

**VILLE DE REPENTIGNY**

**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 444-1**

*Règlement amendant le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 444 afin d'assurer la concordance au plan particulier d'urbanisme adopté au règlement 437-6*

---

ATTENDU QUE la Ville de Repentigny est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c.A-19.1) et que le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 444 ne peut être modifié que conformément aux dispositions de cette loi;

ATTENDU QUE le Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 444 a été adopté le 14 juillet 2015;

ATTENDU QUE le conseil municipal modifie son plan d'urbanisme pour y intégrer un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur du terminus d'autobus Exo et du secteur industriel au sud de l'autoroute 40;

ATTENDU QUE ce plan particulier d'urbanisme comprend les orientations et les objectifs qu'il poursuit, la planification de l'aménagement du secteur de manière détaillée et précise les règles et les critères d'urbanisme permettant de mettre en place une vision de création d'un pôle d'activités économiques et de redéveloppement du secteur en un milieu de vie complet;

ATTENDU QUE les règlements d'urbanisme doivent être modifiés, dont le règlement relatif aux usages conditionnels, afin de refléter la vision de ce plan particulier;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 110.4 de la LAU, le conseil doit adopter tout règlement de concordance nécessaire pour assurer la conformité des règlements d'urbanisme au plan d'urbanisme modifié;

ATTENDU QUE la présentation du projet de règlement, son dépôt et l'avis de motion donné lors de la séance du conseil municipal tenue le 8 avril 2025 tel que le requiert par 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 Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 444 est modifié par le remplacement de l'article 14 (Renseignement et documents exigés pour une demande), par le suivant :

« Article 14 Renseignement et documents généraux exigés pour une demande

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

1. le nom et les coordonnées du propriétaire et/ou du requérant;
2. l'adresse et le numéro de lot du lieu visé;
3. lorsque le requérant n'est pas propriétaire du lieu visé, une procuration signée par le propriétaire autorisant le requérant à effectuer la demande;
4. l'objet de la demande;
5. l'usage actuel et projeté, incluant sa superficie de plancher, ainsi que celle du bâtiment ou du terrain;
6. une analyse réglementaire et l'évaluation du projet selon les critères applicables de ce règlement;
7. des photographies de la propriété dans son état actuel et des propriétés voisines;
8. tout renseignement supplémentaire nécessaire à la bonne compréhension de la demande et à son évaluation en fonction des critères d'analyse.

La demande est recevable lorsque tous les documents requis ont été fournis. ».

2. Ce règlement est modifié par le remplacement de l'article 23 (Usage conditionnel pouvant être autorisé), par le suivant :

« Article 23 Usage conditionnel pouvant être autorisé

Lorsque prévu à la grille des spécifications, un usage « débit de boisson » est assujéti à une demande d'autorisation d'usage conditionnel en vertu de la présente section. ».

3. Ce règlement est modifié par l'ajout de l'article 23.1 à la suite de l'article 23, comme suit :

« Article 23.1 Informations et documents supplémentaires requis

En plus des documents généraux exigés à l'article 14, une demande d'autorisation pour un débit de boisson doit contenir les informations suivantes :

1. Une description du projet, des incidences potentielles sur la jouissance par les propriétaires des immeubles voisins de leur propriété et des mesures de mitigation proposées; ».

4. Ce règlement est modifié par l'ajout de la section 2 à la suite de la section 1 au chapitre 3 (Usages conditionnels et critères d'évaluation), comme suit :

« Section 2 Usages dans le secteur du Parc d'affaires

Sous-section 2.1 Contrôle des usages commerciaux dans certaines zones

24.1 Intention

La présente section vise à autoriser certains usages commerciaux de façon contrôlée au sein des zones industrielles commerciales (IC).

Le but étant de privilégier le développement des terrains à des fins industrielles tout en offrant une certaine souplesse permettant de créer un environnement convivial pour les travailleurs et d'optimiser les opportunités d'affaires en tenant compte de la nature du projet et le contexte d'implantation.

24.2 Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones IC-466, IC-467, IC-469 et IC-474.

24.3 Usage conditionnel pouvant être autorisé

Dans les zones visées, un usage faisant partie des classes d'usages « C1 Commerce de voisinage », « C2 Commerce artériel », « C3 Commerce régional » et « C4 Commerce d'ambiance », qui n'est pas déjà spécifiquement autorisé à la grille des spécifications, est assujéti à une demande d'autorisation d'usage conditionnel.

24.4 Informations et documents supplémentaires requis

En plus des documents généraux exigés à l'article 14, une demande d'autorisation pour un usage commercial visé par cette section doit contenir les informations suivantes :

1. Une description de l'usage projeté ainsi que son impact projeté sur les activités industrielles du milieu d'insertion;
2. Une description du contexte d'insertion incluant un plan présentant l'occupation actuelle (usages, constructions et aménagements de terrain) du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains voisins immédiats;
3. Un plan d'aménagement, à l'échelle et en couleur, décrivant l'implantation et l'aménagement paysager projeté réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande.

24.5 Critères d'évaluation applicables

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. Le projet montre la plus-value de l'usage projeté pour le développement d'un pôle d'emploi attractif;
2. Le projet, par son implantation, sa volumétrie et ses aménagements est compact et permet d'optimiser l'occupation du sol dans le secteur. Les grandes aires de stationnement sont minimisées au profit d'une implantation maximisant l'emprise au sol du bâtiment;
3. La localisation et l'aménagement des accès pour la clientèle sont conçus de manière à minimiser des conflits de circulation avec les véhicules lourds.

## Sous-section 2.2 Contrôle du développement industriel

### 24.6 Intention

La présente section vise à autoriser certains usages industriels notamment dans les domaines du transport, de la logistique ou de la construction de façon contrôlée au sein des zones industrielles commerciales (IC).

L'évaluation des projets visera à privilégier le développement d'usages industriels à forte valeur ajoutée dans le secteur tout en offrant une certaine souplesse en tenant compte de la nature du projet et le contexte d'implantation.

### 24.7 Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones IC-466, IC-467, IC-469 et IC-474.

### 24.8 Usage conditionnel pouvant être autorisé

Dans les zones visées, les usages suivants sont assujettis à une demande d'autorisation d'usage conditionnel :

1. Transport de matériel par camion (infrastructure) (422);
2. Service d'envoi de marchandises (4921);
3. Service d'emballage et de protection de marchandises (4922);
4. Affrètement (4925);
5. Service de messagers (4926);
6. Autres services pour le transport (4929);
7. Service pour les bâtiments et les édifices (634);
8. Centre de distribution ou d'expédition de marchandises diverses (6376);
9. Service de réparation d'automobiles (641);
10. Service de soudure (6498);
11. Service de construction résidentielle (entrepreneur général) (6611);
12. Service de construction non résidentielle, industrielle (entrepreneur général) (6612);
13. Service de construction non résidentielle, commerciale et institutionnelle (entrepreneur général) (6613);
14. Service de montage de charpentes d'acier et mise en place de béton préfabriqué (6614);
15. Service de charpenterie et de grosse menuiserie (6615);
16. Autre service de construction de bâtiments (6619);
17. Service de travaux de finition de construction (663).

### 24.9 Informations et documents supplémentaires requis

En plus des documents généraux exigés à l'article 14, une demande d'autorisation pour un usage industriel visé par cette section doit contenir les informations suivantes :

1. Une description de l'usage projeté ainsi que son impact projeté sur les activités industrielles du milieu d'insertion;
2. Une description du contexte d'insertion incluant un plan présentant l'occupation actuelle (usages, constructions et aménagements de terrain) du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains voisins immédiats;

3. Un plan d'aménagement, à l'échelle et en couleur, décrivant l'implantation et l'aménagement paysager projeté réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande.

#### 24.10 Critères d'évaluation applicables

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. L'usage proposé est dans l'une ou l'autre des situations suivantes :
  - a. Il constitue un complément aux activités industrielles présentes à même le secteur;
  - b. Il dessert des entreprises de la classe d'usages I5 en vertu du Règlement de zonage numéro 438 permettant de supporter la création ou le maintien d'emplois à même le secteur.
2. La zone dans laquelle l'usage est proposé est majoritairement occupée par des usages industriels autorisés en vertu du Règlement de zonage numéro 438 et répondant aux objectifs du PPU du Parc d'affaires;
3. Lorsque l'usage est prévu dans un nouveau bâtiment, le projet, par son implantation, sa volumétrie et ses aménagements est compact et permet d'optimiser l'occupation du sol dans le secteur. L'usage est opéré dans un bâtiment comprenant plus d'un étage et les aires de stationnement sont minimisées au profit d'une implantation maximisant l'emprise au sol du bâtiment;
4. Pour des usages liés aux services de construction, les opérations liées à l'usage sont réalisées à l'intérieur d'un bâtiment.

#### Sous-section 2.3 Stationnements publics

##### 24.11 Intention

La présente section vise à encadrer les usages de stationnements publics de manière à favoriser ce type d'usages à même certains projets ou à promouvoir une mutualisation de la gestion des stationnements dans le secteur.

##### 24.12 Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent à toutes les zones comprises à l'intérieur du secteur du Parc d'affaires.

##### 24.13 Usage conditionnel pouvant être autorisé

Dans les zones visées, l'usage garage de stationnement pour automobiles (461) est assujéti à une demande d'autorisation d'usage conditionnel.

##### 24.14 Informations et documents supplémentaires requis

En plus des documents généraux exigés à l'article 14, une demande d'autorisation pour un usage de stationnement public doit contenir les informations suivantes :

1. Une description du contexte d'insertion incluant un plan présentant l'occupation actuelle (usages, constructions et aménagements de terrain) du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains voisins immédiats;
2. Une étude de circulation pour une aire de stationnement comprenant 50 cases et plus;
3. Les spécifications techniques du projet incluant :
  - a. la description du projet;
  - b. la valeur approximative des travaux;
  - c. la superficie totale de plancher par étage et par usage;
  - d. le nombre d'étages;
  - e. le nombre de cases de stationnement.
4. Un plan d'aménagement, à l'échelle et en couleur, décrivant l'implantation et l'aménagement paysager projeté réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande;

5. Les plans d'architecture préliminaires du bâtiment comprenant les renseignements requis pour l'analyse de la demande;
6. Les élévations couleur de l'ensemble des façades extérieures du bâtiment ou des parties de bâtiments occupés par l'usage de stationnement illustrant :
  - a. les types et les proportions des ouvertures;
  - b. les types et les proportions de matériaux de revêtement extérieur et les couleurs proposées;
  - c. les détails architecturaux et les saillies;
  - d. les dimensions des façades.

#### 24.15 Critères d'évaluation applicables

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. L'architecture et la conception du bâtiment permettent une intégration harmonieuse à l'environnement bâti notamment par les usages prévus au rez-de-chaussée et le traitement architectural des façades;
2. L'usage permet de répondre à des besoins en stationnement dans le secteur;
3. L'usage prend place dans un projet compact qui par son implantation, sa volumétrie et ses aménagements permet d'optimiser l'occupation du sol dans le secteur;
4. La localisation et l'aménagement des accès automobiles et piétonniers sont conçus de manière à minimiser des conflits de circulation et à assurer la fluidité sur le réseau routier.

#### Sous-section 2.4 Compatibilité des usages industriels et résidentiels

##### 24.16 Intention

La présente section vise à contrôler certains usages industriels pouvant être compatibles avec des fonctions résidentielles au sein de certaines zones mixtes urbaines (MX) du Parc d'affaires en offrant une certaine souplesse en tenant de la nature du projet et le contexte d'implantation.

L'évaluation des projets vise à assurer la compatibilité des usages proposés et les mesures mises en place pour assurer la bonne cohabitation des usages dans le secteur.

##### 24.17 Zones d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux zones MX-462, IC-466, IC-469, MX-477, MX-482 et MX-483.

##### 24.18 Usage conditionnel pouvant être autorisé

Dans les zones visées, les usages faisant partie de la classe « Industrie du secteur du PPU » I5-A, les industries inscrites à l'article 24.8 du présent règlement et l'usage Autres industries (99999) sont assujettis à une demande d'usage conditionnel.

##### 24.19 Informations et documents supplémentaires requis

En plus des documents généraux exigés à l'article 14, une demande d'autorisation pour un usage industriel visé par cette section doit contenir les informations suivantes :

1. Un document décrivant l'usage et l'impact projetés sur le voisinage et les activités résidentielles existantes dans le secteur;
2. Une description du contexte d'insertion incluant un plan présentant l'occupation actuelle (usages, constructions et aménagements de terrain) du terrain visé par la demande ainsi que celle des terrains voisins immédiats;
3. Un plan d'aménagement, à l'échelle et en couleur, décrivant l'implantation et l'aménagement paysager projeté réalisé par un professionnel habilité en la matière. Malgré ce qui précède, le plan déposé peut être préliminaire et comprendre uniquement les renseignements requis pour l'analyse de la demande;
4. Les mesures d'atténuation permettant de limiter les nuisances engendrées par les activités de l'industrie.

#### 24.20 Critères d'évaluation applicables

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé à la présente section sont les suivants :

1. L'usage projeté est compatible avec des usages résidentiels, notamment en considérant la nature de l'usage, la superficie de plancher, l'occupation des espaces extérieurs et l'achalandage prévu;
2. Le terrain visé par la demande est adapté à l'usage projeté en considérant le voisinage immédiat;
3. La localisation de l'usage projeté à l'intérieur du bâtiment ainsi que la localisation de ses accès permettent de minimiser les nuisances sur les résidents au sein du projet et dans le voisinage immédiat;
4. La localisation des aires de chargement et de déchargement ainsi que les aménagements sur le terrain permettent de limiter les nuisances pour les résidents et pour le voisinage immédiat;
5. Des mesures sont proposées dans les aménagements intérieurs pour limiter les nuisances au sein du projet et sur le voisinage immédiat, notamment au niveau du bruit;
6. Le projet préserve l'intimité des espaces dédiés aux usages résidentiels par une architecture adaptée et par l'intégration de mesures d'atténuation. ».

5. 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 8 avril 2025.

**VILLE DE REPENTIGNY**

**M.R.C. DE L'ASSOMPTION**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 444-1**

**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 : **à venir**

**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