

VILLE DE REPENTIGNY
M.R.C. DE L'ASSOMPTION
RÈGLEMENT NUMÉRO 681

Règlement de contrôle intérimaire numéro 681 en lien avec la révision du plan et des règlements d'urbanisme pour les zones H3-179 et H5-209

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 de réviser 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 a manifesté son intention de réviser son plan d'urbanisme par résolution CM 188-13-06-23 adoptée lors de séance du 13 juin 2023;

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 réalisation des constructions et des opérations cadastrales susceptibles de compromettre la mise en œuvre des orientations et l'application des moyens qui seront inscrits dans les 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 moult façons à travers la rétroaction des citoyens envers divers projets de construction ayant fait l'objet de plan particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble fait ressortir le besoin :

- De poursuivre la conversation citoyenne déjà amorcée;
- De réexaminer certaines composantes des orientations d'aménagement proposées, entre autres au niveau de la cohabitation de la zone agricole et de la zone urbaine;
- De réviser certaines composantes de la réglementation assurant la mise en œuvre de la vision d'aménagement inscrite au plan d'urbanisme afin d'améliorer la résilience du territoire en lien avec les différents aléas climatiques.

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

ATTENDU QUE les différents diagnostics, analyses, 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 brosser 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, et cela d'une façon parfois irréversible et en conformité avec la réglementation 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 révisé de la MRC de l'Assomption;

ATTENDU les critères 1.4.1 *Respect des limites actuelles du territoire agricole* et 1.4.2 *Réduction de 10 % de la superficie globale des terres en friche et sous-utilisées à des fins agricoles à l'échelle du territoire agricole métropolitain, de l'orientation 1 Un grand Montréal avec des milieux de vie complets et durables* du Plan métropolitain d'aménagement et de développement révisé de la Communauté métropolitaine de Montréal adopté le 9 juin 2025;

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 la compétitivité de Repentigny tout en étant à la fois interconnectés et accessibles au moyen d'une mobilité plurielle au moyen d'infrastructures et de 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, 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 la résilience et l'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 consolider son développement dans certaines zones mitoyennes à la zone agricole permanente;

ATTENDU la présentation du projet de règlement, son dépôt et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le 9 décembre 2025 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 adjacentes à la zone agricole permanente. 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;

ARTICLE 6. 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 aux règlements de la Ville suivants et leurs amendements : le règlement de zonage numéro 438, le règlement de lotissement numéro 440 et le règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme numéro 441.

ARTICLE 7. PERSONNES ASSUJETTIES

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

ARTICLE 8. TERRITOIRE D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement de contrôle intérimaire s'appliquent à tous les terrains compris à l'intérieur des zones H3-179 et H5-209 telles qu'identifiées au plan de zonage no. 201569_438 constituant l'annexe A du règlement de zonage numéro 438 de la Ville et ses amendements.

ARTICLE 9. TRAVAUX ET INTERVENTIONS NON ASSUJETTIS

Ne sont pas visés par ce règlement de contrôle intérimaire :

1. Les nouvelles constructions, demandes d'opérations cadastrales et morcellements de lots faits par aliénation :
 - a) aux fins agricoles sur des terres en culture;
 - b) aux fins de l'implantation d'un réseau d'électricité, de gaz, de télécommunications ou de câblodistribution;

2. Les demandes d'opérations cadastrales nécessitées par une déclaration de copropriété faite en vertu de l'article 1038 du Code civil ou par l'aliénation d'une partie de bâtiment requérant la partition du terrain sur lequel il est situé;
3. 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 10. VALIDITÉ DES PERMIS ET CERTIFICATS

Aucun permis de lotissement ni permis de construction ne peut être délivré en vertu d'une réglementation d'urbanisme de la Ville si l'opération ou la construction fait l'objet d'une interdiction au présent règlement de contrôle intérimaire.

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

ARTICLE 11. 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 12. 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 de la Ville et leurs amendements.

ARTICLE 13. 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 des règlements d'urbanisme numéro 441 de la Ville et ses amendements.

ARTICLE 14. 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 15. CONSTAT D'INFRACTION

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

ARTICLE 16. 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 17. INTERDICTION VISANT CERTAINES OPÉRATIONS CADASTRALES

Est interdite sur le territoire d'application toute nouvelle opération cadastrale telle que prescrite au règlement de lotissement numéro 440 de la Ville et ses amendements.

Pour les fins du présent article, n'est pas considéré comme une nouvelle opération cadastrale toute opération dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) La correction d'un lot sur le plan cadastral pour corriger une erreur sur les limites, les mesures ou la superficie;
- b) La création de lots pour les immeubles en copropriété, où chaque unité d'habitation et les espaces communs reçoivent un numéro de lot distinct (cadastre vertical).

ARTICLE 18. INTERDICTION VISANT LA CONSTRUCTION DE CERTAINS NOUVEAUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Est interdite sur le territoire d'application la construction d'un nouveau bâtiment principal telle que prescrite au règlement de zonage numéro 438 de la Ville et ses amendements.

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.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 19. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Nicolas Dufour

Nicolas Dufour
Maire

Marc Giard

M^e Marc Giard, OMA, avocat
Greffier

Adopté à une séance du Conseil
tenue le 20 janvier 2026.