) min » indique la profondeur minimale exigée, en mètre d'un terrain.

### 31. Dispositions spécifiques

La grille de spécifications comporte une section « *Dispositions spéciales* » regroupe des prescriptions particulières applicables à chaque zone et pouvant référer autant au *Règlement de zonage* qu'à d'autres règlements spécifiquement identifiés. Cette section regroupe les items « PIIA » (*Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale*), « PPCMOI » (*Règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*), « Zone inondable », « Zone sujette des mouvements de terrain », et « Autres ». Un chiffre ou un symbole inscrit dans la colonne d'une classe d'usage autorisée à ces items indiquent que l'usage est assujéti à l'une ou l'autre des prescriptions.

### 32. Notes

La section « *Notes* » permet d'indiquer à l'aide d'une référence à un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de ce règlement ou par une disposition spéciale, une norme particulière qui doit s'appliquer.