

**AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDIAIRE**

**« SECOND » PROJET DE RÈGLEMENT MODIFIANT LE *RÈGLEMENT DE ZONAGE 1101* AFIN DE CRÉER UNE NOUVELLE ZONE MIXTE M-254 À PARTIR DES ZONES C-254 ET C-259**

**OBJET DU PROJET ET DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDIAIRE**

À la suite de l'assemblée publique de consultation sur le premier projet de règlement 1101-125, le conseil municipal a adopté, lors de la séance extraordinaire du 27 janvier 2025, un second projet de règlement, lequel porte le titre mentionné en rubrique.

L'objet de ce règlement vise à créer une zone mixte qui accueillerait, en plus des usages commerciaux déjà en place, un nouveau bâtiment résidentiel multifamilial de 263 logements répartis sur 10 étages, comprenant un chalet urbain au 11<sup>e</sup> étage, implanté sur le site localisé à l'intersection de la rue de Murano et du boulevard Armand-Frappier, soit plus particulièrement :

**ARTICLE 1** Abroger la grille des usages et des normes de la zone C-254 afin de créer une nouvelle grille des usages et des normes pour la zone M-254.

**ARTICLE 2** Modifier les limites des zones C-254 et C-259 afin de les combiner, dans l'objectif de créer une seule zone, soit la zone M-254.

**ARTICLE 3** Abroger la grille des usages et des normes de la zone C-259.

**Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.**

L'article 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* stipule qu'un ou des articles de ce règlement peuvent faire l'objet d'une demande par des personnes intéressées afin qu'ils soient soumis à l'approbation de certaines personnes habiles à voter.

Les dispositions du présent projet de règlement visent les zones suivantes sur le territoire de la ville de Sainte-Julie :

- L'article 1 vise la zone C-254 où toute demande peut provenir :
  - De la zone concernée suivante : C-254;
  - De l'une des zones contiguës à la zone concernée, soit les suivantes : P-161, P-255 et C-259.
- L'article 2 vise les zones C-254 et C-259 où toute demande peut provenir :
  - Des zones concernées suivantes : C-254 et C-259;
  - De l'une des zones contiguës à la zone concernée, soit les suivantes : P-161, P-255 et C-258.
- L'article 3 vise la zone C-259 où toute demande peut provenir :
  - De la zone concernée suivante : C-259;
  - De l'une des zones contiguës à la zone concernée, soit les suivantes : P-161, C-254, P-255 et C-258.

Le plan de zonage disponible sur le site Internet de la Ville illustre les zones sur le territoire. Une personne intéressée peut se trouver dans l'une ou l'autre des zones ci-haut mentionnées. Toutefois, la demande doit viser la zone dans laquelle se trouve l'adresse de la personne intéressée ou dans l'une des zones qui lui est contiguë. Pour toute question ou tout commentaire à ce sujet, n'hésitez pas à communiquer avec la Ville de Sainte-Julie.

### **CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE**

Pour être valide, toute demande doit :

- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient;
- Être reçue au bureau de la soussignée au plus tard le **6 février 2025 à 16 h 30**;
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

### **CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE**

Est une personne intéressée :

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le **27 janvier 2025** :

- Être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
- Être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le **27 janvier 2025** :

- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande en date du 27 janvier 2025;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant l'inscription sur la liste référendaire, le cas échéant.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le **27 janvier 2025** :

- Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande en date du 27 janvier 2025;
- Être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants au 27 janvier 2025 comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite ou être produite avec la demande.

**Dans le cas d'une personne physique**, il faut :

- Qu'elle soit majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

**Dans le cas d'une personne morale**, il faut :

- Avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le **27 janvier 2025** est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi ;
- Avoir produit ou produire en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre, conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

### **ABSENCE DE DEMANDE**

Toutes les dispositions du second projet qui n'auront pas fait l'objet d'une demande valide pourront être incluses dans un règlement qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

**CONSULTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT**

Le second projet de règlement est joint en annexe pour consultation. Une copie peut également être obtenue en faisant la demande auprès du Service du greffe par téléphone au 450 922-7050 pendant les heures d'ouverture ou par courriel au [greffe@saintejulie.ca](mailto:greffe@saintejulie.ca).

DONNÉ À SAINTE-JULIE, ce 29 janvier 2025.



Alexandrine Gemme, notaire  
Greffière adjointe

---

**Publication** : Site Internet de la Ville de Sainte-Julie le 29 janvier 2025.

Avis de motion	2024-11-12
Premier projet	2024-11-12
Second projet	2025-01-27
Adoption	
Entrée en vigueur	

**MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1101 AFIN DE CRÉER UNE NOUVELLE ZONE MIXTE M-254 À PARTIR DES ZONES C-254 ET C-259**

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier les zones C-254 et C-259 dans l'objectif de créer une seule zone mixte afin de permettre la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial de 263 logements sur le site localisé à l'intersection de la rue de Murano et du boulevard Armand-Frappier, lequel fera partie d'un même îlot qui comprend deux propriétés commerciales, le tout réparti en trois lots distincts;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné et qu'un premier projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire tenue le 12 novembre 2024 sous le numéro 24-469;

ATTENDU QUE ce projet de règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1.** La grille des usages et des normes de la zone C-254, faisant partie intégrante à titre d'annexe « A » du *Règlement de zonage 1101*, est abrogée afin de créer une nouvelle grille des usages et des normes pour la zone M-254, le tout tel qu'il appert de l'annexe 1 du présent règlement.

**ARTICLE 2.** Le plan de zonage, faisant partie intégrante à titre d'annexe « B » du *Règlement de zonage 1101*, est modifié en combinant les zones C-254 et C-259 afin de créer une seule zone M-254, le tout tel qu'il appert de l'annexe 2 du présent règlement.

**ARTICLE 3.** La grille des usages et des normes de la zone C-259, faisant partie intégrante à titre d'annexe « A » du *Règlement de zonage 1101*, est abrogée.

**ARTICLE 4.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SIGNÉ À SAINTE-JULIE, ce douzième (12<sup>e</sup>) jour du mois de février de l'an deux mille vingt-cinq (2025).

\_\_\_\_\_  
Mario Lemay  
Maire

\_\_\_\_\_  
Nathalie Deschesnes  
Greffière



## GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES										
<b>USAGES PERMIS</b>	<b>H : HABITATION</b>									
	H-1 : Unifamiliale									
	H-2 : Bifamiliale									
	H-3 : Trifamiliale									
	H-4 : Multifamiliale (4 à 8 logements)									
	H-5 : Multifamiliale (9 logements et plus)			● (11)						
	H-6 : Collective									
	<b>C : COMMERCE</b>									
	C-1 : Quartier	●								
	C-2 : Détail et services	●								
	C-3 : Hébergement	●								
	C-4 : Station-service		●							
	C-5 : Services reliés à l'automobile									
	C-6 : Divertissement									
	<b>I : INDUSTRIE</b>									
	I-1 : Commerce de vente en gros et de services									
	I-2 : Activités extérieurs de vente de détail, de gros et de services reliés au transport									
	I-3 : Prestige									
	I-4 : Légère									
	I-5 : Lourde									
	<b>P : PUBLIC</b>									
	P-1 : Éducation et services sociaux									
	P-2 : Administration publique									
	P-3 : Organismes et associations									
	P-4 : Activités d'utilité publique	●								
	P-5 : Parc et récréation	●								
	<b>A : AGRICOLE</b>									
	<b>N : AIRE NATURELLE</b>									
	N-1 : Conservation									
	N-2 : Récréation									
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS	(6)(8)								
	USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS									
	<b>NORMES</b>									
	<b>NORMES SPÉCIFIQUES</b>	<b>STRUCTURE DU BÂTIMENT</b>								
		Isolée	●	●	●					
Jumelée		●								
En rangée		●								
<b>MARGES</b>										
Fixe sur rue (et secondaire) minimale (m)		5	15							
Fixes latérales minimales (m)		4	8							
Fixes latérales totales minimales (m)		8	16							
Fixe arrière minimale (m)		5	5							
<b>DIMENSIONS DU BÂTIMENT</b>										
Superficie totale de plancher minimale (m <sup>2</sup> )		500	50	1500						
Largeur minimale (m)		9	7	15						
Profondeur minimale (m)		9	7	85						
Hauteur en étage(s) minimale		1 (7)	1	1						
Hauteur en étage(s) maximale				11(12)						
<b>RAPPORTS</b>										
Plancher / terrain maximum (%)										
Bâtiment / terrain minimal (%)										
Bâtiment / terrain maximal (%)										
<b>ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR / R.E.T.</b>										
<b>LOTISSEMENT</b>										
<b>TERRAIN</b>										
Frontage minimal pour terrain intérieur (m)	15	40	30							
Frontage minimal pour terrain d'angle (m)	50	40	30							
Profondeur minimale (m)	50	40	90							
Superficie minimale pour terrain intérieur (m <sup>2</sup> )	2500	1600	5000							
Superficie minimale pour terrain d'angle (m <sup>2</sup> )	2500	1600	5000							
<b>DIVERS</b>										
Notes particulières	(1)(2)(3) (4)(5)(9) (10)	(1)(2)(3) (4)(5)	(13)(14)							
<b>NOTES</b>								<b>Amendements</b>		
(1) Un réseau de distribution électrique souterrain est requis.								No. Régl.	Date	
(2) Pour tout bâtiment érigé dans cette zone, une chambre à déchets intérieure doit être aménagée et doit de plus être accessible de l'extérieur. Nonobstant ce qui précède, la chambre à déchets requise peut être remplacée par des conteneurs semi-enfouis, conditionnellement à ce que le projet soit soumis au règlement sur les PIIA.								1101-30	15/09/16	
(3) Une aire d'isolement d'une largeur d'au moins 3 mètres est requise le long de toute ligne de rue comportant la plantation d'arbres.								1101-50	10/03/17	
(4) Nonobstant les usages prévus dans la zone, pour les secteurs à développer ou à redévelopper à l'intérieur d'un rayon d'un kilomètre du terminus et stationnement incitatif localisé dans le cadran nord-est de l'intersection du chemin du Fer-à-Cheval et du boulevard Armand-Frappier, les dispositions relatives à la densité prévues à la section 5 du chapitre 10 ont préséance.								1101-51	11/05/17	
(5) Les dispositions prévues à la section 8 du chapitre 10 du présent règlement s'appliquent.								1101-63	19/01/18	
(6) 5821 - Établissement avec services de boissons alcoolisées (bar) – Cet usage n'est pas autorisé de plein droit. Se référer à la section 10 du chapitre 3 du Règlement sur les usages conditionnels 1107.								1101-76	09/11/18	
(7) Hauteur minimale en mètre de 6 mètres.								1101-78	14/12/18	
(8) 7396 – Salle de billard								1101-83	31/01/19	
7417 – Salle ou salon de quilles								1101-85	10/05/19	
7512 – Centre de santé (incluant saunas, spas et bains thérapeutiques ou turcs).										
(9) – Nonobstant les dispositions prévues à l'article 8.6.1.6, un maximum de deux (2) enseignes rattachées à un bâtiment à locaux multiples sont permises par suite et ce, avec ou sans frontage de la suite sur rue.										
– Les deux enseignes permises par suite peuvent être disposées sur n'importe laquelle des façades du bâtiment, mais à raison d'une enseigne par façade.										
– Nonobstant les dispositions prévues à l'article 8.6.1.10, les immeubles d'un même ensemble commercial peuvent se prévaloir d'une enseigne										

en commun, sans avoir frontage sur la rue où est située l'enseigne et malgré que le nombre d'immeuble excède deux (2).

--	--

(10) Contrairement à ce qui est prévu au tableau 5.11 de l'article 5.6.4.3 du règlement, une allée d'accès d'une largeur maximale de 14,5 mètres est autorisée.

(11) Un maximum de 270 logements est autorisé, à raison d'un seul bâtiment dans la zone

(12) La superficie du 11e étage ne doit pas dépasser 350 mètres carrés.

(13) Malgré ce qui est prévu à l'article 10.8.4.3 du règlement, le nombre minimal requis de cases de stationnement aménagé à l'intérieur

d'un bâtiment doit correspondre à 0,90 case par logement, le résiduel (0,1 case par logement) pouvant se trouver à l'extérieur du bâtiment, avec les cases pour visiteurs.

(14) Aucune zone tampon n'est requise dans le cas d'un usage résidentiel qui partage des accès communs (en servitude) avec les autres usages d'un même îlot

--	--



**SAINTE-JULIE**

**Règlement de zonage  
Numéro 1101**

**ANNEXE  
PLAN DE ZONAGE**

**VILLE DE SAINTE-JULIE**

Province de Québec

**ANNEXE 2**

Ce plan fait partie intégrante du  
règlement numéro : 1101-125

**Mario Lemay**

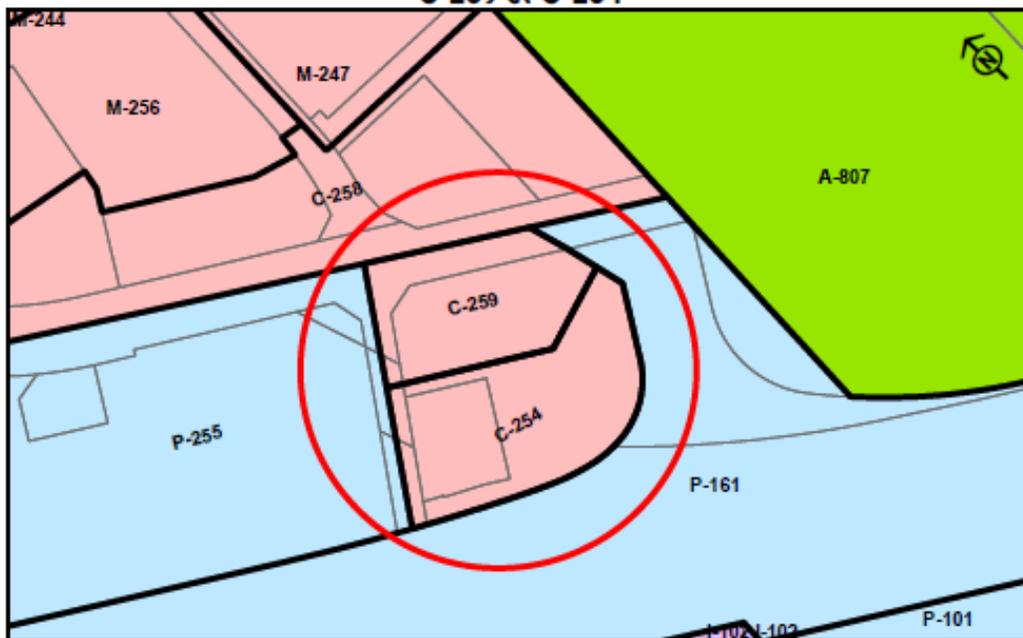
Maire

**Nathalie Deschesnes**

Greffière

**SITUATION ACTUELLE**

**C-259 et C-254**



**MODIFICATIONS**

**M-254**

