



RÈGLEMENT ZONAGE

◆ NUMÉRO 438 ◆

◆ CHAPITRE 14 ◆

DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT ET REDÉVELOPPEMENT

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.

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*.

◆ CHAPITRE 14 ◆ DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT ET REDÉVELOPPEMENT.....	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVE À LA CESSION OU AU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS	3
514. Obligation de cession ou versement	3
515. Projet de redéveloppement	3
516. Modalités de cession ou versement.....	4
SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ET AUX PROJETS LIÉS AU REDÉVELOPPEMENT	5
517. (abrogé).....	5
518. Terrains construits en zone « Habitation ».....	5
519. (abrogé).....	5
520. Projet de redéveloppement d'habitation.....	5
521. (abrogé).....	5
SECTION 3 : (ABROGÉE).....	6
522. (abrogé).....	6
523. (abrogé).....	6
SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS DES PERSONNES	6
524. Projet générant des flux significatifs de déplacements	6
525. Gestion d'un projet générateur de déplacements des personnes.....	6
SECTION 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN.....	7
526. Installations d'intérêt métropolitain	7
527. Localisation d'une nouvelle installation d'intérêt communautaire.....	7

SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVE À LA CESSION OU AU VERSEMENT POUR L'ÉTABLISSEMENT DE PARCS, DE TERRAINS DE JEUX ET D'ESPACES NATURELS

514. Obligation de cession ou versement

Le propriétaire de tout terrain doit, comme condition préalable à la délivrance d'un permis de construction à l'égard d'un immeuble, s'engager à céder gratuitement à la Ville un terrain ou une servitude qui, de l'avis du conseil, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ou verser une somme à la Ville; ou, à la fois, prendre un tel engagement et effectuer un tel versement. Le conseil décide, dans chaque cas, laquelle des conditions s'appliquent.

La condition prévue au premier alinéa s'applique uniquement dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. L'immeuble fait l'objet d'un projet de redéveloppement tel que défini à l'article 515;
2. Le permis de construction demandé est relatif à la mise en place d'un nouveau bâtiment principal sur un immeuble dont l'immatriculation à titre de lot distinct n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement en raison du fait qu'elle a résulté de la rénovation cadastrale.

Aucune condition prévue au premier alinéa ne peut être imposée en zone agricole établie en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ, chapitre P-41.1), dans le cas d'un permis de construction délivré uniquement à des fins agricoles.

2025-06-26, r. 438-53, a.2

515. Projet de redéveloppement

Aux fins de la présente section, on entend par « projet de redéveloppement » :

1. Tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment de plus de 10 % de la superficie existante et qui implique un changement de groupe d'usage ou de catégorie d'usage au sens du présent règlement. À l'exception des projets de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment dont l'usage principal est 6539 « Autres centres de services sociaux ou bureaux de travailleurs sociaux » ou 6994 « Association civique, sociale et fraternelle ».

L'usage antérieur peut exister au moment où est proposé le projet de redéveloppement, ou avoir antérieurement existé de façon continue ou discontinue, ou avoir été remplacé une ou plusieurs fois par des usages identiques ou différents, ou avoir été abandonné, interrompu ou avoir cessé.

2. Tout projet de construction ou d'agrandissement d'un bâtiment résidentiel existant ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements dans le bâtiment. À

l'exception de l'ajout d'un logement d'appoint ou secondaire dans une habitation unifamiliale.

2024-03-26, r.438-48, a.9; 2021-03-25, r.438-33, a.4

516. Modalités de cession ou versement

Le terrain ou la servitude que le propriétaire s'engage à céder doit faire partie du site. Toutefois, la Ville et le propriétaire peuvent convenir que l'engagement porte sur un terrain faisant partie du territoire de la Ville, qui n'est pas compris dans le site.

Pour l'application du présent article, on entend par « site » l'assiette de l'immeuble visé au deuxième alinéa de l'article 514.

L'acquisition d'une servitude par la Ville emporte le droit d'en aménager l'assiette, notamment par la construction d'infrastructures ou d'équipements dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux ou d'un espace naturel. Aucun terme ne peut être stipulé à l'égard d'une servitude acquise par la Ville.

La superficie du terrain ou de la servitude devant être cédée et la somme versée sont fixées à 10 % de la superficie et de la valeur, respectivement, du site.

Si le propriétaire doit faire à la fois un engagement et un versement, le total de la valeur du terrain ou de la servitude devant être cédé et de la somme versée est fixé également à 10 % de la valeur du site.

Une entente sur l'engagement de céder un terrain ou une servitude non compris dans le site, conclue en vertu du présent article, prime le 10 % prévu aux deux alinéas précédents.

Un terrain ou une servitude cédé en application d'une disposition édictée en vertu de la présente section ne peut, tant qu'il appartient à la Ville, être utilisé que pour l'établissement ou l'agrandissement d'un parc ou d'un terrain de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel. La Ville peut disposer de la manière prévue par la loi qui la régit, des terrains qu'elle a acquis en vertu de la présente section s'ils ne sont plus requis à des fins d'établissement de parcs, de terrains de jeux ou pour le maintien d'un espace naturel.

Toute somme versée en application de la présente section ainsi que toute somme reçue par la Ville en contrepartie de la cession d'un terrain visé ou d'une servitude, fait partie d'un fonds spécial. Ce fonds ne peut être utilisé que pour acquérir ou aménager des terrains ou des servitudes à des fins de parcs, de terrains de jeux ou d'accès public à l'eau, pour acquérir des terrains ou des servitudes à des fins d'espaces naturels ou pour acquérir des végétaux et les planter sur les propriétés de la Ville ou sur l'assiette d'une servitude dont la Ville est titulaire. Il peut également servir au paiement des dépenses de la municipalité régionale de comté de L'Assomption qui sont relatives à un parc régional. Pour l'application du présent alinéa, l'aménagement d'un terrain ou de l'assiette d'une servitude comprend la construction sur celui-ci d'un bâtiment ou d'une autre infrastructure ou d'un autre équipement dont l'utilisation est inhérente à l'utilisation ou au maintien d'un parc, d'un terrain de jeux, d'un accès public à l'eau ou d'un espace naturel.

2025-06-26, r. 438-53, a.3

SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ET AUX PROJETS LIÉS AU REDÉVELOPPEMENT

2021-04-29, r.438-37, a.1

517. (abrogé)

2021-04-29, r.438-37, a.2

518. Terrains construits en zone « Habitation »

Les habitations construites à la date d'entrée en vigueur du présent règlement et situées dans une zone de type habitation « H », sont exclues de l'application des dispositions relatives au coefficient d'occupation du sol indiqué à la grille des spécifications de la zone concernée.

519. (abrogé)

2021-04-29, r.438-37, a.3

520. Projet de redéveloppement d'habitation

Constitue un projet de redéveloppement d'habitation aux fins de l'application de la présente section :

1. Un projet de conversion d'un ou de plusieurs lots à usage de type commerce, industrie ou communautaire à un usage habitation;
2. Un projet intégré d'habitation ou mixte (habitation et commerce). La superficie allouée à l'usage commercial et à son espace de stationnement afférent est exclue du calcul ;
3. Un projet de conversion d'un ou de plusieurs lots à usage habitation comprenant un logement vers un projet d'habitation comprenant cinq logements et plus.

Tout projet de redéveloppement est assujéti au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 442.

2021-04-29, r.438-37, a.4

521. (abrogé)

2021-04-29, r.438-37, a.5

SECTION 3 : (ABROGÉE)

2021-04-29, r.438-35, a.7

522. (abrogé)

523. (abrogé)

SECTION 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROJETS GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS DES PERSONNES

524. Projet générant des flux significatifs de déplacements

Sont considérés « projet générant des flux significatifs de déplacements », les projets suivants :

1. Un établissement commercial sur un lot distinct de plus de 8 000 m²;
2. Une aire commerciale d'une superficie supérieure à 42 000 m²;
3. Un ensemble d'établissements commerciaux sur un lot distinct totalisant une superficie commerciale de plus de 12 000 m²;
4. Un ensemble d'édifices à bureaux et/ou d'établissements offrant des services personnels dont la superficie totale de plancher sur un lot distinct est de plus de 10 000 m²;
5. Un ensemble résidentiel de plus de 50 unités de logement sur un lot distinct et localisé sur un réseau local;
6. Une résidence pour personnes âgées de plus de 100 unités de chambre sur un lot distinct et localisé sur un réseau local.

525. Gestion d'un projet générateur de déplacements des personnes

Tout nouveau projet de développement ou de redéveloppement générant des flux significatifs de déplacements de personnes devra, avant d'être autorisé par la Ville, être appuyé par les études suivantes :

1. Une évaluation de la desserte en transport afin d'y assurer l'accessibilité par divers modes de transport (collectif, actif, etc.) et ses aménagements inhérents (abribus, espace de rangement pour bicyclettes, banc, trottoir, etc.);
2. Une évaluation des impacts relatifs à la fluidité et à la sécurité des échanges avec le réseau routier et sa capacité de les gérer.

Cette étude devra, préalablement à l'émission d'un permis de construction, avoir été transmise au Réseau de transport collectif régional (RTCR) de la MRC de L'Assomption et avoir obtenu un avis de la part de cet organisme.

SECTION 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT MÉTROPOLITAIN

526. Installations d'intérêt métropolitain

Constitue une installation d'intérêt métropolitain, les installations suivantes :

1. Les installations de santé comprenant les centres hospitaliers universitaires, les centres affiliés universitaires, les instituts universitaires et les centres hospitaliers affiliés à des universités;
2. Les installations d'éducation comprenant les établissements d'éducation de niveau universitaire incluant leurs écoles affiliées, les établissements d'enseignement collégial, incluant les écoles spécialisées et les conservatoires;
3. Les installations sportives, culturelles et touristiques, dont :
 - a. Les équipements sportifs d'excellence comprenant une capacité de 500 sièges et plus et qui accueillent des compétitions nationales et internationales;
 - b. Les salles ou les complexes de diffusion pluridisciplinaires ou spécialisés comprenant une capacité de 650 sièges et plus;
 - c. Les musées et les centres d'exposition d'une superficie de 1 000 m² et plus excluant les salles de spectacle;
 - d. Les parcs d'attractions attirant un million de visiteurs et plus par année;
 - e. Les équipements touristiques d'affaires pour la tenue de congrès, de salons et de foires commerciales comptant 5 000 m².

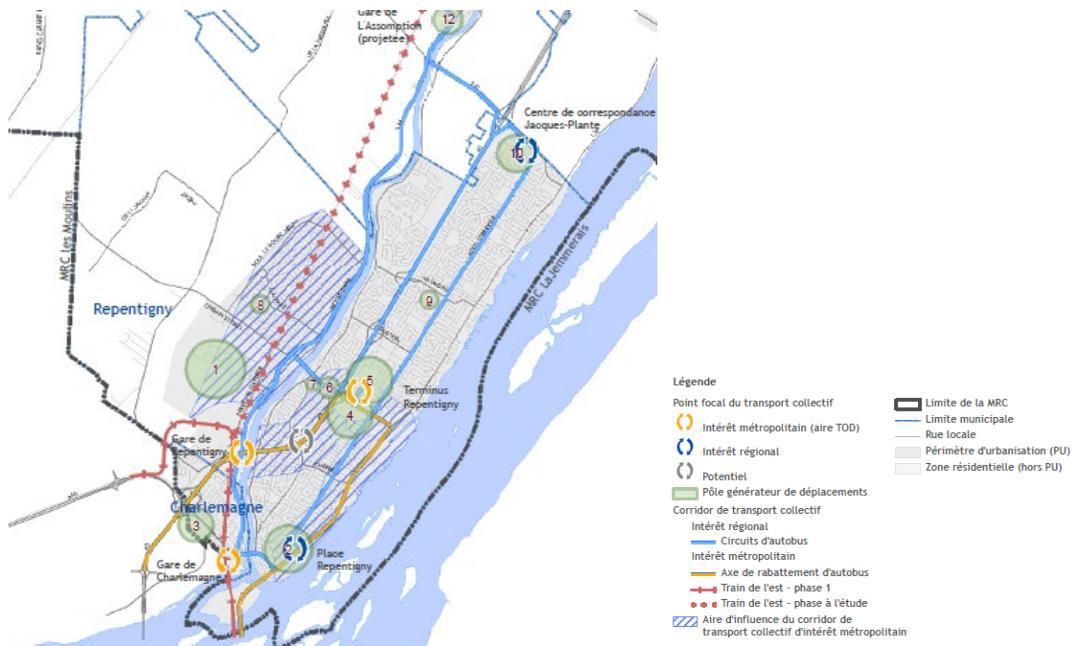
527. Localisation d'une nouvelle installation d'intérêt communautaire

Dans une zone d'application, lorsqu'un usage faisant partie du groupe « P2 » est autorisé, toute nouvelle installation visée à l'article 526 doit être localisée :

1. À moins de 1 km d'un point d'accès du réseau de transport en commun métropolitain tel que défini à la carte 527.1, et;
2. Sur un site accessible par transport actif, et;
3. En tenant compte des contraintes naturelles et anthropiques identifiées au chapitre 11 du présent règlement.

PV, 2016-05-19; 2024-11-28, r.438-49, a.3

Carte 527.1 : Point focaux du transport collectif



Extrait carte 5.4, Schéma d'aménagement et de développement révisé, MRC de L'Assomption, 2012