



SAINTE-JULIE

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

RÈGLEMENT 1101-125 MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE 1101 AFIN DE CRÉER UNE NOUVELLE ZONE MIXTE M-254 À PARTIR DES ZONES C-254 ET C-259

AVIS PUBLIC est donné par la soussignée que le conseil municipal, à la suite de l'adoption lors de la séance ordinaire tenue le 12 novembre 2024, du premier projet de règlement 1101-125 modifiant le *Règlement de zonage 1101* afin de créer une nouvelle zone mixte M-254 à partir des zones C-254 et C-259, tiendra une **assemblée publique de consultation le 9 décembre 2024** à compter de **19 h**, dans la salle du conseil située à l'hôtel de ville de Sainte-Julie, 1580, chemin du Fer-à-Cheval, conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

En lien avec le projet de règlement 1100-13, 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^e étage, implanté sur le site localisé au coin de la rue de Murano et du boulevard Armand-Frappier, le tout faisant partie d'un même projet intégré.

Ce règlement contient des dispositions susceptibles d'approbation référendaire.

Au cours de cette assemblée publique, le maire (ou un autre membre du conseil désigné par le conseil) expliquera le règlement ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

Le premier 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.

DONNÉ À SAINTE-JULIE, ce 20 novembre 2024.

Nathalie Deschesnes, avocate
Greffière

Publication : Site Internet de la Ville de Sainte-Julie le 20 novembre 2024.

Avis de motion	2024-11-12
Premier projet	2024-11-12
Second projet	
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 intégrante d'un même projet intégré incluant les deux propriétés commerciales du même îlot;

ATTENDU QUE le développement du projet résidentiel nécessite des ajustements pour l'ensemble du projet intégré, séparé 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-***;

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. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SIGNÉ À SAINTE-JULIE, ce quinzième (15^e) jour du mois de janvier de l'an deux mille vingt-cinq (2025).

Mario Lemay
Maire

Nathalie Deschesnes
Greffière



GRILLE DES USAGES ET DES NORMES

CLASSES D'USAGES PERMISES						
USAGES PERMIS	H : HABITATION					
	H-1 : Unifamiliale					
	H-2 : Bifamiliale					
	H-3 : Trifamiliale					
	H-4 : Multifamiliale (4 à 8 logements)					
	H-5 : Multifamiliale (9 logements et plus)			● (13)		
	H-6 : Collective					
	C : COMMERCE					
	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					
	I : INDUSTRIE					
	I-1 : Commerce de vente en gros et de services					
	I-2 : Activités extérieures de vente de détail, de gros et de services reliés au transport					
	I-3 : Prestige					
	I-4 : Légère					
	I-5 : Lourde					
	P : PUBLIC					
	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	●					
A : AGRICOLE						
N : AIRE NATURELLE						
N-1 : Conservation						
N-2 : Récréation						
USAGES SPÉCIFIQUEMENT PERMIS	(6)(8)					
USAGES SPÉCIFIQUEMENT EXCLUS						
NORMES						
NORMES SPÉCIFIQUES	STRUCTURE DU BÂTIMENT					
	Isolée	●	●	●		
	Jumelée	●				
	En rangée	●				
	MARGES					
	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			
	DIMENSIONS DU BÂTIMENT					
	Superficie totale de plancher minimale (m ²)	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(14)		
	RAPPORTS					
	Plancher / terrain maximum (%)					
Bâtiment / terrain minimal (%)						
Bâtiment / terrain maximal (%)						
ENTREPOSAGE EXTÉRIEUR / R.E.T.						
LOTISSEMENT						
TERRAIN						
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 ²)	2500	1600	5000			
Superficie minimale pour terrain d'angle (m ²)	2500	1600	5000			
DIVERS						
Notes particulières	(1)(2)(3) (4)(5)(9) (10)(11)	(1)(2)(3) (4)(5)(11)	(11)(15) (16)			
NOTES						Amendements
(1) Un réseau de distribution électrique souterrain est requis.						No. Régl.
(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.						Date
(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.						1101-30 15/09/16
(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.						1101-50 10/03/17
(5) Les dispositions prévues à la section 8 du chapitre 10 du présent règlement s'appliquent.						1101-51 11/05/17
(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.						1101-63 19/01/18
(7) Hauteur minimale en mètre de 6 mètres.						1101-76 09/11/18
(8) 7396 – Salle de billard						1101-78 14/12/18
7417 – Salle ou salon de quilles						1101-83 31/01/19
7512 – Centre de santé (incluant saunas, spas et bains thérapeutiques ou turcs).						1101-85 10/05/19
(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) Un seul établissement comprenant l'usage « 5990 Vente au détail de cannabis et de produits du cannabis » est permis sur le territoire compris dans les zones C-254, C-258 et C 259 et ne doit en aucun cas être situé à proximité d'une école préscolaire, primaire ou secondaire. La proximité est définie par le trajet pour s'y rendre par une voie publique de moins de 250 mètres, à partir des limites du terrain où se situe l'établissement en question.						
(11) Nonobstant toute disposition à ce contraire, la présence d'un seul bâtiment par lot pourra être considéré en projet intégré pour l'ensemble de la zone						
(12) 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.						
(13) Un maximum de 270 logements est autorisé, à raison d'un seul bâtiment dans la zone						
(14) La superficie du 11e étage ne doit pas dépasser 350 mètres carrés.						
(15) 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.						
(16) Aucune zone tampon n'est requise dans le cas d'un usage résidentiel traité en projet intégré						



SAINTE-JULIE

**Règlement de zonage
Numéro 1101**

**ANNEXE
PLAN DE ZONAGE**

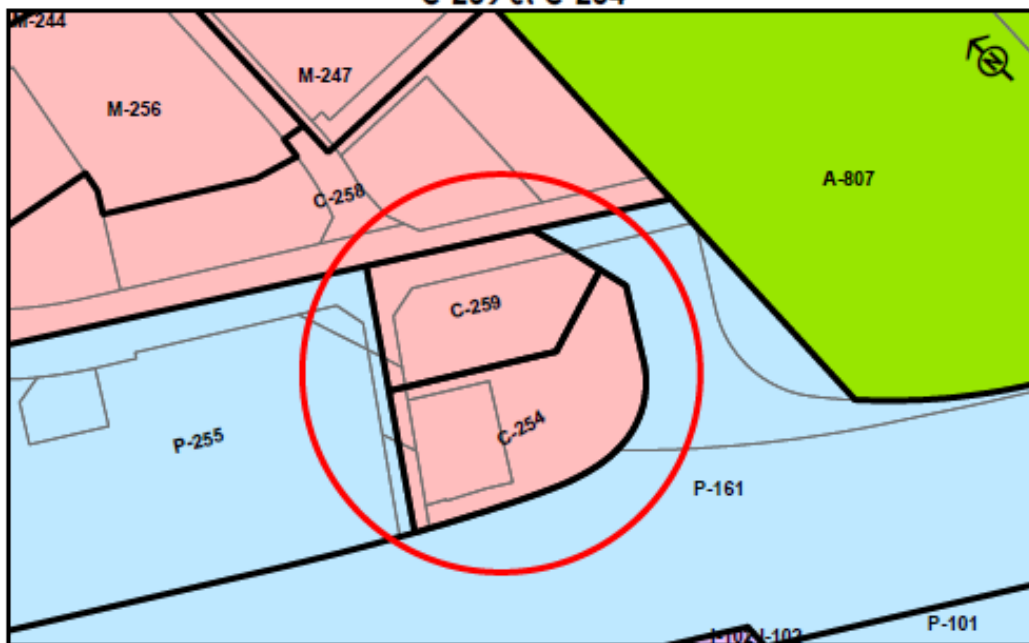
VILLE DE SAINTE-JULIE
Province de Québec

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**

