

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PORTANT
SUR LE PROJET DE RÉSOLUTION D'AUTORISATION D'UN PROJET D'HABITATION À L'ÉGARD DE
L'IMMEUBLE CONSTITUÉ DES LOTS 3 089 094 ET 6 295 163 DU CADASTRE DU QUÉBEC
ET SITUÉ AU 635, RUE DORCHESTER

CE PROJET DE RÉSOLUTION AFFECTE LA ZONE P-1825

À sa séance du 24 mars 2026, le conseil municipal a amorcé le processus d'adoption d'une résolution d'autorisation d'un projet d'habitation à l'égard de l'immeuble constitué des lots 3 089 094 et 6 295 163 du cadastre du Québec et situé au 635, rue Dorchester.

L'objectif principal poursuivi par ce projet est :

- 1) D'autoriser le projet, pour l'immeuble constitué des lots 3 089 094 et 6 295 163 du cadastre du Québec et situé au 635, rue Dorchester soit :
 - a) La modification de la résolution n° PPCMOI-2019-4444, afin de permettre la démolition complète du bâtiment principal, soit l'ancienne église Saint-Gérard-Majella, l'agrandissement d'un bâtiment principal destiné à la classe d'usage « habitation multifamiliale », afin d'aménager dans cet agrandissement (phase 4) du bâtiment principal un maximum de quarante (40) logements, ainsi que l'aménagement du terrain (aire de stationnement et aménagement paysager), par :
 - i. Le remplacement du paragraphe a) de l'article 1 par le libellé suivant : « La construction d'un projet de développement résidentiel de la classe d'usage « habitation multifamiliale » d'un maximum de cent seize (116) logements, dérogeant à la grille des usages et normes de la zone P-1825 »;
 - ii. Le remplacement du paragraphe d) l'article 1 par le libellé suivant : « Un nombre d'étage maximal fixé à six (6) étages et une hauteur maximale fixée à 20 mètres pour l'agrandissement du bâtiment principal (phase 4), dérogeant à la grille des usages et normes de la zone P-1825 »;
 - iii. Le remplacement du paragraphe e) de l'article 1 par le libellé suivant : « Un ratio de 1,4 case de stationnement par logement pour les phases 1 à 3, et un ratio de 1 case de stationnement par logement pour la phase 4, en dérogation de l'article 115 du Règlement de zonage n° 0651 »;
 - iv. L'ajout du paragraphe i) suivant à l'article 1) :

« i) L'aménagement d'au plus quatre (4) entrées charretières sur le terrain, en dérogation de l'article 113 du Règlement de zonage n° 0651 »;
 - v. L'ajout du paragraphe j) ci-dessous à l'article 1) :

« j) D'autoriser que la réalisation du projet ne soit pas assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 0945 (secteur « artères commerciales » et « bâtiments patrimoniaux ») »;
 - vi. L'ajout du paragraphe k) ci-dessous à l'article 1) :

« k) D'autoriser que la démolition de l'église Saint-Gérard-Majella ne soit pas assujettie au Règlement relatif à la démolition d'immeubles n° 2053 »;
 - vii. L'abrogation des paragraphes a) et b) de l'article 2);
 - viii. La modification du 3^e alinéa à la suite de « PPCMOI-2019-4444-24 » par l'ajout du libellé suivant : « , aux plans PH-2026-5058-01 à PH-2026-5058-10 »;

ix. Tous les autres éléments du PPCMOI-2019-4444 (et ses modifications) demeurent en vigueur, à l'exception des conditions prévues aux paragraphes 2 a) et b).

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a) Que soient obtenus, pour la réalisation du projet, tous les permis et autorisations requis, notamment par le Règlement de permis et certificats n° 0654 et de construction, en considérant les dérogations et conditions prévues à la présente résolution, sous réserves, du processus de dérogation mineure qui demeure applicable;
- b) Qu'une demande de permis complète pour la réalisation du projet soit déposée au Service de l'urbanisme au plus tard douze (12) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution;
- c) Que les frais de redevance soient payés lors de la demande de permis, soit une somme représentant 5 000 \$ par logement, et ce, malgré la modification ou l'abrogation ou l'annulation du Règlement sur la redevance au développement n° 2212;
- d) Que toute autre norme prévue à la réglementation d'urbanisme s'applique au projet ainsi autorisé;
- e) Que la demande de permis de construction soit accompagnée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable (ou toute autre forme de garantie financière équivalente à la satisfaction du conseil municipal) d'un montant de 100 000 \$ et que celle-ci doive garantir cette somme jusqu'à ce que soient complétés les travaux;

Advenant que ces travaux ne soient pas complétés dans un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la délivrance du permis de construction, conformément à la résolution, la Ville procédera à la demande de paiement et la réalisation de la garantie bancaire auprès de l'institution financière.

- f) Que le requérant verse à la Ville une contribution financière de 200 000 \$ destinée à un fonds municipal visant la réalisation de projets de logements sociaux et abordables ou tout autre fond déterminé par la Ville; ce montant devant être payé dans un délai de cent quatre-vingts (180) jours suivant l'émission du permis de construction autorisant la réalisation du projet. Cette contribution sera affectée exclusivement au financement de mesures, programmes ou projets municipaux en matière d'habitation sociale ou abordable;
- g) Que toute demande de modification apportée au projet et susceptible de provoquer de nouvelles dérogations à la réglementation d'urbanisme, y compris les conditions y étant rattachées, doive faire l'objet d'une modification à la présente résolution, au plus tard, deux (2) ans après le terme prévu au premier alinéa de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q., 2024, chapitre 2);
- h) Que le rappel proposé dans les plans soumis évoquant l'ancienne église (jeux de matériau traçant la forme et la silhouette) soient maintenus.

Le tout s'apparentant aux plans PH-2026-5058-REF et PH-2026-5058-01 à PH-2026-5058-10 et aux annotations qui y sont inscrites.

Une réunion d'informations et de consultation portant sur ce projet d'habitation se tiendra à l'hôtel de ville, le 20 avril 2026 à compter de 18 h 30. Toute personne intéressée est invitée à y assister.

L'enregistrement de l'assemblée publique de consultation sera disponible au plus tard le 27 avril 2026 sur la chaîne YouTube de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu.
<https://www.youtube.com/user/VilleStJeanRichelieu>.

Pour plus de détails ou pour consulter le plan montrant le secteur visé par cette résolution d'autorisation d'un projet d'habitation, voir l'avis ci-joint.



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PORTANT SUR LE PROJET DE RÉOLUTION D'AUTORISATION D'UN PROJET D'HABITATION À L'ÉGARD DE L'IMMEUBLE CONSTITUÉ DES LOTS 3 089 094 ET 6 295 163 DU CADASTRE DU QUÉBEC ET SITUÉ AU 635, RUE DORCHESTER

1. Adoption par le conseil municipal du projet de résolution d'autorisation d'un projet d'habitation

À sa séance du 24 mars 2026, le conseil municipal a amorcé le processus d'adoption de résolution d'autorisation d'un projet d'habitation à l'égard de l'immeuble constitué des lots 3 089 094 et 6 295 163 du cadastre du Québec et situé au 635, rue Dorchester.

Cette résolution d'autorisation d'un projet d'habitation a pour but :

- 1) D'autoriser le projet, pour l'immeuble constitué des lots 3 089 094 et 6 295 163 du cadastre du Québec et situé au 635, rue Dorchester soit :
 - a) La modification de la résolution n° PPCMOI-2019-4444, afin de permettre la démolition complète du bâtiment principal, soit l'ancienne église Saint-Gérard-Majella, l'agrandissement d'un bâtiment principal destiné à la classe d'usage « habitation multifamiliale », afin d'aménager dans cet agrandissement (phase 4) du bâtiment principal un maximum de quarante (40) logements, ainsi que l'aménagement du terrain (aire de stationnement et aménagement paysager), par :
 - i. Le remplacement du paragraphe a) de l'article 1 par le libellé suivant : « La construction d'un projet de développement résidentiel de la classe d'usage « habitation multifamiliale » d'un maximum de cent seize (116) logements, dérogeant à la grille des usages et normes de la zone P-1825 »;
 - ii. Le remplacement du paragraphe d) l'article 1 par le libellé suivant : « Un nombre d'étage maximal fixé à six (6) étages et une hauteur maximale fixée à 20 mètres pour l'agrandissement du bâtiment principal (phase 4), dérogeant à la grille des usages et normes de la zone P-1825 »;
 - iii. Le remplacement du paragraphe e) de l'article 1 par le libellé suivant : « Un ratio de 1,4 case de stationnement par logement pour les phases 1 à 3, et un ratio de 1 case de stationnement par logement pour la phase 4, en dérogation de l'article 115 du Règlement de zonage n° 0651 »;
 - iv. L'ajout du paragraphe i) suivant à l'article 1) :
 - « i) L'aménagement d'au plus quatre (4) entrées charretières sur le terrain, en dérogation de l'article 113 du Règlement de zonage n° 0651 »;

- v. L'ajout du paragraphe j) ci-dessous à l'article 1) :
 - « j) D'autoriser que la réalisation du projet ne soit pas assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 0945 (secteur « artères commerciales » et « bâtiments patrimoniaux ») »;
- vi. L'ajout du paragraphe k) ci-dessous à l'article 1) :
 - « k) D'autoriser que la démolition de l'église Saint-Gérard-Majella ne soit pas assujettie au Règlement relatif à la démolition d'immeubles n° 2053 »;
- vii. L'abrogation des paragraphes a) et b) de l'article 2);
- viii. La modification du 3^e alinéa à la suite de « PPCMOI-2019-4444-24 » par l'ajout du libellé suivant : « , aux plans PH-2026-5058-01 à PH-2026-5058-10 »;
- ix. Tous les autres éléments du PPCMOI-2019-4444 (et ses modifications) demeurent en vigueur, à l'exception des conditions prévues aux paragraphes 2 a) et b).

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a) Que soient obtenus, pour la réalisation du projet, tous les permis et autorisations requis, notamment par le Règlement de permis et certificats n° 0654 et de construction, en considérant les dérogations et conditions prévues à la présente résolution, sous réserves, du processus de dérogation mineure qui demeure applicable;
- b) Qu'une demande de permis complète pour la réalisation du projet soit déposée au Service de l'urbanisme au plus tard douze (12) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution;
- c) Que les frais de redevance soient payés lors de la demande de permis, soit une somme représentant 5 000 \$ par logement, et ce, malgré la modification ou l'abrogation ou l'annulation du Règlement sur la redevance au développement n° 2212;
- d) Que toute autre norme prévue à la réglementation d'urbanisme s'applique au projet ainsi autorisé;
- e) Que la demande de permis de construction soit accompagnée d'une lettre de garantie bancaire irrévocable (ou toute autre forme de garantie financière équivalente à la satisfaction du conseil municipal) d'un montant de 100 000 \$ et que celle-ci doive garantir cette somme jusqu'à ce que soient complétés les travaux;

Advenant que ces travaux ne soient pas complétés dans un délai de vingt-quatre (24) mois suivant la délivrance du permis de construction, conformément à la résolution, la Ville procédera à la demande de paiement et la réalisation de la garantie bancaire auprès de l'institution financière.

- f) Que le requérant verse à la Ville une contribution financière de 200 000 \$ destinée à un fonds municipal visant la réalisation de projets de logements sociaux et abordables ou tout autre fond déterminé par la Ville; ce montant devant être payé dans un délai de cent quatre-vingts (180) jours suivant l'émission du permis de construction autorisant la réalisation du projet. Cette contribution sera affectée exclusivement au financement de mesures, programmes ou projets municipaux en matière d'habitation sociale ou abordable;

- g) Que toute demande de modification apportée au projet et susceptible de provoquer de nouvelles dérogations à la réglementation d'urbanisme, y compris les conditions y étant rattachées, doive faire l'objet d'une modification à la présente résolution, au plus tard, deux (2) ans après le terme prévu au premier alinéa de l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q., 2024, chapitre 2);
- h) Que le rappel proposé dans les plans soumis évoquant l'ancienne église (jeux de matériau traçant la forme et la silhouette) soient maintenus.

Cette résolution d'autorisation d'un projet d'habitation ne contient pas de dispositions pouvant être soumises à l'approbation des personnes habiles à voter.

2. Invitation à une consultation publique sur ce projet de résolution

Quand :	20 avril 2026
Heure :	18 h 30
Où :	Hôtel de ville, salle du conseil municipal, 188, rue Jacques-Cartier Nord Saint-Jean-sur-Richelieu

Ce projet sera alors expliqué et toute personne pourra poser des questions et faire part de ses commentaires.

L'enregistrement de l'assemblée publique de consultation sera disponible au plus tard le 27 avril 2026 sur la chaîne YouTube de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu. <https://www.youtube.com/user/VilleStJeanRichelieu>.

3. Zones affectées par cette résolution d'autorisation d'un projet d'habitation

Ce projet d'habitation affecte la zone P-1825.

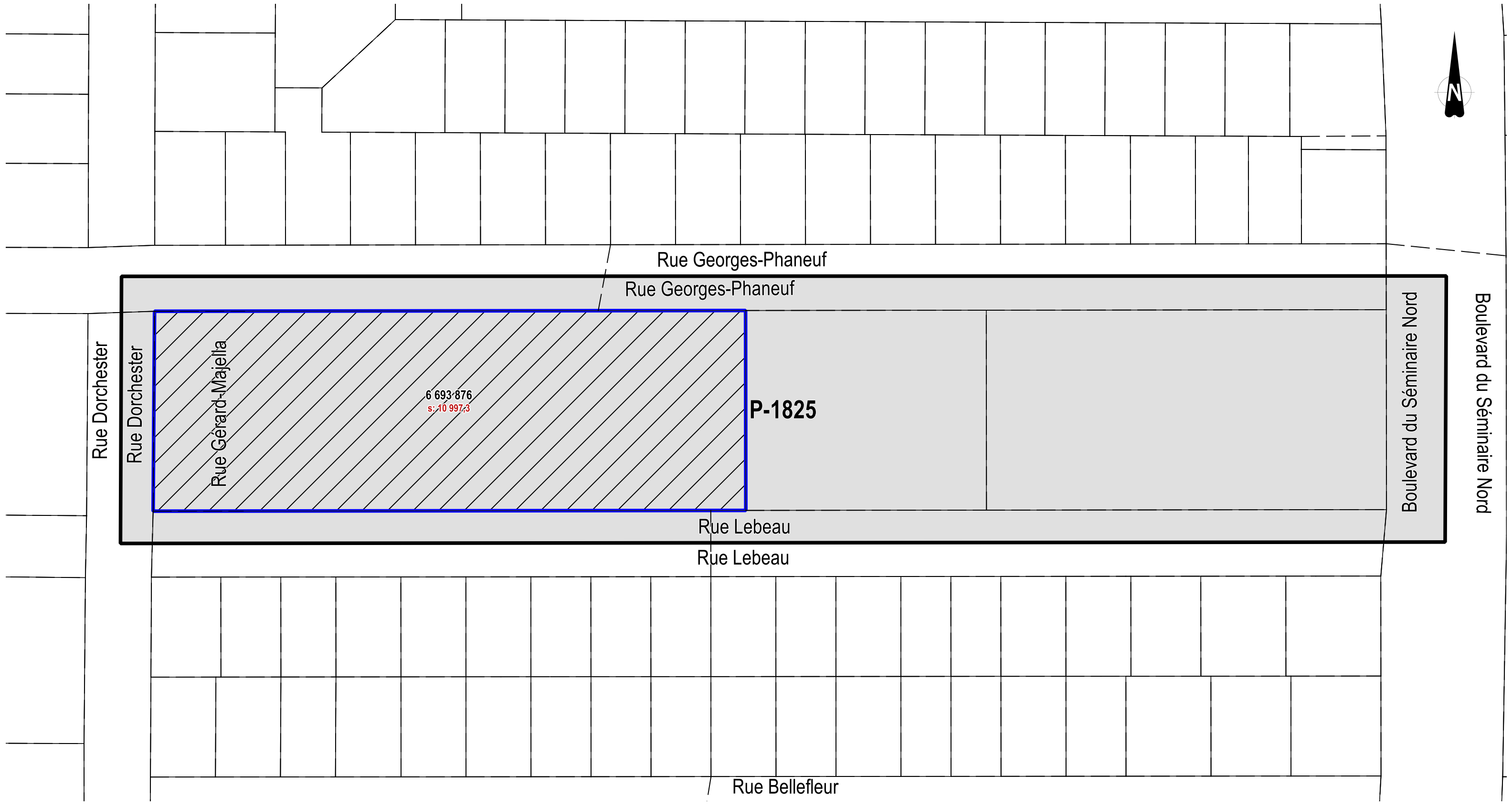
L'illustration de cette zone est jointe au présent avis.

4. Consulter ce projet de règlement et obtenir des informations

Une copie de ce projet de résolution d'autorisation d'un projet d'habitation peut être consultée. Toute personne peut obtenir des informations à ce sujet en se présentant à l'hôtel de ville, au service du greffe, durant les heures d'ouverture du bureau.

Donné à Saint-Jean-sur-Richelieu
Ce 10 avril 2026

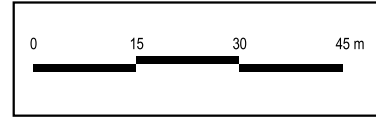
(S) Pierre Archambault
Greffier, avocat, MBA



TITRE
PH-2026-5058



Immeubles visés par la demande de recours au superpouvoir
#635 rue Dorchester
Lot 6 693 876



No	Révision	Par	Date

DESSINÉ
G. Boulais

DATE
17 mars 2026

PRÉPARÉ
G. Boulais

ÉCHELLE
1 : 1 100

APPROUVÉ
F. St-Laurent

PLAN NO.
PH-2026-5058-REF