

**VILLE DE REPENTIGNY**  
**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO 437-1**

Règlement amendant le plan d'urbanisme numéro 437

---

ATTENDU QUE le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption a été modifié par les règlements 146-09 et 146-10;

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le plan d'urbanisme numéro 437 en conformité avec les règlements 146-09 et 146-10 modifiant le Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption;

ATTENDU la présentation du projet de règlement, son dépôt et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil tenue le 19 janvier 2021 tel que le requiert la loi;

POUR CES MOTIFS, qu'il soit statué et ordonné par règlement du conseil municipal de la Ville de Repentigny et il est, par le présent règlement, sujet à toutes les approbations requises par la loi, statué et ordonné comme suit :

1. Le plan d'urbanisme est modifié à l'article 6.5.15 (Les seuils minimaux de densité applicables à l'extérieur des aires TOD et des corridors de transport collectif d'intérêt métropolitain), de la section 6.5 (Gestion de l'urbanisation et du transport), du chapitre 6 (Dispositions particulières et outils de mise en œuvre) :

- a. par le remplacement, à la deuxième phrase du premier alinéa, des termes suivants :

« tout développement résidentiel de terrains vacants situés à l'extérieur d'une aire TOD et des corridors de transport collectif d'intérêt métropolitain. » ;

par les termes suivants :

« tous les projets de développement et de redéveloppement résidentiels réalisés, durant la période de référence, dans le périmètre urbain, mais à l'extérieur des aires TOD et de l'aire d'influence du corridor de transport collectif d'intérêt métropolitain existant.» ;

- b. par la suppression des deuxième, troisième, quatrième et cinquième alinéa.

Le tout afin d'inclure la notion de redéveloppement au calcul du seuil de densité minimal en fonction de la période de référence, ainsi que d'exclure les projets de redéveloppement situés sur un ou des lots totalisant 3 000 m<sup>2</sup> ou plus à l'application de cet article.

2. Le plan d'urbanisme est modifié à l'article 6.5.16 (Les seuils minimaux de densité applicables aux aires TOD et aux corridors de transport collectif métropolitain), de la section 6.5 (Gestion de l'urbanisation et du transport), du chapitre 6 (Dispositions particulières et outils de mise en œuvre) par le remplacement, à la deuxième phrase du premier alinéa, du texte suivant :

« de 70 logements à l'hectare pour l'aire TOD – Gare du Train de l'Est et de 40 logements à l'hectare pour tout projet de développement ou de redéveloppement résidentiel au sein des corridors de transport collectif d'intérêt métropolitain et de l'aire TOD du Terminus de Repentigny.» ;

par le texte et la figure suivants :

« . Le seuil de densité minimal applicable en moyenne pour tous les projets de développement et de redéveloppement résidentiels réalisés durant la période de référence est fixé à :

- trente logements à l'hectare (30 log. / ha) à l'intérieur de l'aire d'influence du corridor de transport collectif d'intérêt métropolitain existant;

- quarante logements à l'hectare (40 log. / ha) à l'intérieur des aires TOD de la gare de Repentigny et du Terminus de Repentigny;
- soixante-dix logements à l'hectare (70 log. / ha) à l'intérieur du secteur de densification accrue de l'aire TOD de la gare de Repentigny, tel qu'indiqué à la figure 9 *Planification détaillée de l'aire TOD de la gare de Repentigny*.

Figure 9. Planification détaillée de l'aire TOD de la gare de Repentigny



Source : Figure 13 *Planification détaillée de l'aire TOD de la gare de Repentigny (train de l'Est) – Ville de Repentigny*, Schéma d'aménagement et de développement révisé, Génération 3, de la MRC de L'Assomption. ».

Le tout afin d'introduire la notion de calcul du seuil de densité minimal par la moyenne pour ces types de projets plutôt qu'individuellement, ainsi que de réduire le seuil minimal exigé dans une partie de l'aire TOD et dans le corridor de transport collectif.

3. Le plan d'urbanisme est modifié par le remplacement de l'article 6.5.17 (Les modalités de gestion comptable des seuils minimaux de densité), de la section 6.5 (Gestion de l'urbanisation et du transport), du chapitre 6 (Dispositions particulières et outils de mise en œuvre), par l'article suivant :

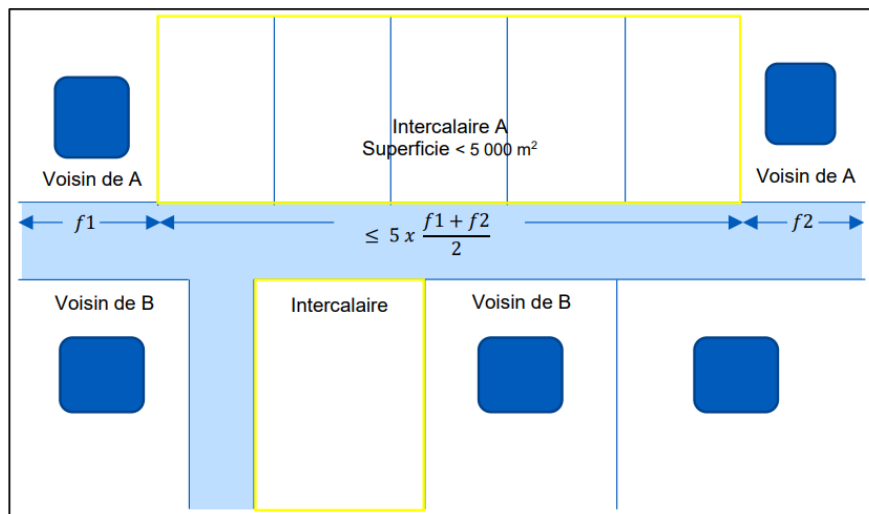
« 6.5.17 Les modalités de gestion comptable des seuils minimaux de densité

Les seuils de densité minimale identifiés aux articles 6.5.15 et 6.5.16 constituent des densités brutes moyennes applicables pour tous les projets de développement et de redéveloppement à des fins résidentielles ou mixtes, réalisés durant une même période de référence à l'intérieur des secteurs visés.

1. Une densité brute moyenne doit être calculée pour chaque secteur, à savoir :
  - a) le territoire délimité par le périmètre d'urbanisation, en excluant les territoires visés par les paragraphes b à d;
  - b) l'aire TOD de la gare de Repentigny et l'aire TOD du Terminus Repentigny. La densité moyenne brute d'une aire TOD qui chevauche deux municipalités se calcule pour l'ensemble de l'aire sans considérer la limite municipale. La densité moyenne de l'aire TOD de la gare de Repentigny inclut les projets réalisés dans l'aire de densification accrue visée au paragraphe c;

- c) l'aire de densification accrue de l'aire TOD de la gare de Repentigny;
  - d) l'aire d'influence du corridor de transport en commun d'intérêt métropolitain existant.
2. Les périodes de référence pour tous les seuils de densité sont les mêmes que celles décrites à l'article 6.5.15.
3. La densité brute moyenne se calcule comme suit : le nombre total de logements divisé par la superficie brute du projet, où :
- a) le nombre total de logements se calcule en additionnant le nombre de logements du projet et en ajoutant 1 logement pour chaque 100 m<sup>2</sup> de plancher voué à un usage non résidentiel dans un bâtiment mixte;
  - b) la superficie brute se calcule en multipliant la superficie nette du projet par un facteur de 1,25. La superficie nette correspond à la superficie du terrain sur lequel la nouvelle construction résidentielle a été érigée. Dans le cas d'un projet intégré incluant des voies de circulation et des espaces communs, la superficie du terrain est considérée comme une superficie brute.
4. Une partie de la superficie du terrain où est réalisé le projet de redéveloppement peut être exclue du calcul de la densité s'il est affecté par l'une des situations suivantes :
- a) les superficies de terrain inconstructibles en raison de la présence d'un milieu naturel, telles que :
    - i. les cours d'eau et leur bande riveraine;
    - ii. les milieux humides.
  - b) les superficies de terrain inconstructibles en raison de la présence d'une contrainte à l'occupation du sol, telles que :
    - i. les zones potentiellement exposées aux glissements de terrain;
    - ii. les plaines inondables 0-20 ans et les plaines inondables par embâcles;
    - iii. les zones tampons appliquées en raison de la proximité à une voie ferrée ou une zone affectée par le bruit routier.
  - c) terrain vacant intercalaire constitué d'un lot ou un ensemble de lots ayant les caractéristiques suivantes :
    - i. localisé entre deux lots construits dont la densité moyenne est inférieure à la densité prescrite. Le terrain demeure intercalaire, s'il est séparé par une rue de l'un des lots voisins (lots adjacents ayant front sur la même rue) ou si l'un de ces lots est occupé par un usage autre que résidentiel;
    - ii. a un frontage égal ou inférieur à cinq fois le frontage moyen des lots voisins;
    - iii. a une superficie de moins de 5 000 m<sup>2</sup>.

Figure 6.5.17 Croquis illustrant la définition d'un terrain vacant intercalaire.



5. À la fin de la période de référence, la ville de Repentigny transmettra les informations pertinentes pour le calcul des densités moyennes brutes à la MRC de L'Assomption. ».

Le tout afin de simplifier les modalités de gestion comptable des seuils minimaux de densité et d'ajouter la notion d'exclusion du calcul de densité pour certains terrains présentant des caractéristiques peu propices au redéveloppement.

4. Le plan d'urbanisme est modifié par le remplacement de l'article 6.5.19 (Les anciens secteurs et sites ponctuels jugés vétustes ou non fonctionnels), de la section 6.5 (Gestion de l'urbanisation et du transport), du chapitre 6 (Dispositions particulières et outils de mise en œuvre), par l'article suivant :

« 6.5.19 Identification et seuil de densité applicable aux secteurs propices au redéveloppement

Nonobstant les dispositions de l'article 6.5.15, les lots identifiés sur le plan des secteurs de redéveloppement faisant l'objet d'un projet de développement et de redéveloppement doivent respecter un seuil de densité minimale brute de trente logements à l'hectare (30 log. / ha).

Les secteurs identifiés se caractérisent par une mixité des usages existants, principalement des ensembles commerciaux de faible envergure et des bâtiments résidentiels de faible et de moyenne densités, le tout dans une trame interrompue. Le redéveloppement de ces secteurs se caractérise notamment par une densification résidentielle via des habitations de plus forte densité tout en considérant la volumétrie des secteurs voisins.

Dans certains cas où la trame commerciale adjacente est plus importante, le rez-de-chaussée de certains bâtiments ayant façade sur la rue Notre-Dame pourrait être utilisé à des fins commerciales (utilisation mixte).

Au-delà de la vocation souhaitée, les usages compatibles suivants sont autorisés :

- Habitation
- Commerce et service non structurant
- Commerce de quartier
- Bureau non structurant
- Équipement public, institutionnel et communautaire non structurant
- Activité récréative extensive
- Parcs et espaces verts
- Activité de conservation
- Utilité publique et infrastructures ».

Le tout afin d'identifier les secteurs de redéveloppement, leurs vocations et caractéristiques, ainsi que de leur appliquer un seuil minimal de densité.

5. Le plan d'urbanisme est modifié par l'ajout, à la suite de l'article 6.5.19 (Les anciens secteurs et sites ponctuels jugés vétustes ou non fonctionnels), de la section 6.5 (Gestion de l'urbanisation et du transport), du chapitre 6 (Dispositions particulières et outils de mise en œuvre), du plan intitulé « Secteurs de redéveloppement – Plan d'ensemble des secteurs de redéveloppement » ainsi que du plan intitulé « Secteurs de redéveloppement – Plan rapproché des secteurs de redéveloppement ».

Le tout tel que montré sur les plans portant le numéro 437-1 et daté du 24 février 2021, lesquels plan sont joints au présent règlement comme annexe « A » pour en faire partie intégrante.

6. Le plan d'urbanisme est modifié par le remplacement de l'article 6.4.3 (Les entreprises à risque majeur ou sources significatives de contraintes et nuisances) de la section 6.4 (Contraintes particulières à l'occupation du sol) du chapitre 6 (Dispositions particulières et outils de mise en œuvre), par l'article suivant :

« 6.4.3 Les établissements industriels qui présentent une source potentielle ou significative de contraintes et nuisances

Afin d'assurer la sécurité du public et la cohabitation harmonieuse des usages, l'application de dispositions spécifiques relatives aux établissements industriels qui présentent une source potentielle ou significative de contraintes et nuisances est prévue. Par conséquent, la réglementation d'urbanisme de Repentigny présente les dispositions normatives applicables aux établissements industriels potentiellement contraignants susceptibles d'utiliser ou d'entreposer des matières dangereuses. Il s'agit, entre autres, d'entreprises œuvrant dans les secteurs de l'industrie chimique, de l'industrie du plastique et du caoutchouc et de l'industrie du pétrole.

Une bande de précaution s'applique lorsqu'une zone résidentielle jouxte une zone industrielle où y sont présents, ou y sont autorisés, des établissements industriels potentiellement contraignants. De même lorsque des établissements publics sensibles sont présents ou autorisés dans une zone contiguë à de telles zones industrielles. Ces dispositions sont issues de l'article 91 du document complémentaire du Schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de L'Assomption.

Deux établissements industriels présentant une source potentielle ou significative de contraintes ont été identifiés sur le territoire, soit Auto-Chem, une industrie de savons et de composés de nettoyage, et General Dynamics, une usine de fabrication de munitions.

Tout nouvel établissement industriel potentiellement contraignant devra, avant son implantation sur le territoire, effectuer une étude d'évaluation du risque et des conséquences prévisibles associées à ce risque, dont le territoire qui pourrait en être affecté. Ce nouvel établissement devra être identifié au présent plan d'urbanisme.

La Ville de Repentigny tient un registre des établissements industriels potentiellement contraignants localisés sur son territoire et en transmet une copie à la MRC annuellement. ».

Le tout afin d'identifier les usages industriels potentiellement contraignants existants et futurs sur le territoire, d'introduire la notion de bande de précaution et d'ajouter pour les nouveaux établissements, l'obligation d'effectuer une évaluation du risque au préalable lié, entre autres, à leur localisation.

7. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

---

Chantal Deschamps, Ph. D.  
Mairesse

---

Louis-André Garceau, avocat

Greffier

Adopté à une séance du conseil  
tenue le 9 mars 2021.

**VILLE DE REPENTIGNY**  
**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO 437-1**

ANNEXE A

Plans « Secteurs de redéveloppement » numéro 437-1 datés du 24 février 2021

---

Chantal Deschamps, Ph. D.  
Mairesse

---

Louis-André Garceau, avocat  
Greffier

**VILLE DE REPENTIGNY**  
**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**  
**RÈGLEMENT NUMÉRO 437-1**

**CERTIFICATS D'APPROBATIONS :**

- ◆ Personnes habiles à voter : N/A
- ◆ Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation : N/A
- ◆ Municipalité régionale de comté : **À COMPLÉTER**

**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 \_\_\_\_\_ JOUR DU MOIS \_\_\_\_\_ 2021.

\_\_\_\_\_  
Chantal Deschamps, Ph. D.  
Mairesse

\_\_\_\_\_  
Louis-André Garceau, avocat  
Greffier