

Résumé Projet de règlement 438-45

Amendement au règlement de zonage 438



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

RÈGLEMENT DE ZONAGE

Qu'est-ce qu'un règlement de zonage ?

Le règlement de zonage permet de diviser le territoire en zones, en vue de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments, ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions. Il comprend un **plan de zonage** et des **grilles de spécifications** qui font partie intégrante du règlement, soit les annexes A et B.

Le plan de zonage représente le découpage du territoire. La municipalité peut diviser le territoire en autant de zones qu'elle le juge nécessaire en fonction de critères sociaux, environnementaux ou économiques par exemple.

Les grilles des spécifications sont des tableaux où sont regroupées de façon schématique les exigences quant aux normes d'usage et d'implantation applicables pour chaque zone.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

AMENDEMENT

Comment débute un amendement au règlement de zonage ?

Une modification réglementaire peut être nécessaire dans certains cas, par exemple, afin de tenir compte de l'évolution d'un secteur en particulier, permettre de moderniser la gestion de certains aspects réglementaires, ou afin de resserrer ou diminuer l'impact de certaines normes.

Une analyse préliminaire est faite afin de déterminer si la modification réglementaire proposée répond à la vision d'amélioration du territoire.

La procédure entourant une modification réglementaire est encadrée par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

Toute modification à un règlement de zonage débute donc par l'adoption, par le conseil municipal, d'un règlement appelé « Premier projet de règlement » sous forme d'une résolution.

Ceci enclenche la tenue d'une assemblée publique permettant d'expliquer la nature de la modification réglementaire proposée, ainsi que de recueillir les commentaires des citoyens.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

NATURE DE L'AMENDEMENT 438-45

Le projet de règlement 438-45 vise à :

- Modifier le plan de zonage afin d'agrandir les zones C3-446 et C2-449, de supprimer la zone H3-011 et de créer la zone H1-460 à même une partie de la zone H3-427;
- Modifier les grilles des spécifications des zones C3-446, C2-449 et H3-427;
- Établir les normes applicables à la nouvelle zone H1-460.

Contexte

Le territoire de la ville de Repentigny est accessible par le biais de diverses portes d'entrée, dont deux sur la rue Notre-Dame. Afin de se démarquer, les entrées de ville doivent souligner son caractère distinctif.

Afin de respecter la vision d'aménagement du conseil municipal, une modification réglementaire des normes applicables à certaines zones situées stratégiquement aux entrées est et ouest sur la rue Notre-Dame était souhaitable.

L'entrée Ouest est plus propice à l'établissement de commerces et de services destinés à la fois à une clientèle de quartier, locale et même régionale étant donné sa proximité à l'île de Montréal. Elle est située dans un secteur économique dont le dynamisme peut être bonifié.

L'entrée Est est caractérisée par une majorité d'habitations unifamiliales aux abords du fleuve. Peu de propriétés adjacentes au fleuve et ayant front sur la rue Notre-Dame permettent les habitations unifamiliales.

Mise en contexte

Secteur concerné

Liste des modifications

Modifications en détail

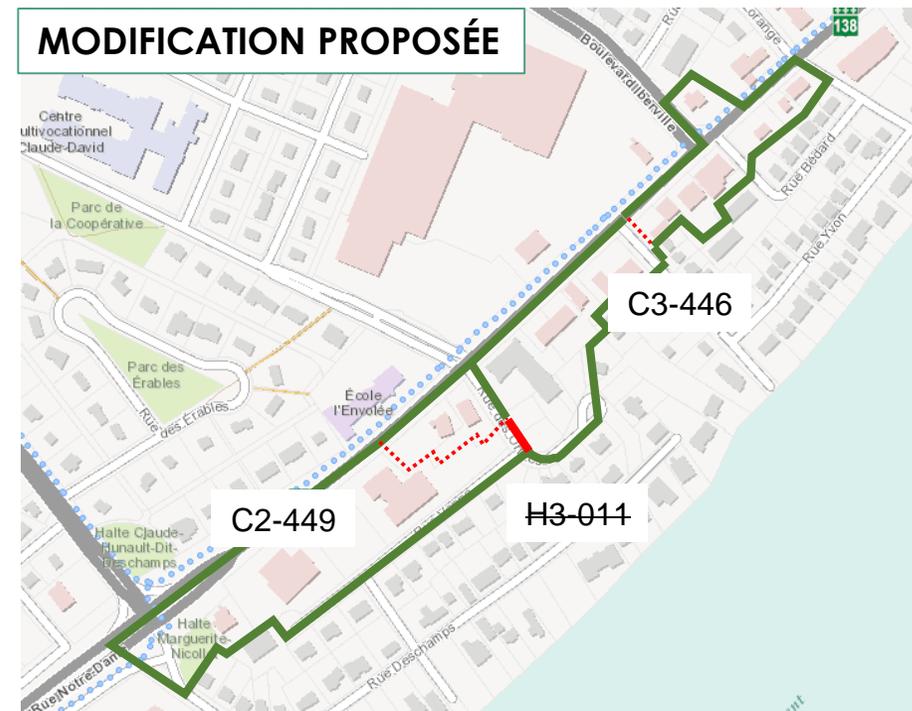
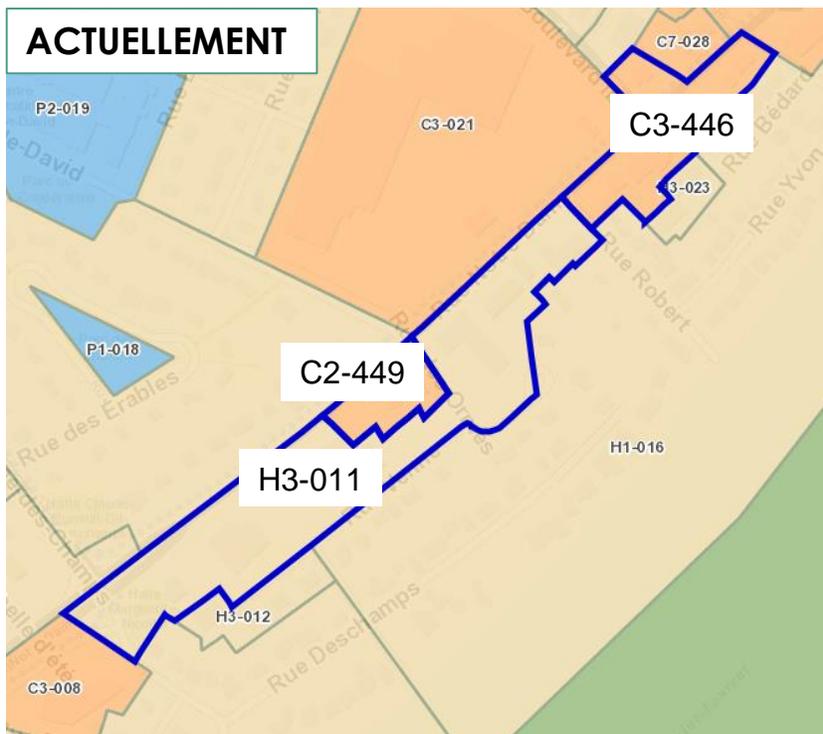
Processus d'adoption

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Modifier le plan de zonage

Les zones de type "commercial" C2-449 et C3-446 seront agrandies à même la zone H3-011, qui sera entièrement supprimée.

- Zonage actuel
- Limite de zonage annulée
- Nouvelle limite de zonage



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

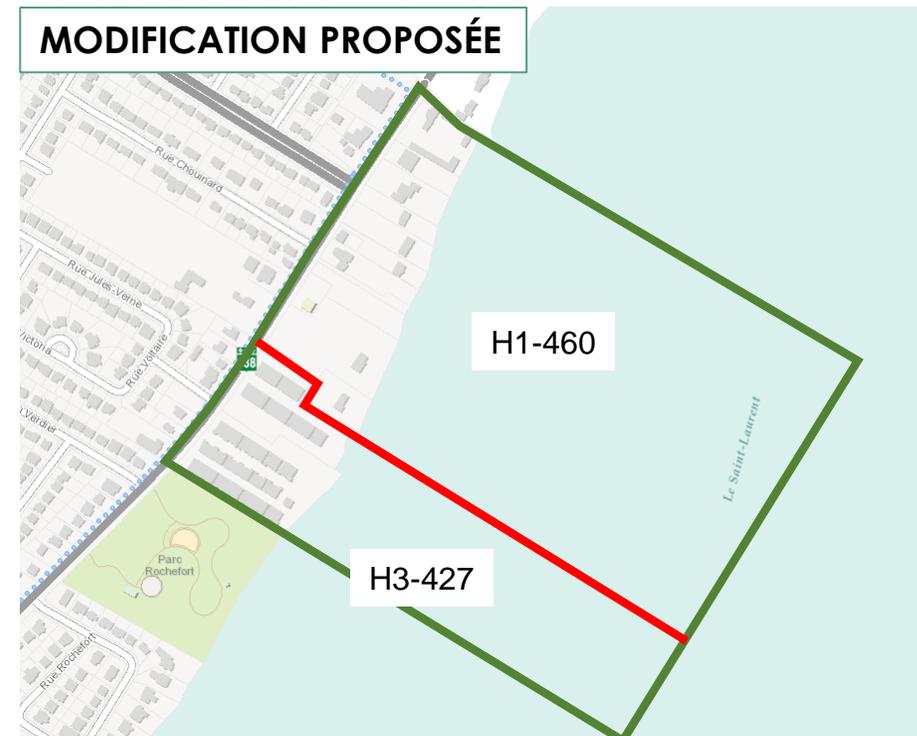
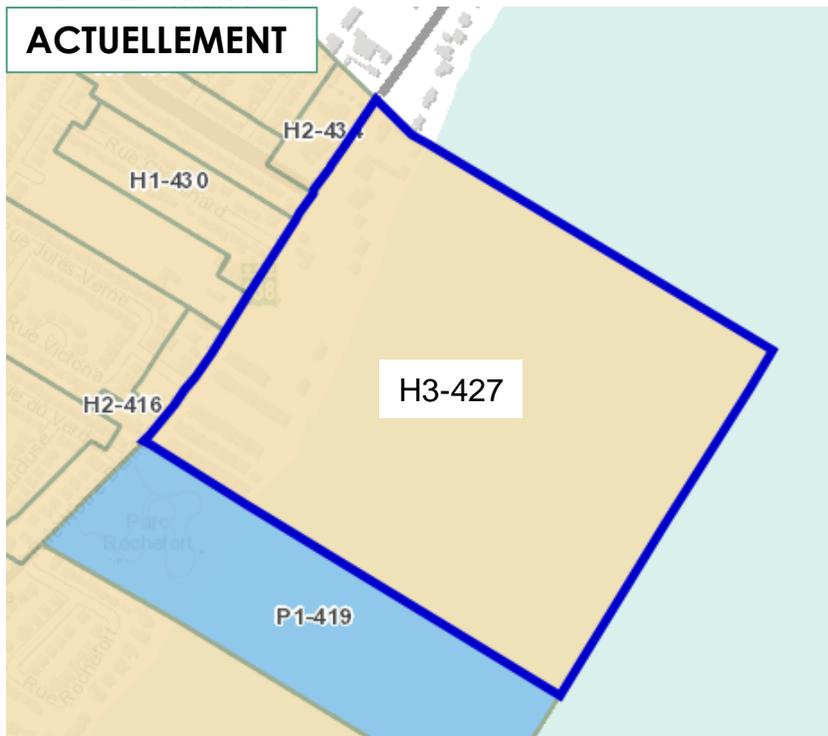
Modifications
en détail

Processus
d'adoption

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Modifier le plan de zonage

La zone de type "habitation multifamiliale" sera séparée pour créer une nouvelle zone de type H1 'habitation unifamiliale'.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

MODIFICATIONS PROPOSÉES

Modifier les grilles des spécifications

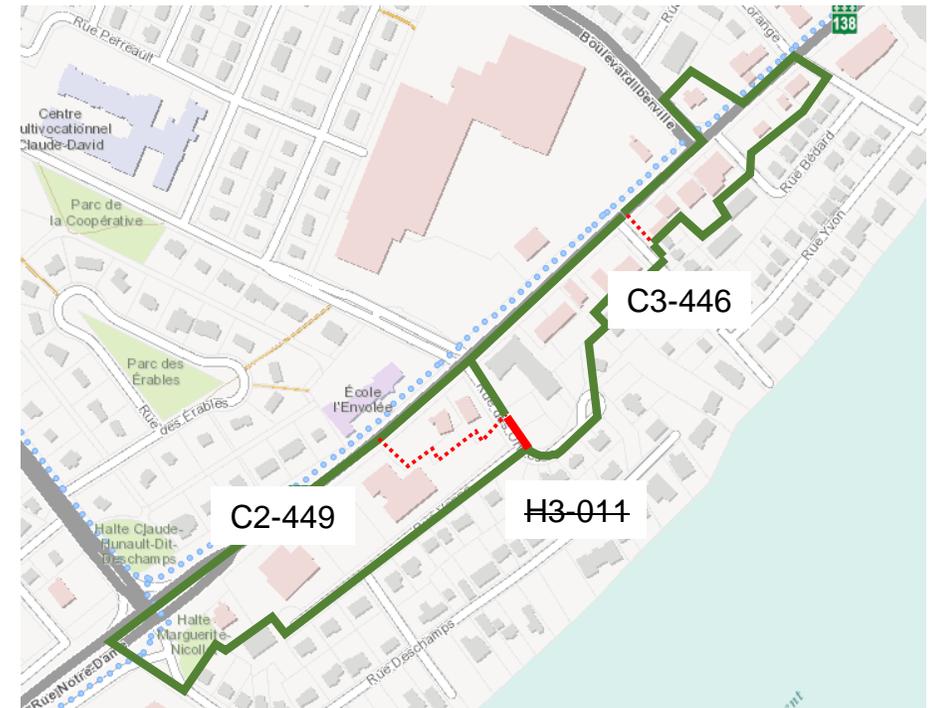
Zone C3-446 :

Comme la zone a été agrandie, la grille des spécifications est modifiée afin d'y ajouter des dispositions applicables aux habitations multifamiliales étant donné que certains immeubles existants de ce type d'habitation font désormais partie de la zone.

Zone C2-449 :

Comme pour la zone précédente, la localisation de certains immeubles commerciaux de vente de véhicules faisant désormais partie de la zone C2-449, la grille des spécifications est modifiée afin d'y autoriser ce type d'usage.

De plus, l'aménagement d'une bande paysagée de 3 m de largeur est requis entre la zone C2-449 et une zone de type H1, comme par exemple le long de la rue Deschamps.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

MODIFICATIONS PROPOSÉES

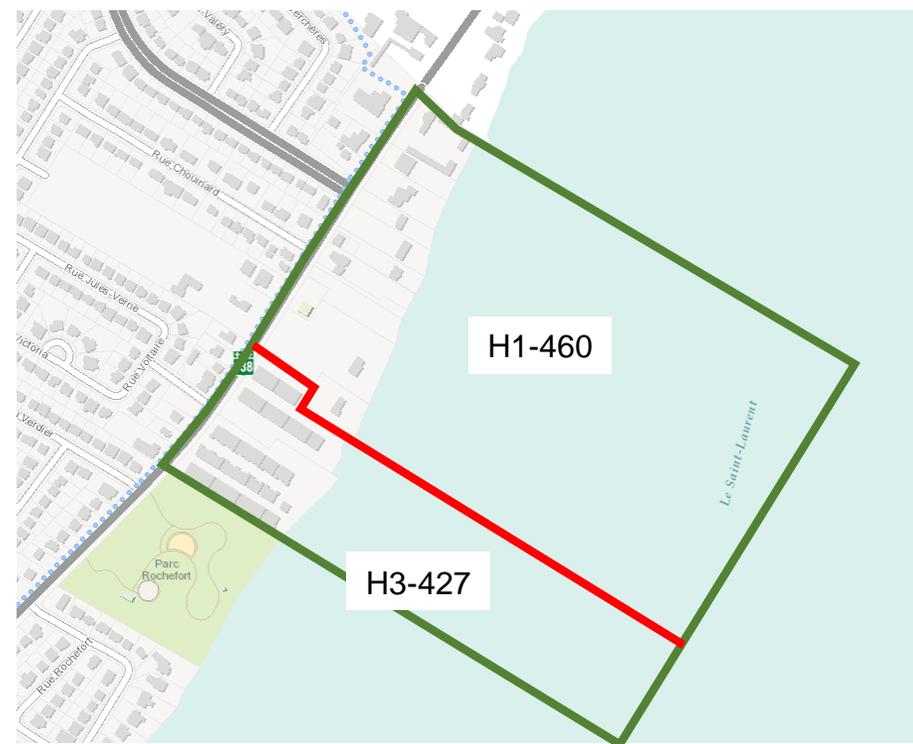
Modifier les grilles des spécifications

Zone H3-427 :

La grille des spécifications est modifiée afin de retirer l'usage autorisé "lieu de culte"

Nouvelle zone H1-460 :

Une nouvelle grille des spécifications H1-460 est ajoutée au règlement de zonage autorisant des habitations unifamiliales de type isolé, ainsi que l'usage "lieu de culte" précédemment supprimé de la grille H3-427 puisque l'établissement existant est situé dans la nouvelle zone.



Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

**Processus
d'adoption**

PROCESSUS D'ADOPTION D'UN RÈGLEMENT D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

Le projet de règlement 438-45 comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

En vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), certains objets des règlements de zonage sont susceptibles d'approbation référendaire, dont :

- la division du territoire en zones,
- les types de constructions et d'usages;
- la dimension des constructions;
- les marges de recul, etc.

L'approbation référendaire est un mécanisme qui donne aux citoyens concernés un pouvoir décisionnel sur certains projets de règlement d'urbanisme adoptés par le conseil municipal.

Le processus d'approbation référendaire comprend trois étapes :

- la demande de participation référendaire;
- la tenue du registre;
- le scrutin référendaire.

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

**Processus
d'adoption**

**Avis de motion +
Adoption 1er projet
règlement**



**Avis public de
consultation**



**Consultation
publique**



**Adoption 2e projet
règlement**



**Avis public de
participation
référendaire**

À la séance du conseil du 17 janvier 2023

Publié sur le site web le 24 janvier 2023

Dans la salle du conseil de l'hôtel de ville, le 2 février 2023 à 19 h

Le projet de règlement est expliqué et les commentaires des citoyens sont recueillis.

ADOPTION PRÉVUE à la séance du conseil du 14 février 2023*

Le projet de règlement peut comporter certaines modifications mineures afin de tenir compte des commentaires recueillis.

PUBLICATION PRÉVUE sur le site web le 21 février 2023*

** Il est possible que ces dates soient modifiées.*

Mise en
contexte

Secteur
concerné

Liste des
modifications

Modifications
en détail

Processus
d'adoption

Période de
participation
référendaire

PÉRIODE PRÉVUE du 21 février au 1er mars 2023*

Les demandes peuvent prendre la forme d'une pétition ou être signées individuellement. Les modalités pour déposer une demande valide, ainsi que les personnes pouvant déposer une demande sont inscrites dans l'avis public de participation référendaire.

Aucune demande
reçue

Si une demande de participation référendaire valide est reçue, deux options sont possibles : l'abandon du projet de règlement ou la tenue d'un registre, lequel permet par la suite de déterminer si un référendum doit être tenu.

Adoption du
règlement final

ADOPTION PRÉVUE à la séance du conseil du 14 mars 2023*

Approbation par la
MRC

APPROBATION PRÉVUE à la séance du conseil de la MRC du 27 mars 2023*

Avis de conformité de
la MRC =
Entrée en vigueur

Possiblement avril 2023*

Demande(s)
reçue(s)

Arrêt du processus
d'adoption

ou

Ouverture d'un
registre

Tenue éventuelle
d'un référendum

* Il est possible que ces dates soient modifiées.

