



**SAINTE-JULIE**

## **AVIS PUBLIC**

### **Entrée en vigueur**

---

AVIS est donné par la soussignée que le conseil municipal, à une séance ordinaire tenue le 10 décembre 2024, adoptait le règlement suivant :

- **Règlement 1100-13** modifiant le Règlement du plan d'urbanisme 1100 afin de revoir les dispositions relatives au développement en bordure de l'autoroute 20.

La Municipalité régionale de comté de Marguerite-D'Youville a délivré le certificat de conformité en date du 16 janvier 2025.

Ce règlement est entré en vigueur le 16 janvier 2025 et est actuellement déposé sur le site Internet de la Ville de Sainte-Julie, où toute personne intéressée peut en prendre connaissance.

DONNÉ À SAINTE-JULIE, ce 28 janvier 2025.

Alexandrine Gemme, notaire  
Greffière adjointe

---

**Publication** : Site Internet de la Ville de Sainte-Julie le 28 janvier 2025.



**SAINTE-JULIE**

**RÈGLEMENT 1100-13**

Avis de motion	2024-11-12
Projet de règlement	2024-11-12
Adoption	2024-12-10
Entrée en vigueur	2025-01-16

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME 1100 AFIN DE REVOIR LES DISPOSITIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT EN BORDURE DE L'AUTOROUTE 20**

ATTENDU QU'il y a lieu de revoir les dispositions relatives au développement dans les zones en bordure de grands axes autoroutiers, considérant la pénurie de logements et les mesures disponibles pour atténuer les effets négatifs dans ces zones de contraintes;

ATTENDU QUE ce règlement ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné et qu'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire tenue le 12 novembre 2024 sous le n° 24-467;

ATTENDU QU'à la suite du dépôt du projet de règlement, des modifications doivent être apportées au présent règlement afin d'y ajouter la référence au cinquième milieu urbain créé dans le PPU de l'entrée de ville Nord et d'y modifier le descriptif du milieu CR-1 plutôt que de le remplacer par le descriptif du nouveau milieu (MU-4);

**LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1.** Le chapitre 5 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulé « Grandes orientations » est modifié, en remplaçant, à l'article 5.3.5 « Objectif 4.2 Structurer le développement du pôle économique régional localisé à proximité de l'autoroute 20, en lien avec la relocalisation du stationnement incitatif de l'AMT » la dernière phrase du 5<sup>e</sup> paragraphe « La fonction résidentielle y est évacuée en raison de la proximité de l'autoroute A-20 et des contraintes sonores qu'elle engendre » par la suivante :

« La fonction résidentielle doit être bien planifiée, en prévoyant des mesures particulières minimisant les contraintes lumineuses et sonores engendrées par la proximité de l'autoroute A-20 ».

**ARTICLE 2.** Le chapitre 5 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulé « Grandes orientations » est modifié, en remplaçant le mot « découlent » par les mots « pourraient découler » au premier paragraphe de l'objectif 7.3 « Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques sur les interfaces sensibles et la cohabitation des usages (terrains contaminés, voies de circulation contraignantes, corridor de transport d'énergie, etc.) »

**ARTICLE 3.** Le chapitre 5 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulé « Grandes orientations » est modifié, en ajoutant, à la suite du premier paragraphe de l'article 5.6.3 « Objectif 7.3 Assurer la gestion des impacts liés aux contraintes anthropiques sur les interfaces sensibles et la cohabitation des usages (terrains contaminés, voies de circulation contraignantes, corridor de transport d'énergie, etc.) » la phrase suivante :

« Ainsi, tout projet résidentiel planifié en bordure de l'autoroute 20 devra tenir compte de ces contraintes en prévoyant des mesures particulières afin de limiter l'impact sur le milieu de vie. »

**ARTICLE 4.** Le chapitre 8 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulé « Dispositions particulières de mise en œuvre » est modifié, en abrogeant les deux dernières phrases du second paragraphe de l'article 8.4.9 « Les terrains situés à proximité des zones de niveau sonore élevé », soit à partir du mot « Actuellement, » jusqu'à la fin du paragraphe se terminant par le mot « sensibles ».

**ARTICLE 5.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en abrogeant, au troisième paragraphe de l'article 2.2.2 « Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC Marguerite-D'Youville » les mots « de façon à ramener les niveaux sonores projetés le plus près possible à de 55 dBA sur une période de 24 heures. »

**ARTICLE 6.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en remplaçant, au troisième paragraphe de l'article 3.1 « Enjeux » les mots « toute la question du développement en bordure d'un tronçon autoroutier se pose et les mesures d'atténuation du bruit devront être au cœur de la planification du secteur. » par les mots suivants :

« les mesures d'atténuation du bruit devront être prévues dans le cadre du développement en bordure du tronçon autoroutier. »

**ARTICLE 7.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en ajoutant à la suite du quatrième paragraphe de l'article 6.1 « Le concept d'organisation spatiale » le paragraphe suivant :

« Le quatrième milieu (MU-4), localisé de part et d'autre du boulevard Armand-Frappier et de la rue de Murano, entre les équipements de l'AMT et la bretelle d'accès à l'autoroute A20, comprend majoritairement des immeubles de petit et moyen gabarit qui comptent notamment du commerce et des bureaux. En raison de sa proximité de l'autoroute, la fonction résidentielle doit être planifiée en prévoyant des mesures d'atténuation relatives aux contraintes lumineuses et sonores. Cet ensemble marque l'entrée de ville et se distingue par son architecture et ses aménagements de qualité, mais sobres ainsi que la présence d'un bâtiment phare. »

**ARTICLE 8.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en remplaçant, à l'article 6.1 la carte « Plan / concept d'organisation spatiale » par la carte suivante :



**ARTICLE 9.** L’annexe 2 du *Règlement du plan d’urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d’urbanisme (PPU) de l’entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, à l’article 7.1 « L’affectation mixte » en remplaçant, à la première ligne du premier paragraphe le texte « (MU-1, MU-2 et MU-3) par le suivant :

« (MU-1, MU-2, MU-3 et MU-4) »

**ARTICLE 10.** L’annexe 2 du *Règlement du plan d’urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d’urbanisme (PPU) de l’entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, à l’article 7.1 « L’affectation « mixte » (MU) » en remplaçant, la troisième phrase du premier paragraphe, débutant par les mots « L’aire MU-2 » par la phrase suivante :

« Les aires MU-2 et MU-4 sont caractérisées par une offre diversifiée de commerces structurants et non structurants de faible gabarit jumelée à une offre résidentielle comprise dans des bâtiments de plusieurs étages. »

**ARTICLE 11.** L’annexe 2 du *Règlement du plan d’urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d’urbanisme (PPU) de l’entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, à l’article 7.1 « L’affectation mixte » en ajoutant l’article 7.1.4 à la suite de l’article 7.1.3, dont le texte se lit comme suit :

7.1.4 Affectation « Mixte » sud-est (MU-4)

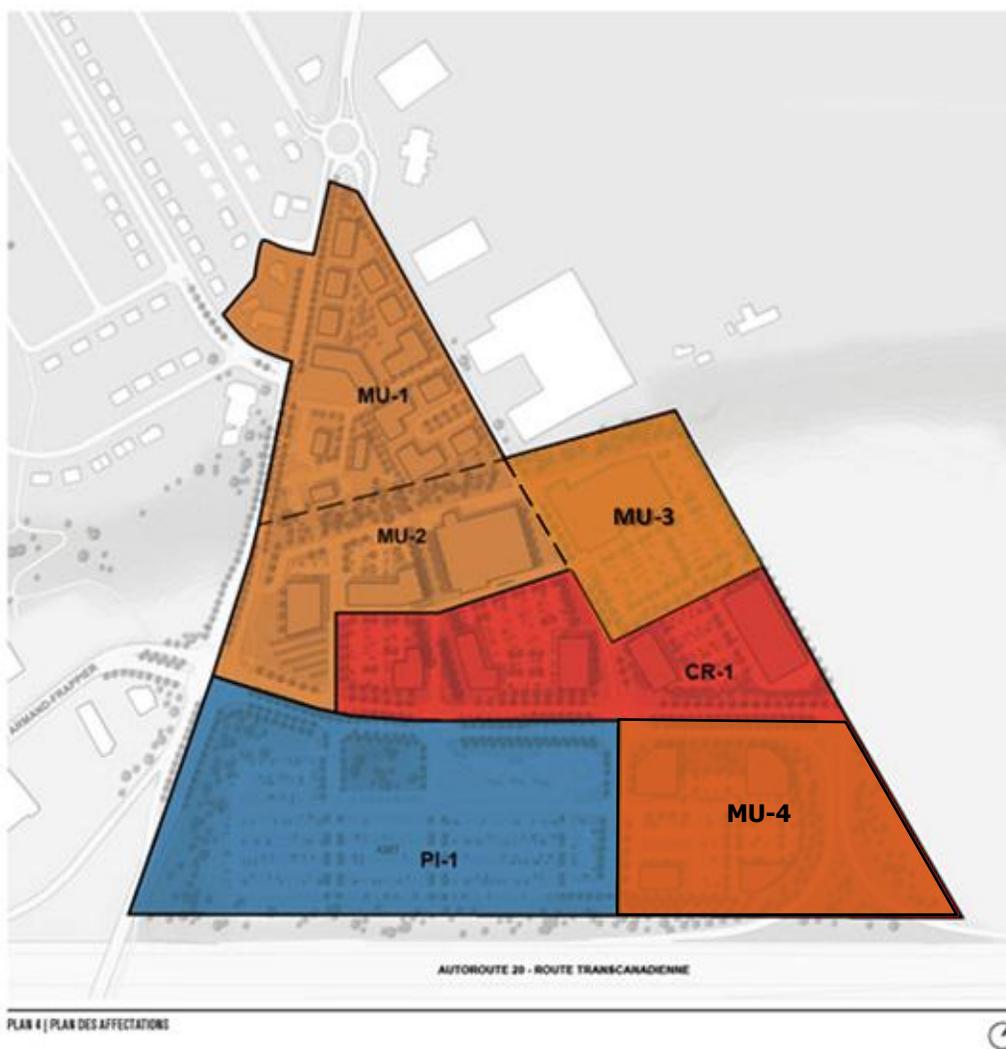
USAGES COMPATIBLES	USAGES ASSUJETTIS À CERTAINES BALISES
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Habitation</li> <li>▪ Bureau non structurant</li> <li>▪ Bureau structurant</li> <li>▪ Parcs et espaces verts</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Commerce structurant, contingenté à un (1), d’une superficie maximale de 5 000 m<sup>2</sup> et d’une hauteur minimale d’un (1) étage d’au moins 6 mètres</li> <li>▪ Commerce de quartier ainsi que commerce et services non structurants, d’une superficie</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilités publiques et infrastructures</li> </ul>	<p>maximale de 1 100 m<sup>2</sup>, contingentés dans un (1) bâtiment et d'une hauteur minimale d'un (1) étage d'au moins 6 mètres</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une mixité des usages commerciaux et résidentiels est obligatoire dans l'aire d'affectation, mais peut se faire de façon verticale ou horizontale dans des bâtiments distincts</li> <li>▪ Station-service, uniquement dans la portion de l'aire située au sud du prolongement du boulevard Armand-Frappier, contingentée à une (1), dans un bâtiment d'un (1) étage d'une superficie au sol minimale de 475 m<sup>2</sup> et d'une hauteur d'au moins six (6) mètres</li> </ul>
<b>HAUTEURS ET RATIO D'OCCUPATION</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hauteur minimale/maximale (si l'usage est non-balisé) : 1 étage d'au moins 6 mètres</li> <li>▪ Densité d'occupation du sol minimale (habitation) : 40 logements par hectare</li> <li>▪ Marge minimale : Marge zéro (0) pour les bâtiments jumelés</li> </ul>	

**ARTICLE 12.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, à l'article 7.2 « L'affectation « Commerce régionale » (CR-1) » en supprimant, au premier paragraphe les mots « en évacuant toutefois la fonction résidentielle en raison de la proximité de l'autoroute ».

**ARTICLE 13.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, à l'article 7.2 « L'affectation « Commerce régionale » (CR-1) » en supprimant, le 4<sup>e</sup> point du tableau, à la rubrique « Usages assujettis à certaines balises ».

**ARTICLE 14.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en remplaçant, à l'article 7.2 la carte « Plan des affectations » par la carte suivante :



**ARTICLE 15.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en remplaçant, le texte de l'article 8.1.3 « Le règlement de construction » par le suivant :

« Advenant qu'il y ait impossibilité d'aménager des mesures de mitigation extérieures contre le bruit routier, des mesures doivent être prises afin d'assurer l'intégration de mesures d'atténuation au sein même des bâtiments. Pour ce faire, le Règlement de construction 1102 pourrait être modifié afin d'intégrer des exigences supplémentaires dans la conception et la construction des bâtiments, ou simplement planifiées lors de l'élaboration initiale d'un projet. »

**ARTICLE 16.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en abrogeant la dernière phrase de l'article 8.1.4 « Le règlement sur les permis et certificats ».

**ARTICLE 17.** Le chapitre 8 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Dispositions particulières de mise en œuvre » est modifiée, en remplaçant le dernier paragraphe de l'article 8.1.5 « Le règlement sur les usages conditionnels » par le paragraphe suivant :

« Le règlement sur les usages conditionnels sera modifié afin d'encadrer l'implantation de certains usages selon les balises établies au chapitre des affectations du sol, notamment des commerces de type bar dans l'aire d'affectation MU-4. ».

**ARTICLE 18.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, au quatrième paragraphe de l'article 6.1 « Le concept d'organisation spatiale », en remplaçant les mots « quatre milieux urbains sont proposés (MU-1, U-2, MU-3 et CR-1) » par les mots « cinq milieux urbains proposés (MU-1, MU-2, MU-3, MU-4 et CR-1) ».

**ARTICLE 19.** L'annexe 2 du *Règlement du plan d'urbanisme 1100* intitulée « Programme particulier d'urbanisme (PPU) de l'entrée de ville nord de Sainte-Julie » est modifiée, en remplaçant le cinquième paragraphe de l'article 6.1 « Le concept d'organisation spatiale » débutant par « le quatrième milieu (CR-1) ... » par le paragraphe suivant :

« Le cinquième milieu (CR-1), localisé au nord du boulevard Armand-Frappier et de la rue de Murano, comprend des immeubles de petit et moyen gabarit accueillant des commerces et des bureaux. Cet ensemble marque également l'entrée de ville en se distinguant par son architecture et ses aménagements sobres de qualité. »

**ARTICLE 20.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SIGNÉ À SAINTE-JULIE, ce onzième (11<sup>e</sup>) jour du mois de décembre de l'an deux mille vingt-quatre (2024).

(s) Mario Lemay \_\_\_\_\_

Mario Lemay  
Maire

(s) Nathalie Deschesnes \_\_\_\_\_

Nathalie Deschesnes  
Greffière