



**Séance publique de consultation 11 juin 2019 à 19 h**  
**Salle du conseil**  
**Hôtel de Ville, 188, rue Jacques-Cartier Nord, Saint-Jean-sur-Richelieu**

**Compte rendu**

Sont présents :

Citoyens :

- 40 personnes

Ville :

- Alain Laplante, maire
- Mélanie Dufresne, conseillère district 1
- Justin Bessette, conseiller district 2
- Christiane Marcoux, conseillère district 7
- Marco Savard, conseiller district 8
- Yvan Berthelot, conseiller district 9
- Claire Charbonneau, conseillère district 11
- Maryline Charbonneau, conseillère district 12
- Lise Bigonnesse, greffière adjointe
- Luc Castonguay, directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique
- Sylvain Latour, coordonnateur consultation publique et amélioration continue

Promoteur :

- Réjean Roy et Dominic Beauchemin

Médias :

- Marie-Josée Parent, journaliste au journal Le Canada Français
- Photographe du journal Le Courrier

## Règlement no 1798

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but d'agrandir la zone H-1248, à même une partie de la zone P-1825.

Ces zones sont délimitées par les rues Lebeau, Dorchester et Georges-Phaneuf et par le boulevard du Séminaire Nord.

Questions :

- Une citoyenne demande s'il s'agit des mêmes personnes habiles à voter que pour le PPCMOI du projet résidentiel incluant l'église ?

Réponse :

- *Le directeur du Service de l'urbanisme, de l'environnement et du développement économique Luc Castonguay répond positivement en précisant que la zone voisine de la rue Bellefleur s'ajoute. Il précise que l'enjeu c'est véritablement le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI). Ainsi le conseil municipal n'adopterait pas ce règlement si le PPCMOI n'était pas adopté. Si le processus d'approbation référendaire était positif dans le cas du PPCMOI, les deux règlements seraient adoptés à la même séance.*

Question :

- Cette même citoyenne demande quelles sont les zones concernées et quel est le prix de vente des terrains d'une partie du parc versus le coût d'acquisition d'un terrain sur la rue Laberge ? Elle déplore le fait que les raisons pour lesquelles la Ville s'est portée acquéreur de ce terrain ne sont pas connues.

Réponse :

- *La greffière adjointe Lise Bigonnesse indique que la zone concernée est la 1825 et il y a neuf zones contiguës. La rue Bellefleur constitue une zone à elle seule. Luc Castonguay informe la citoyenne qu'il reviendra ultérieurement avec les coûts précis. Concernant le terrain de la rue Laberge, il ajoute qu'il s'agit d'un terrain commercial avec un bâtiment. La conseillère Claire Charbonneau précise que la Ville s'est portée acquéreur de ce terrain en prévision de la volonté du ministère des Transports de faire une nouvelle bretelle pour l'autoroute 35. Dans l'optique où le projet de bretelle ne serait pas réalisé, la Ville revendrait le terrain.*

Question :

- Un citoyen veut connaître les éléments de ce règlement qui impacteront les citoyens.

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante précise que la Ville vient en quelque sorte agrandir la zone résidentielle « unifamiliale » au secteur de l'église. Luc Castonguay ajoute qu'il s'agit d'une mesure de protection additionnelle. Par exemple, si le PPCMOI n'était pas accepté, un promoteur ne pourrait pas transformer l'église avec les usages actuels comme une salle de congrès. Le promoteur devra alors revenir devant le conseil et les citoyens pour faire accepter son projet.*

Commentaire :

- Ce même citoyen est convaincu que personne dans cette salle ne réagirait pas positivement si des maisons situées en face de leur résidence étaient démolies pour faire place à un bâtiment de quatre étages.

Question :

- Un citoyen précise que le zonage actuel permet le lieu de culte. Il veut donc savoir si un projet de mosquée serait possible dans l'église dans l'optique où le bâtiment serait vendu à un groupe qui voudrait en faire un tel usage ?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante et Luc Castonguay répondent positivement.*

Commentaire :

- Une citoyenne informe l'auditoire que ce n'est pas possible puisque dans le contrat de vente, il est précisé que le lieu de culte ne permet pas une autre religion que celle pratiquée auparavant.

Commentaire :

- L'un des promoteurs soutient que ce n'est pas souhaitable mais il indique que la Ville ne pourrait pas bloquer une telle vente. Il ajoute que les promoteurs ne peuvent pas continuellement être pris en otage.

Commentaire :

- Une résidante de la rue Dorchester depuis 45 ans souligne que le quartier a déjà beaucoup changé depuis quelques années avec la construction d'immeubles à deux étages. La qualité de vie a diminué. C'est donc aux citoyens de décider s'ils s'adaptent ou non au changement.

### Règlement no 1804

Ce règlement modifie le règlement de zonage no 0651, et ses amendements, dans le but d'interdire l'usage « Service de refuge et fourrière d'animaux » dans huit zones ».

Aucune question

### PPCMOI-2019-4444

Immeuble situé au 635, rue Dorchester (église Saint-Gérard)

Questions :

- Un citoyen déplore que le projet qui a été présenté ultérieurement lors d'une séance de consultation n'était pas le même que celui présenté aujourd'hui. On parlait alors de la démolition du presbytère pour faire place à six logements sur deux étages alors que maintenant il s'agit de douze logements sur trois étages.  
Il s'inquiète donc que ce projet soit une fois de plus modifié avec un immeuble de 24 logements par exemple.

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante précise qu'il y a effectivement eu plusieurs versions mais que le promoteur doit s'en tenir au projet qui est présenté ce soir. Luc Castonguay insiste sur le fait que le promoteur doit faire exactement le même projet qui fait l'objet de la présentation.*

Question :

- Ce même citoyen s'inquiète de la transformation de l'église. Est-ce qu'il s'agira d'une salle de quille, une salle communautaire ou bien un endroit de rencontre ? Est-ce que l'endroit sera accessible ?

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante répond qu'à la suite de la réalisation de son projet, le promoteur devra revenir devant le conseil municipal pour demander un changement de zonage afin de déterminer l'usage. La Ville souhaite un usage culturel ou artistique avec le moins d'impact possible sur le voisinage. L'endroit pourrait être accessible selon l'usage choisit. Le conseiller du district 9 Yvan Berthelot ajoute que dans le cadre de la cession de la rue Gérard-Majella aux promoteurs, il y aura un centre d'interprétation de l'église.*

Question :

- Ce même citoyen s'inquiète du stationnement sous l'église avec les risques d'émanation de monoxyde de carbone.

Réponse :

- *Le promoteur Réjean Roy rassure le citoyen en précisant qu'il a construit un stationnement souterrain de 147 cases sous l'immeuble de L'Envolée et qu'il n'y a aucun problème lorsque c'est bien fait.*

Question :

- Le citoyen veut la confirmation que l'espace du parc est une propriété municipale. Selon lui, on ne doit pas toucher au parc pour l'implantation de ce projet.

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante précise que le parc, l'espace de stationnement ainsi que la portion devant l'église sont des propriétés municipales. La Ville vendrait ces espaces pour 942 652\$ aux promoteurs ce qui permettrait l'ajout d'un quatrième bâtiment mais avec des conditions.*

- *Le conseiller Yvan Berthelot ajoute qu'il trois conditions : l'aménagement d'un centre d'interprétation de l'église, l'ajout d'espaces verts dont ceux qui seront déplacés entre les bâtiments au lieu de l'immense espace asphalté actuellement. Par ailleurs, les revenus générés par ce projet permettront d'investir dans le parc qui est plutôt dénué d'infrastructures. On pourrait ajouter des jeux d'eau. Enfin, il y aussi la remise en place de la sculpture.*

Question :

- Un citoyen demande s'il y aura un bâtiment construit devant l'église.

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante répond non. Il y aura l'aménagement d'un stationnement qui servira aux utilisateurs de l'église et son usage éventuel. Luc Castonguay ajoute que la bande gazonnée va demeurer.*

Question :

- Ce même citoyen, qui souhaite le maintien de l'église, s'inquiète de sa détérioration advenant le cas où le projet prendrait quatre ou cinq ans à se réaliser.

Réponse :

- *Luc Castonguay précise que la Ville est rassurée à cet égard puisque le promoteur s'engage, dès la première phase, à aménager un stationnement sous l'église ce qui aura pour effet de solidifier la structure du bâtiment. Le promoteur veut réaliser son projet en trois ans mais la Ville donne un délai de 60 mois et prend les moyens pour faire respecter l'entente.*

*Le maire Alain Laplante ajoute que selon le locataire communautaire qui sera choisi, le promoteur pourrait accélérer les travaux de l'église. Le promoteur Réjean Roy abonde dans le même sens en rassurant l'auditoire que la structure de l'église est en très bon état. Il faut refaire les vitraux, la membrane du toit et l'isolation. À l'intérieur de l'église, son ampleur et sa hauteur seront préservées. Les promoteurs se gardent l'option de ne pas faire les six logements prévus dans l'église si un locataire occupe entièrement l'espace.*

- *Yvan Berthelot conclut en précisant que la Ville exige d'autres conditions étant donné qu'elle vend des terrains aux promoteurs. Parmi celle-ci, la Ville recommandera deux firmes d'ingénieurs pour que le promoteur s'assure qu'il n'y aura pas de dommages aux fondations des maisons des rues Lebeau et Georges-Phaneuf durant la construction. S'il y avait des dommages, ils seraient aux frais des promoteurs.*

#### Commentaire

- *Le maire Alain Laplante souhaite entendre les citoyens sur la vente d'une partie du parc ainsi que sur la hauteur des bâtiments. Il souligne que l'angle des bâtiments a été changé pour éviter que les balcons soient directement en façade par rapport aux maisons existantes.*

#### Question :

- Un citoyen riverain du projet, qui habite sur la rue Lebeau, veut savoir s'il s'agit du même projet que celui présenté en séance de consultation publique en novembre dernier. Il s'inquiète également du changement des délais de construction qui passent de trois à cinq ans.

#### Réponse :

- *Luc Castonguay informe le citoyen qu'il s'agit effectivement du même projet et que ce soir, c'est définitivement la présentation finale. Il insiste pour dire que l'extension des délais c'est uniquement pour l'église. Le maire ajoute que c'est la raison pour laquelle, la Ville demande une caution de 100 000\$ aux promoteurs afin que ces derniers respectent les délais.*

#### Question :

- Ce même citoyen veut savoir dans quel document allons-nous retrouver les garanties ?

#### Réponse :

- *Luc Castonguay informe le citoyen qu'il y a deux étapes. Tout d'abord, l'adoption du PPCMOI qui vient encadrer et légiférer le projet. Ensuite, la vente des terrains de la Ville aux promoteurs se traduira par la signature d'une entente qui sera assortie de conditions dont la responsabilité des dommages potentiels aux maisons avoisinantes.*

Question :

- Le citoyen s'inquiète du type d'occupation de l'église. Si l'organisme qui l'occupe accueille une cinquantaine de personnes quotidiennement, les espaces de stationnement ne sont pas suffisants devant l'immeuble. On en dénombre une quinzaine. Il ne souhaite pas que les rues avoisinantes deviennent des stationnements publics. Il veut savoir si les rues Lebeau et Georges-Phaneuf seront réaménagées à la suite du projet. Il note également que sa maison se retrouve sur un plan de dézouage.

Réponse :

- *Concernant le plan de dézouage, Luc Castonguay précise qu'il s'agit d'un point technique relié au PPCMOI qui sera expliqué durant la séance. Par ailleurs, les rues ne seront pas réaménagées. On parle plutôt de refaire certaines ouvertures dans les terre-pleins afin qu'elles s'ajustent au projet. Ces travaux sont aux frais du promoteur.*

Question :

- Le citoyen demande la séquence des événements concernant l'approbation du règlement.

Réponse :

- *La greffière adjointe Lise Bigonnesse précise que l'adoption du second projet de règlement aura lieu le 18 juin suivie de la publication de l'avis pour le processus d'approbation référendaire et de l'adoption du PPCMOI le 5 juillet.*

Commentaire :

- Une citoyenne rappelle qu'il s'agit de la seule église qui a remporté un prix national soit la médaille Massey. C'est probablement la seule église au Québec qui a été dessinée par un duo d'architectes homme-femme très renommé. Elle déplore que l'on s'apprête à démolir le presbytère alors que c'est l'ensemble de l'œuvre qui a été primé. Selon elle, la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu n'est pas différente des Talibans qui ont détruit des Bouddhas au Moyen-Orient qui font partie du patrimoine de l'humanité. Elle rappelle également la particularité du concours architectural, unique à l'époque, ayant mené à la construction de l'église Saint-Gérard-Majella.



- Ce concours mené à la fin des années 50 et au début des années 60 avait pour objectif de lutter contre la corruption et le favoritisme. Cette église est unique au Québec et elle est coté 3-A. La fabrique l'a déjà offerte à la Ville mais les élus de l'époque ont décliné l'offre.

Selon elle, nous nous retrouvons dans une situation difficile. Ce qui est proposé ne cadre pas avec le quartier. On ne connaît pas non plus le sort réservé au bâtiment. Bien que le bâtiment ait été acheté et que les promoteurs aient le droit de rendre profitable leur investissement, nous ne sommes pas obligés d'être d'accord avec ça d'autant plus que la Ville participe activement à cette opération en vendant des terrains. Nous savons que ce projet ne verrait pas le jour si la Ville ne vendait pas ses terrains. Elle déplore donc un manque de vision en ajoutant que l'on visite Paris pour Notre-Dame de Paris et l'Élysée. Que restera-t-il sur le territoire de Saint-Jean-sur-Richelieu. La citoyenne conclut en disant qu'elle est triste et qu'elle a honte.

#### Commentaire :

- Un citoyen s'interroge sur l'architecture du projet. Selon lui, on devrait mettre l'église en valeur plutôt que de l'entourer de bâtiments rectangulaires en hauteur. Il veut savoir sur quels critères architecturaux ce projet a été élaboré et si les architectes qui ont conçu l'église ont été consultés. Il déplore que l'on ne parle pas de la dévaluation que subiront les propriétés environnantes.

#### Question :

- Un résidant du quartier depuis une cinquantaine d'années a une préoccupation sociale démographique. Ce projet s'adresse à quelle clientèle, à quel type de personne. Saint-Gérard est essentiellement résidentiel avec un cachet particulier. Ce citoyen mentionne avoir déjà fait construire des immeubles à logement où la Ville exigeait 1,2 case de stationnement par logement. Il veut savoir si ce projet a ce même souci pour éviter le plus possible le stationnement dans les rues surtout que la présence de l'école La Relance dans ce secteur complique les choses ?

Réponse :

- *Luc Castonguay mentionne que la Ville exige 1,4 case par logement pour ce projet. Le besoin n'est donc pas 2 cases par logement pour ce type de projet comparativement à des maisons unifamiliales. Le promoteur Réjean Roy se réfère à L'Envolée qui est un projet similaire avec 140 cases de stationnement pour 88 unités. Le projet qui fait l'objet de la consultation vise essentiellement le même type de clientèle mais en locatif. Il ajoute qu'il s'engage à conserver l'église. Les bâtiments résidentiels de quatre étages visent à rentabiliser le projet considérant l'acquisition et la transformation de l'église. Il précise que ni la Ville, ni l'évêché, ni le patrimoine religieux n'ont voulu s'en porter acquéreur alors que lui l'a fait.*

Commentaire :

- Un citoyen est exacerbé par la destruction du patrimoine au Québec. Il cite la maison Boileau à Chambly, un bâtiment à l'Île Verte et un phare à l'Île Rouge. Il ajoute qu'en Europe, des bâtiments construits avant Jésus-Christ sont conservés.

Commentaire :

- Une résidante souligne que les citoyens qui pourront s'exprimer sont ceux des zones concernées. Elle est étonnée que la Ville amorce un processus d'approbation référendaire au tout début de la période des vacances. Elle suggère de reporter l'adoption du deuxième projet de règlement au mois d'août. Elle en fait une demande formelle.

Commentaire :

- Un résidant de la rue Latour est indigné par le fait que la Ville vend des parcelles de parc. Il a choisi le quartier Saint-Gérard pour sa beauté et les parcs. Par ailleurs, il est inquiet du bruit qui sera généré par la construction du projet ainsi que sur la hauteur des bâtiments.

Réponse :

- *Le maire Alain Laplante précise que les tests de sol n'ont pas encore été effectués. Si jamais l'aménagement de pieux était nécessaire, ces travaux seraient exécutés en une semaine. Luc Castonguay ajoute que la hauteur des bâtiments est moindre que celle de l'église. Les bâtiments seront à 12,6 mètres alors que l'église à 15,5 mètres.*

Commentaire :

- Un citoyen de la rue Georges-Phaneuf précise qu'il a élevé sa famille à cet endroit. Même si l'école primaire a été remplacée par La Relance et que cela cause quelques problèmes de circulation, il s'en est accommodé. Il a fait partie de différents comités pour s'opposer à des projets de construction. Il n'en veut pas aux promoteurs qui, selon lui, font leur travail et ont fait certains accommodements. Il déplore le besoin constant de la Ville de générer des revenus et reproche à celle-ci de tenir un référendum durant l'été.

Réponse :

- *Le maire Laplante précise qu'il n'y aura pas de référendum durant l'été.*

Commentaire :

- Ce même citoyen déplore plusieurs problèmes dans ce secteur : bris d'aqueduc, circulation, stationnement etc... Il note cependant que le déneigement s'est amélioré l'hiver dernier. Concernant l'église, il précise qu'elle a été offerte à la Ville pour la somme d'un dollar. La Ville a décliné l'offre et les promoteurs l'ont achetée. Concernant le dézouage d'une partie du parc, il juge que celui-ci manque de nouveaux aménagements ainsi que d'entretien. Il est cependant heureux de constater que depuis cinq ans, ce secteur semble revivre avec l'arrivée de jeunes couples avec des enfants. Dans ce contexte, il ne trouve pas que c'est le bon endroit pour densifier avec un projet qui vise une clientèle plus âgée. Il demande au conseil municipal d'avoir une vision. Pour lui, Saint-Jean-sur-Richelieu n'est pas une banlieue de Montréal. Il croit que la Ville a tout ce qu'il faut pour se distinguer et actuellement, elle ne rayonne pas pour les bonnes raisons.

Cette séance publique de consultation est disponible dans son intégralité à l'adresse suivante : <https://bit.ly/2m4St7V>

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Latour', with a stylized flourish at the end.

Sylvain Latour  
Coordonnateur consultation publique et amélioration continue  
450 357-2383, poste 2360  
[s.latour@sjsr.ca](mailto:s.latour@sjsr.ca)