

**VILLE DE REPENTIGNY**  
**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO 667**

*Règlement relatif au zonage incitatif*

---

ATTENDU QUE le conseil municipal de la Ville de Repentigny désire se prévaloir des dispositions des articles 145.35.1 à 145.35.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), permettant d'adopter un règlement relatif au zonage incitatif;

ATTENDU QUE les normes de remplacement s'appliquent à un projet à la condition qu'une entente soit conclue entre le promoteur et la Ville de Repentigny préalablement à l'émission du permis de construction ou du certificat d'autorisation;

ATTENDU QUE les normes de remplacement doivent être conditionnelles à l'exigence d'une prestation du demandeur comprise parmi les catégories indiquées à cette Loi;

ATTENDU QU'il y a lieu de prévoir des critères qui pourraient être exigés par la Ville de Repentigny selon la prestation exigée à l'entente;

ATTENDU QUE le règlement prévoit des garanties financières pouvant être exigées au demandeur;

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 13 mai 2025 tel que le requiert la loi;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète ce qui suit :

**CHAPITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

**ARTICLE 1. TITRE**

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif au zonage incitatif ».

**ARTICLE 2. OBJET DU RÈGLEMENT**

Les dispositions sur le zonage incitatif permettent, dans les zones assujetties, à toute personne de demander le remplacement de certaines normes de zonage applicable à leur projet en échange d'une prestation d'intérêt collectif, conformément à une entente conclue entre le requérant et la Ville selon le cadre prévu au présent règlement.

**ARTICLE 3. 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.

**ARTICLE 4. 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.

**ARTICLE 5. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée aux fonctionnaires désignés, tels que définis au Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441.

## ARTICLE 6. DÉFINITIONS

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 règlement de zonage en vigueur.

Dans le présent règlement, on entend par les mots :

CCU : Comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Repentigny;

Conseil : Conseil municipal de la Ville de Repentigny;

Logement abordable : Un logement dont le coût du loyer ou le prix de vente est inférieur à 90 % de la valeur marchande établie par un évaluateur agréé, et ce, aux frais du propriétaire.

Logement familial : Un logement comportant au moins cinq pièces, dont trois chambres à coucher, et une superficie d'au moins 96 m<sup>2</sup>.

Logement social : Un logement admissible ou bénéficiant d'une subvention en vertu d'un programme de logement social mis en œuvre en vertu de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (RLRQ, c. S-8) ou dans le cadre d'un autre programme public similaire.

## ARTICLE 7. TERRITOIRE D'APPLICATION

Le règlement s'applique aux zones édictées au chapitre IV du présent règlement.

## ARTICLE 8. PROJETS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout projet de construction nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour un nouveau bâtiment ou l'agrandissement d'un bâtiment existant.

## CHAPITRE II **DEMANDE**

### ARTICLE 9. OBJET D'UNE DEMANDE

Une demande de zonage incitatif peut uniquement viser les normes et les zones prévues au présent règlement.

### ARTICLE 10. CHOIX D'UNE PRESTATION D'INTÉRÊT COLLECTIF

Pour chaque demande, au moins une prestation d'intérêt collectif choisie dans les listes applicables du chapitre IV doit être proposée par le requérant.

### ARTICLE 11. DÉPÔT D'UNE DEMANDE

Le requérant doit déposer sa demande au Service de l'urbanisme et du développement durable.

La demande doit être signée par le requérant ou, le cas échéant, par son mandataire dûment autorisé et être accompagnée des renseignements, des plans et des documents exigés par le présent règlement en format numérique.

Une demande de zonage incitatif peut précéder la demande de tout permis ou certificat d'autorisation visant des travaux connexes à ladite demande.

### ARTICLE 12. ANNULATION D'UNE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF

Si le requérant d'une demande de zonage incitatif fait défaut de déposer l'ensemble des plans et documents requis ou d'apporter les modifications nécessaires à un document requis, et ce, à l'intérieur d'une période de 12 mois suivant la signification par le fonctionnaire de la Ville, ce dernier annule la demande et en avise, par écrit, le requérant.

#### ARTICLE 13. CONFORMITÉ À LA RÉGLEMENTATION D'URBANISME ET INTERACTION AVEC UNE PROCÉDURE DISCRÉTIONNAIRE

Le projet faisant l'objet d'une demande de zonage incitatif peut également faire l'objet d'une demande prévue dans un cadre discrétionnaire. Les deux procédures peuvent être menées parallèlement, mais puisque la demande de zonage incitatif vise la modification des dispositions normatives applicables au projet, la conclusion d'une entente de zonage incitatif doit précéder l'aboutissement d'une procédure discrétionnaire.

#### ARTICLE 14. CONTENU DE LA DEMANDE

Toute demande visant une demande de zonage incitatif doit être accompagnée des renseignements suivants :

- a) Nom, adresse et numéro de téléphone du propriétaire ou, le cas échéant, de son mandataire autorisé (coordonnées complètes);
- b) L'usage actuel de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble ainsi qu'une description de l'usage et des constructions visés par la demande;
- c) L'identification et les coordonnées complètes de tous professionnels et intervenants dans le projet visé;
- d) Une description détaillée de la norme visée par une demande de zonage incitatif et de la ou des prestations d'intérêt collectif proposées en échange;
- e) Une description et, si pertinent, des plans et illustrations présentant le projet potentiel;
- f) Une évaluation préliminaire du coût du projet et une évaluation du coût de la prestation. Si les données initialement fournies sont jugées insuffisantes par le conseil, ce dernier peut désigner un professionnel tiers, aux frais du requérant, pour évaluer le coût de la prestation;
- g) Tout autre document jugé nécessaire par le requérant ou le conseil pour assurer une bonne compréhension du projet et en mesurer les impacts.

#### ARTICLE 15. FRAIS D'ÉTUDE

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande de zonage incitatif sont fixés au Règlement de tarification pour le financement de certains biens, services et activités en vigueur. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables.

### CHAPITRE III TRAITEMENT D'UNE DEMANDE ET ENTENTE

#### ARTICLE 16. CONTRÔLE DE LA DOCUMENTATION PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Lorsque l'ensemble des plans et documents sont reçus et que les frais d'étude sont acquittés, le fonctionnaire désigné mène une analyse préliminaire des plans et documents transmis par le requérant. Le fonctionnaire désigné doit suspendre le traitement de la demande de zonage incitatif s'il constate que :

- a) le projet ne respecte pas une norme de la réglementation d'urbanisme applicable et il ne fait pas l'objet d'une demande parallèle à une procédure discrétionnaire visant à régulariser cette dérogation;
- b) un plan ou un document reçu est erroné, incomplet ou ne satisfait pas aux règles de l'art.

Dans ces cas, le fonctionnaire désigné demande au requérant la correction du projet, du plan ou du document.

Une fois que l'ensemble des plans et documents reçus sont justes et complets, ou que les plans et documents corrigés ont été reçus, le fonctionnaire désigné transmet la demande au conseil.

#### ARTICLE 17. ÉTUDE PRÉLIMINAIRE ET NÉGOCIATIONS

Sur la base des critères du chapitre IV, le conseil mène une étude préliminaire de la ou des prestations proposées par le requérant. S'il juge la prestation insuffisante ou inappropriée, le conseil peut entamer un dialogue avec le requérant pour faire modifier ou bonifier la proposition. Les négociations durent tant que le conseil juge le dialogue pertinent.

#### ARTICLE 18. ÉTABLISSEMENT D'UN PROJET D'ENTENTE

Le conseil établit un projet d'entente si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le projet respecte la réglementation d'urbanisme applicable;
- b) Le conseil juge que la prestation proposée correspond aux dispositions applicables du chapitre IV.

#### ARTICLE 19. ÉTUDE DE LA DEMANDE PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le conseil soumet le projet d'entente au comité consultatif d'urbanisme (CCU) le plus tôt possible après son établissement. Le CCU analyse l'adéquation entre la prestation proposée et la norme de remplacement visée, selon les dispositions et les critères énoncés au chapitre IV. Sur la base de ces éléments, le CCU doit recommander :

- a) la conclusion ou le refus de l'entente;
- b) toute condition relative à l'exécution de la prestation que le conseil devrait exiger dans l'entente, si pertinente.

#### ARTICLE 20. ASSUJETTISSEMENT D'UN PROJET D'ENTENTE À UNE CONSULTATION PUBLIQUE

Le conseil peut soumettre le projet d'entente à une consultation publique, selon la procédure prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

#### ARTICLE 21. ANALYSE DU PROJET D'ENTENTE PAR LE CONSEIL

Le conseil reçoit la recommandation du CCU, analyse le projet d'entente et adopte ou refuse le projet d'entente. Il peut également modifier le projet d'entente avant de l'adopter.

#### ARTICLE 22. RÉOLUTION AUTORISANT LA CONCLUSION D'UNE ENTENTE

La résolution qui autorise la conclusion d'une entente doit indiquer les normes de remplacement qui s'appliquent au projet du requérant et contenir une description détaillée de la prestation à laquelle il est tenu.

Le conseil peut prévoir l'inclusion à l'entente de toute condition relative à l'exécution de la prestation par le requérant.

Le conseil peut exiger, comme condition d'approbation d'une demande, que le requérant fournisse les garanties financières qu'il détermine.

#### ARTICLE 23. MODIFICATION AUX PLANS ET DOCUMENTS

Toute modification apportée aux plans et documents après l'approbation du conseil nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

### CHAPITRE IV **NORMES DE REMPLACEMENT, PRESTATIONS D'INTÉRÊT COLLECTIF, CRITÈRES ET GARANTIE FINANCIÈRE**

#### ARTICLE 24. ZONES ASSUJETTIES ET NORMES DE REMPLACEMENT

Dans les zones identifiées au tableau ci-dessous, toute personne peut demander le remplacement d'une norme spécifiée à la grille des spécifications, par une norme de remplacement prévue au tableau ci-dessous.

Zone	Norme visée	Norme de remplacement
MX-462	Hauteur en étage max.	12 étages
IC-466	Hauteur en étage max.	12 étages
IC-469	Hauteur en étage max.	12 étages
MX-470	Hauteur en étage max.	8 étages
MX-476	Hauteur en étage max.	8 étages
MX-477	Hauteur en étage max.	12 étages
MX-480	Hauteur en étage max.	8 étages
MX-482	Hauteur en étage max.	8 étages
MX-483	Hauteur en étage max.	12 étages

#### ARTICLE 25. PRESTATION D'INTÉRÊT COLLECTIF

Dans les zones MX-462, IC-466, IC-469, MX-470, MX-476, MX-477, MX-480, MX-482 et MX-483 les prestations suivantes peuvent être proposées pour appuyer toute demande de zonage incitatif visant le remplacement d'une norme visée :

- a) L'intégration de logements sociaux, abordables ou familiaux au sein du projet;
- b) Le versement d'une somme d'argent à la Ville destinée à la mise en œuvre d'un programme de logements abordables, sociaux ou familiaux ou la cession en faveur de celle-ci d'un immeuble destiné à être utilisé à ces fins;
- c) La réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public, notamment :
  - un aménagement ou un équipement sur un site municipal permettant de compléter la desserte en parc prévue au PPU du quartier Avandia, notamment l'esplanade et le parc linéaire;
  - un aménagement accessible au public, sur le site même du projet, permettant de bonifier la desserte en parc prévue au PPU du quartier Avandia, notamment l'esplanade;
  - des espaces de stationnements intérieurs destinés au public permettant de contribuer à la mutualisation du stationnement dans le secteur;
  - l'intégration d'un équipement public au sein du projet permettant de répondre au besoin futur en équipement scolaire, culturel ou communautaire dans le secteur;
  - tout autre aménagement ou équipement répondant au besoin du secteur et permettant la mise en œuvre du PPU du quartier Avandia.

#### ARTICLE 26. CRITÈRES D'ANALYSE D'UNE DEMANDE DE ZONAGE INCITATIF

Dans les zones MX-462, IC-466, IC-469, MX-470, MX-476, MX-477, MX-480, MX-482 et MX-483, le choix de la prestation d'intérêt collectif proposée doit se faire selon les critères suivants :

- a) La prestation s'inscrit dans les orientations et objectifs du plan d'urbanisme et du PPU du quartier Avandia en vigueur;
- b) La prestation contribue à la création d'une communauté durable, équitable et prospère;
- c) Une prestation visant l'intégration de logement social, abordable ou familial est évaluée à partir des critères supplémentaires suivants :
  - l'offre proposée répond à un besoin dans le secteur et constitue une offre complète, cohérente et réaliste;
  - le nombre proposé de logements sociaux, abordables ou familiaux représente une proportion significative des logements offerts dans le projet;
  - le projet fait l'objet d'un programme gouvernemental d'aide à l'habitation.

- d) Une prestation visant la réalisation, sur le site visé par la demande ou à proximité de celui-ci, de tout aménagement ou équipement d'intérêt public est évaluée à partir des critères supplémentaires suivants :
- toute prestation réalisée sur un terrain privé prévoit les servitudes nécessaires afin de favoriser l'accessibilité au public;
  - toute prestation proposant l'aménagement d'un espace public extérieur offre des espaces cohérents et de qualité avec des vocations claires (ex. espace naturel, agrément, détente, sport et loisir, etc.) en lien avec la planification du PPU du quartier Avantia;
  - toute prestation permettant d'aménager ou de bonifier un espace public municipal à proximité du site s'inscrit dans la programmation souhaitée par la Ville et, le cas échéant, dans la planification municipale des parcs et des espaces publics;
  - toute prestation visant à participer aux efforts de mutualisation du stationnement prévoit une offre adéquate par rapport à l'emplacement proposé;
  - tout équipement collectif répond au besoin en équipement scolaire, culturel ou communautaire dans le secteur.

#### ARTICLE 27. POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE DU CONSEIL

Le conseil conserve en tout temps le pouvoir discrétionnaire qui lui est donné par la loi de conclure ou de refuser de conclure avec un requérant une entente relative au zonage incitatif.

Le conseil décide, dans chaque cas, quelle prestation est exigée pour la conclusion d'une entente.

Le conseil tient compte, non seulement de l'opportunité du projet, mais également de la disponibilité des ressources humaines, matérielles et financières qu'un tel projet requiert pour la Ville avant d'approuver toute entente en vertu de ce règlement.

#### ARTICLE 28. GARANTIE FINANCIÈRE

La Ville peut exiger au requérant une garantie financière, dont le montant est fixé par le conseil, pour assurer le respect des conditions relatives au zonage incitatif.

Lorsqu'une telle garantie financière est exigée, elle doit être fournie préalablement à l'émission du permis ou du certificat. Elle doit être sous forme de chèque visé ou de lettre de garantie bancaire irrévocable et sans condition à l'ordre de la Ville de Repentigny.

Le chèque visé sera encaissé par la Ville dès sa remise et le montant sera remis au requérant à la fin du projet dans le cas où les conditions imposées par le conseil ont été respectées.

Une lettre de garantie bancaire doit être encaissable à la suite de la signification d'un avis par la Ville à l'institution émettrice de l'existence d'un défaut de satisfaire les exigences du présent règlement.

Elle doit être valide pour un an et être renouvelée tant que toutes les conditions imposées par le conseil n'ont pas été respectées. Au moins un mois précédent la fin de sa validité, le requérant doit fournir à la Ville le renouvellement de la lettre de garantie bancaire.

## CHAPITRE V **CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS**

### ARTICLE 29. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Le défaut de respecter les exigences du présent règlement ou de toutes obligations contenues dans une entente conclue en vertu du chapitre IV permet à la Ville d'exiger du requérant qu'il se conforme à la réglementation d'urbanisme usuelle applicable et, au besoin, de demander toute démolition ou tous travaux nécessaires à rendre conforme tout bâtiment ou usage.

### ARTICLE 30. CONTRAVENTIONS

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme no 441.

### ARTICLE 31. RECOURS CIVILS

Une poursuite pénale contre un contrevenant est sans préjudice ni limitation à tout autre recours que peut tenter la Ville contre celui-ci, y compris les recours civils devant tout tribunal.

## CHAPITRE VI **DISPOSITIONS FINALES**

### ARTICLE 32. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Nicolas Dufour  
Maire

---

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

Adopté à une séance du conseil  
tenue le **13 mai** 2025.

**VILLE DE REPENTIGNY**  
**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO 667**

**CERTIFICAT D'APPROBATIONS**

Nous, soussignés, attestons que le présent règlement a reçu les approbations suivantes tel que le requiert la loi, à savoir :

- ◆ Personnes habiles à voter : S. O.
- ◆ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation : S. O.
- ◆ Municipalité régionale de comté (MRC) de L'Assomption : **26 juin 2025**

**CERTIFICAT D'ENREGISTREMENT**

Nous, soussignés, attestons que ce règlement a été joint au livre des règlements de la Ville tel que le requiert la loi.

ET NOUS AVONS SIGNÉ, CE \_\_\_\_\_<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE \_\_\_\_\_ 2025.

\_\_\_\_\_  
Nicolas Dufour  
Maire

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