

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

« SECOND » PROJET DE RÈGLEMENT 1107-12 MODIFIANT LE RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS 1107 AFIN D'APPORTER CERTAINES MODIFICATIONS OU PRÉCISIONS D'ORDRE GÉNÉRAL, TECHNIQUE OU ADMINISTRATIF EN VUE D'UNE MEILLEURE COMPRÉHENSION ET APPLICATION DUDIT RÈGLEMENT (OMNIBUS)

OBJET DU PROJET ET DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDIAIRE

À la suite de l'assemblée de consultation publique sur le premier projet de règlement 1107-12, le conseil municipal a adopté, lors de la séance ordinaire du 12 août 2025, un second projet de règlement, lequel porte le titre mentionné en rubrique.

L'objet de ce règlement vise à ajouter deux sections au règlement sur les usages conditionnels, soit :

- L'ajout de logements, portant le nombre à plus de deux, dans un bâtiment mixte existant (sans agrandissement ou modifications majeures à l'extérieur) situé à l'intérieur du secteur du Vieux-Village;
- Les usages résidentiels de type H3 existants, localisés en zone agricole.

Les modifications apportées sont les suivantes :

ARTICLE 1. Ajouter une section 14 sur l'aménagement d'habitations trifamiliales en zone agricole.

ARTICLE 2. Ajouter une section 15 portant sur l'ajout de logements à l'intérieur d'un bâtiment mixte existant de plus de deux logements, situé à l'intérieur du secteur du Vieux-Village.

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 l'ensemble des zones agricoles où les usages résidentiels sont autorisés.
- L'article 2 vise l'ensemble des zones situées dans le secteur du Vieux-Village (zones P-201, H-203, C-205, H-214, H-215, C-302, C-305 et H-325) où tout demande peut provenir :
 - Des zones concernées suivantes : P-201, H-203, C-205, H-214, H-215, C-302, C-305 et H-325;
 - De l'une des zones contiguës aux zones concernées, soit les suivantes : H-207, C-208, H-212, P-216, H-222, H-227, C-248, P-304, H-306, C-308, H-311, H-320, H-322, H-343 et H-344.

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. 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 **27 août 2025 à 16 h**;
- 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 **12 août 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 frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le **12 août 2025** :

- Être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé dans une zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois;
- 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 frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le **12 août 2025** :

- Être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois;
- Être désignée, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois 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 **12 août 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.

DONNÉ À SAINTE-JULIE, ce 19 août 2025.



Nathalie Deschesnes, avocate
Greffière

Publication : Site Web de la Ville de Sainte-Julie le 19 août 2025.

Avis de motion	2025-07-08
Projet de règlement	2025-07-08
Second projet	2025-08-12
Adoption	
Entrée en vigueur	

MODIFIANT LE RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS 1107 AFIN D'APPORTER CERTAINES MODIFICATIONS OU PRÉCISIONS D'ORDRE GÉNÉRAL, TECHNIQUE OU ADMINISTRATIF EN VUE D'UNE MEILLEURE COMPRÉHENSION ET APPLICATION DUDIT RÈGLEMENT (OMNIBUS)

ATTENDU QU'il y a lieu de modifier le *Règlement sur les usages conditionnels 1107* afin d'apporter certaines modifications ou précisions d'ordre général, technique ou administratif en vue d'une meilleure compréhension et application dudit règlement;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à cette fin et qu'un projet de règlement a été déposé lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 8 juillet 2025 sous le numéro 25-308;

ATTENDU QUE ce projet de règlement est susceptible d'approbation référendaire;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1. Le chapitre 3 intitulé « Usages conditionnels et critères d'évaluation » du *Règlement sur les usages conditionnels 1107* est modifié ajoutant une section 14 à la suite de la section 13, dont le texte se lit comme suit :

« SECTION 14 AMÉNAGEMENT D'HABITATIONS TRIFAMILIALES EN ZONE AGRICOLE

3.14.1.1 **Zones d'application**

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux usages résidentiels de type H3 localisés en zone agricole.

3.14.1.2 **Usages conditionnels pouvant être autorisés**

Les usages conditionnels, pouvant être autorisés en vertu de ce règlement, sont des habitations trifamiliales isolées.

3.14.1.3 **Critères d'évaluation**

Les critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel de bâtiment trifamilial isolé par le biais desquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation visée à la présente section sont les suivants :

- 1° Applicable pour une construction résidentielle érigée avant 1978, bénéficiant de droits acquis ou de privilèges en vertu des articles 101 à 103;
- 2° Le bâtiment doit comporter des logements construits avant l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 3° L'immeuble doit se situer dans un secteur qui demeure propice à l'habitation;

4° L'usage doit être compatible avec le milieu environnant;

5° Le degré de concentration des usages conditionnels de type résidentiel trifamilial est limité dans le secteur, de sorte à conserver la vocation unifamiliale et agricole;

6° L'usage doit être opéré uniquement à l'intérieur des limites de la propriété;

7° L'apparence du bâtiment visé par la demande d'usage conditionnel doit généralement conserver celle d'une habitation unifamiliale;

8° Les logements doivent être conformes aux normes de construction applicables;

9° S'il y a lieu, des mesures de mitigation doivent être prévues afin de restreindre les vues sur les propriétés voisines;

10° L'émission d'un permis pour le bâtiment est conditionnelle à ce que le requérant obtienne une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, si requis.

ARTICLE 2. Le chapitre 3 intitulé « Usages conditionnels et critères d'évaluation » du *Règlement sur les usages conditionnels 1107* est modifié en ajoutant, une section 15 dont le texte se lit comme suit :

«

SECTION 15 AJOUT DE LOGEMENTS À L'INTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT MIXTE EXISTANT

3.15.1.1 Zone d'application

Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments mixtes situés dans le secteur du Vieux-Village, secteur identifié au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale en vigueur.

3.15.1.2 Usages conditionnels pouvant être autorisés

Les usages conditionnels, qui peuvent être autorisés en vertu de ce règlement, sont les bâtiments mixtes de plus de deux logements.

3.15.1.3 Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel de bâtiment mixte de plus de deux logements par le biais desquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation visée à la présente section sont les suivants :

1° Le bâtiment qui fait l'objet de la demande n'est pas agrandi dans le cadre de l'ajout des logements;

2° L'augmentation du nombre de logements est le résultat d'un réaménagement intérieur qui n'implique pas de changement majeur à l'extérieur de ce dernier;

3° Le site présente un nombre suffisant de cases de stationnement;

4° S'il y a lieu, des mesures de mitigation doivent être prévues afin de restreindre les vues sur les propriétés voisines;

5° L'ajout de logements supplémentaires ne doivent pas impacter la quiétude du voisinage de façon générale;

6° Si un logement est prévu au second étage, les milieux de vie extérieurs doivent y être limités;

7° Les logements doivent être conformes aux normes de construction applicables. »

ARTICLE 3. Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

SIGNÉ À SAINTE-JULIE, ce dixième (10^e) jour du mois de septembre de l'an deux mille vingt-cinq (2025).

Mario Lemay
Maire

Nathalie Deschesnes
Greffière