



## RÈGLEMENT ZONAGE

◆ NUMÉRO 438 ◆

### ◆ CHAPITRE 4 ◆

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES, ZONES

---

##### **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 4 ◆ DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX USAGES, ZONES.....</b>	<b>1</b>
<b>SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ET USAGES .....</b>	<b>3</b>
92. Nombre de bâtiments principaux.....	3
93. Nombre d'usages principaux.....	3
94. Nécessité d'un bâtiment principal.....	3
95. Façade principale obligatoire .....	3
96. Façade principale d'un bâtiment destiné à un usage commercial.....	4
97. Dispositions applicables aux projets intégrés.....	4
<b>SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES À CERTAINS USAGES .....</b>	<b>4</b>
<b>SOUS-SECTION 2.1 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX USAGES DU GROUPE ÉDUCATIONNEL ET RÉCRÉATIF DE VOISINAGE (P1).....</b>	<b>4</b>
98. Domaine d'application .....	4
99. Implantation d'un usage P1.....	5
100. Nombre d'étage pour les usages garderie et école primaire.....	5
<b>SOUS-SECTION 2.2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX USAGES MIXTES ET TRANSFORMATION D'HABITATION EN COMMERCE OU BUREAU.....</b>	<b>5</b>
101. Dispositions spécifiques applicables aux usages mixtes .....	5
102. Transformation totale d'une habitation en commerce ou bureau.....	5
<b>SOUS-SECTION 2.3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX STATIONS-SERVICE.....</b>	<b>6</b>
103. Domaine d'application .....	6
104. Usage spécifiquement exclu .....	6
105. Construction accessoire .....	6
106. Îlot de pompes.....	6
107. Réservoirs de gaz propane .....	6
<b>SOUS-SECTION 2.4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CENTRES JARDINS.....</b>	<b>6</b>
108. Dispositions générales .....	6
109. Dispositions applicables à l'aire d'entreposage des végétaux .....	7
<b>SOUS-SECTION 2.5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANTENNES TÉLÉCOMMUNICATION ET BÂTI D'ANTENNE....</b>	<b>7</b>
110. Domaine d'application .....	7
111. Dispositions relatives aux antennes et bâti d'antenne d'une hauteur maximale de 15 mètres.....	7
112. Dispositions relatives aux antennes et bâti d'antenne d'une hauteur maximale de 75 mètres.....	8
<b>SOUS-SECTION 2.6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉOLIENNES ET PARCS D'ÉOLIENNES COMMERCIAUX .....</b>	<b>9</b>
113. Domaine d'application .....	9
114. Territoire d'application .....	9
115. Types de parcs éoliens .....	9
116. Application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ., c. P-41.1) .....	10
117. Dispositions relatives à l'implantation des éoliennes commerciales .....	10
118. Dispositions relatives à la construction d'une éolienne commerciale.....	12
119. Dispositions relatives aux travaux, ouvrages et constructions complémentaires aux éoliennes .....	12
120. Dispositions relatives à la phase d'opération des éoliennes .....	12
121. Conditions applicables au démantèlement des parcs éoliens.....	12

## SECTION 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES ET USAGES

---

### 92. Nombre de bâtiments principaux

Sous réserve de dispositions particulières, un seul bâtiment principal peut être érigé par terrain. Cependant, il est permis d'ériger plus d'un bâtiment principal par terrain dans le cas de projets intégrés, des complexes industriels et institutionnels publics (scolaire, sportif, santé, etc.).

### 93. Nombre d'usages principaux

Un terrain ou un bâtiment peut être occupé par plus d'un usage principal, pourvu qu'il soit autorisé à la grille des spécifications et sous réserve des dispositions édictées au chapitre 6 « Usages complémentaires » du présent règlement.

### 94. Nécessité d'un bâtiment principal

Pour qu'un usage principal et un usage complémentaire puissent être exercés sur un terrain, un bâtiment principal doit obligatoirement être érigé, à l'exception des usages suivants :

1. Stationnement public;
2. Parcs et espaces verts;
3. Jardin communautaire;
4. Groupe « conservation »;
5. Infrastructures et équipements d'utilité publique;
6. Dépôts de matériaux secs (4853) et activités de récupération et triage (4879);
7. Groupe « agricole ».

*2021-04-29, r.438-30, a.9; 2017-01-26, r. 438-5, a.1*

### 95. Façade principale obligatoire

Sous réserve du deuxième alinéa du présent article, la façade principale d'un bâtiment principal doit être située face à une voie publique. Il est interdit d'aménagement la façade principale face à un cours d'eau.

Est exclu de l'application du premier alinéa du présent article :

1. Centre commercial
2. Projet intégré

3. Propriété pour laquelle une opération cadastrale est effectuée suite à une déclaration de copropriété établie en vertu de l'article 1010 du *Code civil du Québec* (RLRQ., 1991, c.64).

Dans le cas d'un terrain de coin dont la largeur est identique, quelle que soit la rue, la façade principale peut être orientée au choix. Dans le cas où les largeurs ne sont pas identiques, la façade principale doit être orientée sur le plus petit côté du rectangle.

#### 96. Façade principale d'un bâtiment destiné à un usage commercial

Dans les zones commerciales directement adjacentes à la rue Notre-Dame, les usages commerciaux permis dans ces zones ne sont autorisés que sur des terrains où l'on peut présenter une façade sur la rue Notre-Dame.

Cette disposition ne s'applique pas aux terrains ayant une façade sur le ou la :

1. Boulevard Brien;
2. Boulevard Notre-Dame-des-Champs;
3. Partie Est du boulevard Richelieu;
4. Rue Alain
5. Rue Babin;
6. Rue Lorange;
7. Rue Monfette.

#### 97. Dispositions applicables aux projets intégrés

Tout projet intégré est assujéti au *Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale* en vigueur. Les usages autorisés sont ceux identifiés à la même colonne où l'on retrouve un « point » marquant la possibilité de retrouver un projet intégré dans la zone, et ce, à la grille des spécifications. Les caractéristiques correspondantes en termes de structure (isolée, jumelée, en rangée) s'appliquent de la même façon.

---

## SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES RELATIVES À CERTAINS USAGES

---

### SOUS-SECTION 2.1 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX USAGES DU GROUPE ÉDUCATIONNEL ET RÉCRÉATIF DE VOISINAGE (P1)

#### 98. Domaine d'application

La présente sous-section s'applique aux usages inclus ou autorisés dans la classe d'usages de type P1 « Éducationnel et récréatif de voisinage ».

### 99. Implantation d'un usage P1

Malgré toutes dispositions contraires, tout usage inclus dans la classe d'usages de type P1, à l'exception des garderies (6541) et des écoles primaires (6811 et 6812) doit respecter les dispositions suivantes :

1. Distance minimale de toutes lignes de propriété : 6 mètres;
2. Distance minimale entre les bâtiments : 8 mètres.

### 100. Nombre d'étage pour les usages garderie et école primaire

Malgré toutes dispositions contraires inscrites à la grille des spécifications, le nombre d'étages maximum est fixé à deux pour les usages garderie (6541) et école primaire (6811, 6812).

## **SOUS-SECTION 2.2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX USAGES MIXTES ET TRANSFORMATION D'HABITATION EN COMMERCE OU BUREAU**

### 101. Dispositions spécifiques applicables aux usages mixtes

Dans une zone d'application et pour un usage de type « commerce » où un nombre de logements maximum est indiqué à la grille des spécifications, certains bâtiments commerciaux peuvent servir partiellement à l'habitation aux conditions suivantes :

1. Au moins 50 % de la superficie de plancher du rez-de-chaussée est utilisée à des fins commerciales autorisées;
2. Un établissement commercial ne doit jamais être situé au-dessus d'un logement;
3. Une superficie gazonnée ou paysagée de 20 m<sup>2</sup> par logement doit être réservée à l'usage exclusif des occupants des logements;
4. Tout bâtiment à usage mixte doit être conforme aux normes relatives à l'usage commercial concerné.

À l'inverse, l'ajout d'un usage commercial dans un bâtiment d'habitation où ce type d'usages est autorisé est également autorisé en respectant les conditions précédentes ainsi que les conditions suivantes :

1. Les marges du bâtiment « habitation » existantes, à l'entrée en vigueur du présent règlement sont reconnues conformes;
2. Aucune transformation n'est autorisée pour un bâtiment d'habitation multifamiliale ou ayant une structure de type jumelé ou en rangée.

### 102. Transformation totale d'une habitation en commerce ou bureau

Lors d'une transformation totale d'une habitation existante, à l'entrée en vigueur du présent règlement, en bâtiment commercial ou en bureaux, les marges existantes sont reconnues

conformes. Par ailleurs, toutes les autres dispositions du règlement s'appliquent lors de cette transformation ou de tout agrandissement.

### **SOUS-SECTION 2.3 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX STATIONS-SERVICE**

#### **103. Domaine d'application**

Malgré toutes dispositions contraires, les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux usages de type « station-service ».

#### **104. Usage spécifiquement exclu**

L'établissement ne doit contenir, ni logement, ni usine ou manufacture, ni salle de réunion à l'usage du public.

#### **105. Construction accessoire**

Seules les constructions accessoires suivantes sont autorisées : marquise, îlots de pompes, guérite de service, lave-auto s'il y a lieu et enseigne.

#### **106. Îlot de pompes**

Les unités de distributions doivent être montées sur un îlot de béton et être protégées contre les dommages matériels causés par les véhicules.

Les pompes peuvent être recouvertes d'une marquise composée uniquement de matériaux non combustibles.

#### **107. Réservoirs de gaz propane**

Les réservoirs de gaz propane doivent être installés horizontalement et être entourés d'une clôture opaque conforme aux dispositions du chapitre 10 du présent règlement sauf au point d'approvisionnement.

### **SOUS-SECTION 2.4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX CENTRES JARDINS**

#### **108. Dispositions générales**

La plantation des végétaux est autorisée sur l'ensemble de la propriété. Seule la vente de ces végétaux est permise à la condition que ceux-ci soient cultivés sur la terre même de l'exploitant. Est également autorisé, la vente en sac de produits de pépiniériste, tels que la terre, les pierres décoratives et les engrais.

### 109. Dispositions applicables à l'aire d'entreposage des végétaux

L'aire d'entreposage doit être asphaltée et doit être aménagée conformément aux dispositions suivantes :

1. Être située à une distance minimale de 25 m de la ligne de propriété avant;
2. Respecter une distance minimale de 35 mètres des lignes de propriété latérales et arrière;
3. Être située à une distance minimale de 60 mètres de toute habitation;
4. Être entourée d'une clôture d'une hauteur maximale de 2,5 m;
5. L'entreposage des matériaux doit respecter une hauteur maximale de 4 mètres.

### **SOUS-SECTION 2.5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ANTENNES TÉLÉCOMMUNICATION ET BÂTI D'ANTENNE**

#### 110. Domaine d'application

Les antennes de télécommunication et les bâtis d'antenne sont autorisés sur le territoire jusqu'à une hauteur maximale hors tout de 75 mètres. La hauteur hors tout comprend le bâti, les antennes et tout équipement installé sur le bâti.

#### 111. Dispositions relatives aux antennes et bâti d'antenne d'une hauteur maximale de 15 mètres

L'installation, la construction, l'agrandissement ou la modification d'une antenne de télécommunication ou d'un bâti d'antenne d'une hauteur maximale hors tout de 15 mètres est autorisé aux conditions suivantes :

1. Être situé dans une zone de types commerce, communautaire et utilité publique ou industrie, ou sur un terrain d'un usage de type « communautaire et utilité publique »;
2. Un seul bâti d'antenne nécessitant une structure indépendante au sol est autorisé par terrain;
3. Le bâti d'antenne doit pouvoir recevoir plus d'une antenne;
4. Un bâti d'antenne ou une antenne de télécommunication doit être situé à un minimum correspondant à au moins trois fois la hauteur totale hors tout du bâti d'un terrain destiné à un usage de type habitation;
5. Les équipements accessoires d'une antenne de télécommunication doivent être installés à l'intérieur d'un bâtiment, lequel doit respecter les dispositions réglementaires concernant l'implantation et la construction des bâtiments accessoires édictées au chapitre 5 du présent règlement;

6. L'éclairage des structures est autorisé seulement lorsque requis à des fins de sécurité ou lorsqu'exigé par Industrie Canada;
7. L'installation d'un nouveau bâti pour une antenne de télécommunication ne doit en aucun cas nuire au développement et à l'exploitation des infrastructures et des équipements de la Ville;
8. Tout bâti, antenne de télécommunication ou structure afférente qui n'est pas en opération pendant une période consécutive de 12 mois doit être démantelé.

#### 112. Dispositions relatives aux antennes et bâti d'antenne d'une hauteur maximale de 75 mètres

L'installation, la construction, l'agrandissement ou la modification d'une antenne de télécommunication ou d'un bâti d'antenne d'une hauteur maximale hors tout de 75 mètres est autorisé aux conditions suivantes :

1. Être situé dans une zone de types industrie ou communautaire ou être associé à un usage de type « communautaire et utilité publique »;
2. Les antennes sont également autorisées en zone habitation, à la condition d'être érigées sur un toit d'un bâtiment comportant un minimum de 6 étages;
3. Un seul bâti d'antenne nécessitant une structure indépendante au sol est autorisé par terrain;
4. Le bâti d'antenne doit pouvoir recevoir plus d'une antenne;
5. L'implantation du bâti d'antenne nécessitant une structure indépendante au sol doit respecter les marges prescrites indiquées à la grille des spécifications de la zone concernée;
6. Un bâti d'antenne ou une antenne de télécommunication doit être situé à un minimum correspondant à au moins trois fois la hauteur totale hors tout du bâti ayant une structure indépendante au sol d'un terrain destiné à un usage de type Habitation;
7. Les équipements accessoires d'une antenne de télécommunication doivent être installés à l'intérieur d'un bâtiment, lequel doit respecter les dispositions réglementaires concernant l'implantation et la construction des bâtiments accessoires édictées au chapitre 5 du présent règlement;
8. L'éclairage des structures est autorisé seulement lorsque requis à des fins de sécurité ou lorsqu'exigé par Industrie Canada;
9. L'installation d'un nouveau bâti pour une antenne de télécommunication ne doit en aucun cas nuire au développement et à l'exploitation des infrastructures et des équipements de la Ville;
10. Tout bâti, antenne de télécommunication ou structure afférente qui n'est pas en opération pendant une période consécutive de 12 mois doit être démantelé.



## SOUS-SECTION 2.6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉOLIENNES ET PARCS D'ÉOLIENNES COMMERCIAUX

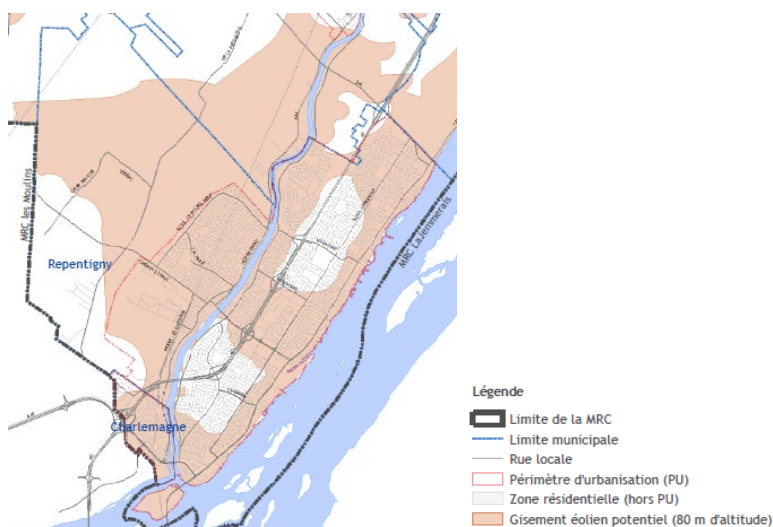
### 113. Domaine d'application

Les dispositions de la présente sous-section s'appliquent aux éoliennes et aux parcs éoliens de nature commerciale (B.F. 4812). Une éolienne non commerciale, c'est-à-dire domestique, n'est pas visée par la présente sous-section.

### 114. Territoire d'application

Les dispositions de la présente sous-section visent toute partie du territoire constituant la ville de Repentigny et présentant un gisement éolien à caractère commercial tel qu'identifié à la carte 113.1.

Carte 113.1 : Gisements éoliens potentiels du territoire de Repentigny



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

### 115. Types de parcs éoliens

Au terme d'application de la présente sous-section, les expressions qui suivent ont la signification suivante :

1. Grand parc éolien : Parc généralement constitué d'éoliennes de grande taille dont la puissance tend vers 3 MW (méga watts). Un grand parc peut contenir plus de 20 éoliennes.
2. Petit parc éolien : Parc normalement caractérisé par des éoliennes de plus faible puissance, soit un Mégawatt. Le nombre d'éoliennes peut varier entre 3 et 20 éoliennes;
3. Éolienne unique ou jumelle : Elle a rarement une puissance excédant 1,5 MW.

#### 116. Application de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (RLRQ., c. P-41.1)

L'implantation d'une éolienne ou d'un parc éolien est assujettie à l'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole lorsque le projet est prévu dans une zone de type A1, A2 ou CON2.

#### 117. Dispositions relatives à l'implantation des éoliennes commerciales

L'implantation d'une éolienne est permise sur un lot dont le propriétaire a accordé son autorisation par écrit quant à son utilisation du sol et de l'espace situé au-dessus du sol (espace aérien).

L'implantation d'une éolienne en partie sur un terrain voisin ou empiétant au-dessus de l'espace aérien est autorisée à la condition qu'une entente notariée et enregistrée entre propriétaires concernés soit existante.

L'implantation d'une éolienne doit respecter les conditions inscrites au tableau 117.1:

Nonobstant les dispositions des paragraphes 1 à 3 du présent article, le propriétaire de toute propriété foncière dont le territoire est affecté par le respect de distances séparatrices, telles que définies au tableau 117.1, devra préalablement autoriser l'implantation desdites éoliennes.

Tableau 117.1 : Dispositions minimales relatives à l’implantation des éoliennes commerciales sur le territoire de la MRC de L’Assomption.

ÉLÉMENTS	IMPLANTATION INTERDITE	IMPLANTATION AUTORISÉE
PÉRIMÈTRE D’URBANISATION (PU)	À l’intérieur des PU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ À plus de 1,5 km du pourtour des PU pour les grands parcs;</li> <li>▪ À plus de 1 km du pourtour des PU pour les petits parcs;</li> <li>▪ À plus de 750 m du pourtour des PU pour une éolienne isolée ou jumelle.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ RÉSIDENCES ISOLÉES;</li> <li>▪ IMMEUBLES INSTITUTIONNELS, PUBLICS ET INDUSTRIELS SITUÉS À L’EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES URBAINS;</li> <li>▪ BÂTIMENTS AGRICOLES.</li> </ul>	Sur l’immeuble des éléments visés à la présente ligne	Toute éolienne doit être implantée à plus de 750 mètres des éléments visés à la présente ligne, à l’exception toutefois d’un bâtiment rattaché au parc d’éoliennes.
ÉLÉMENT RÉCRÉOTOURISTIQUE (USAGE OUVERT AU PUBLIC)	Sur l’immeuble des éléments visés à la présente ligne	Toute éolienne doit être implantée à plus de 750 mètres de tout élément récréotouristique (est reconnu comme élément récréotouristique le Bois d’intérêt métropolitain, les sites d’intérêts écologiques, Marina, aire de concentration d’oiseaux aquatiques et les parcs tels qu’identifiés au plan Potentiels et intérêts du Règlement relatif au plan d’urbanisme no. 437.)
IMMEUBLES PROTÉGÉS	Sur l’immeuble des éléments visés à la présente ligne	Toute éolienne doit être implantée à plus de 1 km des immeubles protégés tels que décrits au présent règlement – Immeuble protégé
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ AUTOROUTE 40;</li> <li>▪ ROUTES NUMÉROTÉES;</li> <li>▪ ROUTES AGRICOLES</li> <li>▪ VOIE DE CHEMIN DE FER.</li> </ul>	Sur l’immeuble des éléments visés à la présente ligne	Toute éolienne doit être implantée à une distance représentant quatre fois la hauteur totale de l’éolienne de l’autoroute 40 et deux fois sa hauteur totale d’une route numérotée, d’une route agricole et d’une voie de chemin de fer.
ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES	Aucune éolienne ne peut s’implanter à l’intérieur d’une zone de contrainte naturelle	Pas de norme
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ÎLES;</li> <li>▪ PLANS ET COURS D’EAU;</li> <li>▪ MILIEUX HUMIDES;</li> <li>▪ HABITATS FAUNIQUES.</li> </ul>	Aucune éolienne ne peut s’implanter sur les îles, plans et cours d’eau, milieux humides et habitats fauniques.	Toute éolienne doit être implantée à plus de 650 mètres des limites de ces écosystèmes
MASSIFS FORESTIERS	Aucune éolienne ne peut s’implanter à l’intérieur des massifs forestiers	Toute éolienne doit être implantée à plus de 650 mètres des limites des massifs boisés

### 118. Dispositions relatives à la construction d'une éolienne commerciale

Les dispositions suivantes s'appliquent à la construction d'une éolienne commerciale :

1. La hauteur maximale totale autorisée est fixée à 110 mètres;
2. Nonobstant toute disposition contraire, seule la nacelle de l'éolienne peut accueillir le logo, le symbole ou le nom du fabricant ou du promoteur.

### 119. Dispositions relatives aux travaux, ouvrages et constructions complémentaires aux éoliennes

*PV 2016-05-19*

Les dispositions suivantes s'appliquent aux travaux, ouvrages et constructions complémentaires aux éoliennes :

1. Un chemin d'accès d'une largeur maximale de :
  - a. 12 mètres est autorisé durant la phase de construction;
  - b. 7 mètres est autorisé durant la phase d'exploitation (suivant la phase de construction).
2. Tout poste de transformation et de raccordement doit être conforme aux exigences du tableau 117.1;
3. L'assemblage et le montage des structures doivent se réaliser sur une superficie maximale au sol de 5 000 m<sup>2</sup> / éolienne durant la phase de construction;
4. La superficie maximale au sol utilisée par éolienne est fixée à 600 m<sup>2</sup> / éolienne durant la phase d'exploitation de l'équipement.

### 120. Dispositions relatives à la phase d'opération des éoliennes

Les dispositions suivantes s'appliquent lors de la phase d'opération des éoliennes :

1. L'aspect esthétique des éoliennes doit être maintenu adéquatement durant la phase d'exploitation de ces dernières;
2. Afin d'éviter toute nuisance sonore ponctuelle ou continue, la qualité des composantes mécaniques des éoliennes doit être contrôlée et assumée par le promoteur.

### 121. Conditions applicables au démantèlement des parcs éoliens

Les conditions applicables au démantèlement des parcs éoliens réfèrent à celles figurant dans le décret gouvernemental ayant autorisé lesdits parcs.

Ces décrets sont publiés dans la *Gazette officielle du Québec* (RLRQ., c. 8.1.1, r. 1).