

---

PROJET DE RÉSOLUTION  
N° PH-2026-5077

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation soumise par « Construction Bo Mont inc. » pour la réalisation d'un projet d'habitation comprenant deux (2) nouveaux bâtiments de seize (16) logements chacun, pour les immeubles constitués des lots 6 686 121, 6 686 122 et 6 686 123 du cadastre du Québec situés sur la rue Champlain;

CONSIDÉRANT les dispositions particulières prévues à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation* (L.Q., 2024, chapitre 2), lesquelles permettent à la Ville, aux conditions qui y sont prévues, d'autoriser un projet immobilier dérogeant à la réglementation d'urbanisme lorsqu'il comprend la construction d'au moins trois logements et qu'il est :

- 1. Soit majoritairement composé de logements sociaux, abordables ou destinés à des personnes aux études;**
- 2. Soit majoritairement composé de logements dans une municipalité de 10 000 habitants ou plus où le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement est inférieur à 3 % à un moment entre le 21 février 2024 et le 21 février 2027.**

CONSIDÉRANT que le projet respecte l'ensemble des conditions applicables :

1. Il est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation délimité par le schéma d'aménagement et de développement en vigueur;
2. Il est situé à l'intérieur d'un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière (corridor de bruit), mais ne vise aucune dérogation à une norme visée au paragraphe 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
3. Il est situé à l'extérieur de tout autre lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général;
4. Il est à la fois situé dans une zone où un usage résidentiel est autorisé et est conforme aux affectations du sol déterminées dans le plan d'urbanisme en vigueur.

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète par la présente résolution, selon les autorisations et les conditions énumérées ci-dessous et malgré la réglementation applicable, ce qui suit, à savoir :

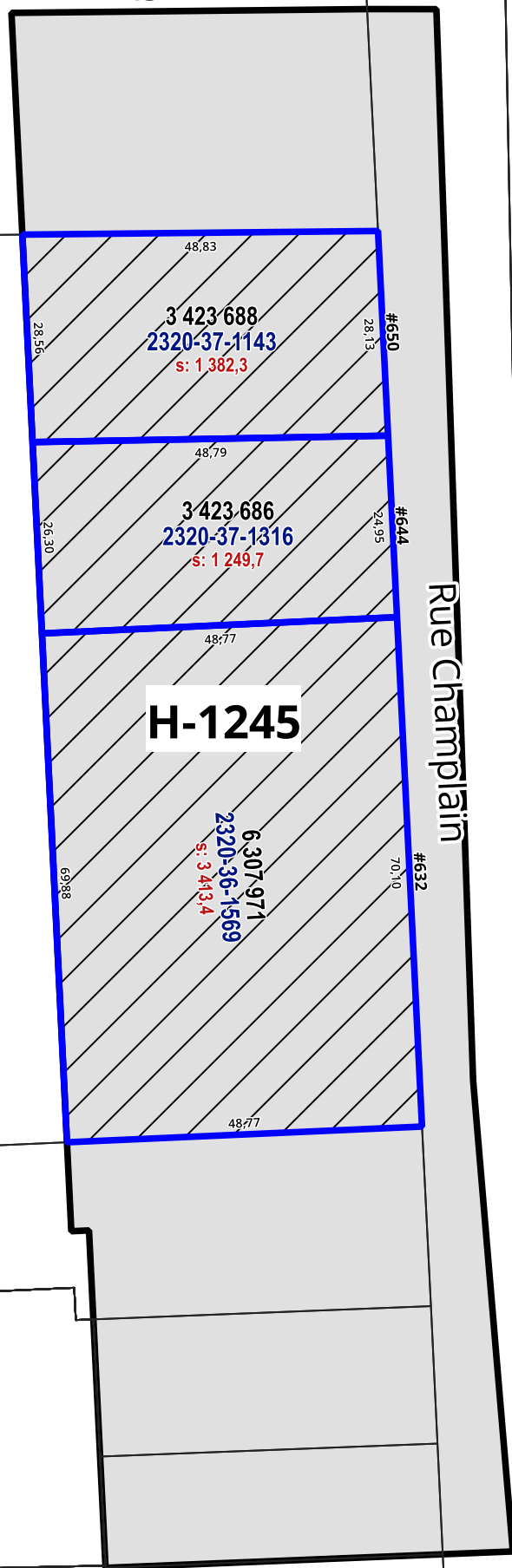
- 1) D'autoriser, pour les immeubles constitués des lots 6 686 121, 6 686 122 et 6 686 123 du cadastre du Québec situés sur la rue Champlain :
  - a) La construction de deux (2) bâtiments principaux ainsi que l'aménagement du terrain, comprenant les dérogations suivantes au Règlement de zonage n° 0651 :
    - i. De déroger à la grille des usages et normes de la zone H-1245 pour permettre :
      - a. La construction de deux (2) bâtiments principaux destinés à la classe d'usage « habitation multifamiliale », comportant chacun un maximum de seize (16) logements, quatre (4) étages, une marge avant minimale de 13,5 mètres et avant secondaire de 7 mètres;

- b. Une proportion de matériaux de classe 1 de 80 % pour la façade avant, 68 % pour les façades latérales et 64 % pour la façade arrière.
    - ii. De déroger aux articles 83, 110 et 115 du Règlement n° 0651 relatif à :
      - a. L'aménagement de garages en sous-sol;
      - b. Aux empiètements autorisés pour un perron ou une galerie dans la marge avant minimale et avant secondaire minimale;
      - c. Au ratio minimal de cases de stationnement prévu être de 1,6 case par logement dans le cadre du projet.
  - b) D'autoriser que la réalisation du projet ne soit pas assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale n° 0945.
- 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, en considérant les dérogations et conditions prévues à la présente résolution;
  - 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 toute autre norme prévue à la réglementation d'urbanisme s'applique au projet ainsi autorisé;
  - d) 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 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);
  - e) Que l'aménagement du terrain doit respecter les conditions suivantes :
    - i. L'allée d'accès doit être réduite à cinq (5) mètres afin d'avoir plus d'espace pour de la végétation près de la limite latérale avec l'autoroute 35;
    - ii. La modulation de terrain en bordure de la rue MacDonald doit être prévue;
    - iii. Le nombre d'arbres doit être limité à quatre (4) par lot en bordure de la rue Champlain, mais d'un calibre de quatre-vingts (80) mm DHP;
    - iv. Les cinq (5) arbres à abattre à proximité de la ligne de lot latérale doivent être remplacés;
    - v. Les conteneurs doivent être semi-enfouis à chargement avant et prévoir des conteneurs semi-enfouis pour les matières organiques;
    - vi. Un paralume doit être installé afin que le rayon lumineux soit dirigé vers le sol et que l'éclairage sur le bâtiment soit dirigé vers le sol.
  - f) Que les études acoustiques doivent avoir été réalisées par un ingénieur spécialisé en la matière et membre de *l'Ordre des ingénieurs du Québec*, afin de déterminer les niveaux sonores ambiants sur le terrain ou les terrains concernés par la demande et de déterminer les mesures d'atténuation requises pour assurer le respect des niveaux de bruit prescrits à l'article 469 du Règlement de zonage n° 0651;

- g) D'inclure dans l'exercice de modélisation de l'étude acoustique finale une projection de la circulation sur un horizon de dix (10) ans et comprendre les niveaux sonores qui seront produits dans les unités d'habitation, et ce, à tous les étages du bâtiment construit à la suite de la réalisation du projet conformément aux dispositions du Règlement de permis et certificats n° 0654;
- h) Que le projet, incluant l'aménagement paysager, soit complété dans un délai de trente-six (36) mois suivant l'adoption de la résolution;
- i) Qu'une garantie financière de 200 000 \$, jugée suffisante par la Ville, lui soit fournie avant l'émission du premier permis de construction.

Le tout s'apparentant aux plans PH-2026-5077-REF et PH-2026-5077-01 à PH-2026-5077-05 et aux annotations qui y sont inscrites, lesquels sont joints à la présente résolution pour en faire partie intégrante.

Autoroute de la Vallée-des-Forts



Rue Champlain

Rue MacDonald



Immeubles visés par la demande de recours au superpouvoir

rue Champlain  
Lots 6 307 971,  
3 423 686 et  
3 423 688

No	Révision	Par	Date



TITRE  
PH-2026-5077

DATE  
2 avril 2026

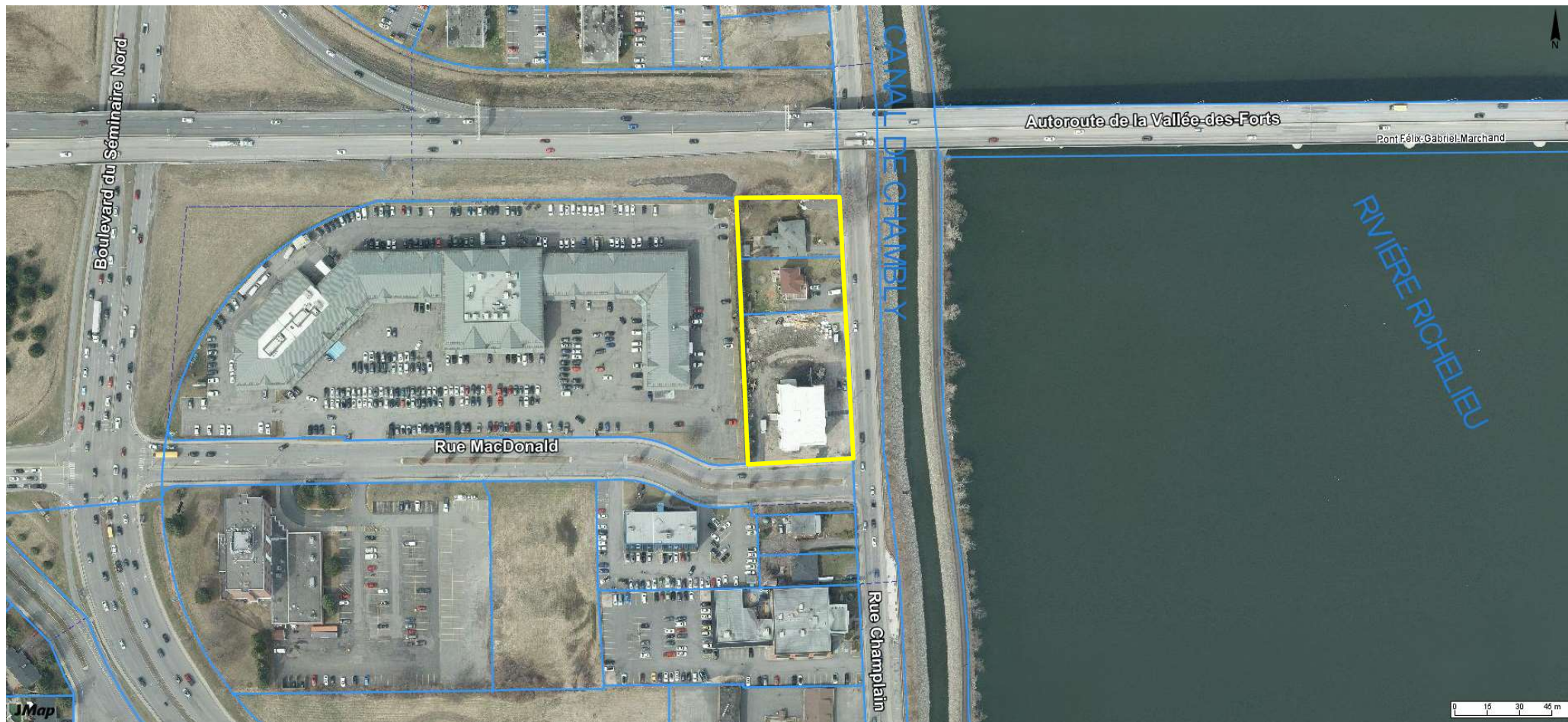
ÉCHELLE  
1 : 900

DESSINÉ F.R.	PLAN No PH-2026-5077-REF
-----------------	-----------------------------

# PH-2026-5077-01 : Lots 6 686 121, 6 686 122 et 6 686 123, rue Champlain

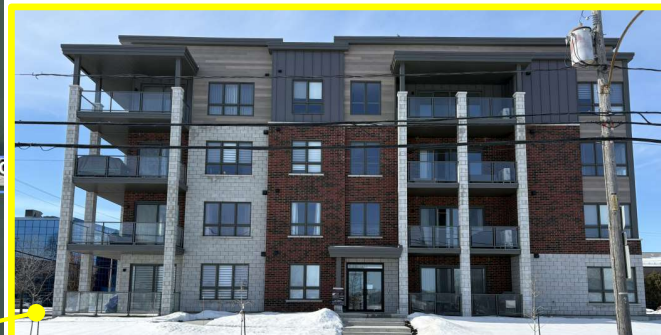
Localisation du site

Site visé:



# PH-2026-5077-02 : Lots 6 686 121, 6 686 122 et 6 686 123, rue Champlain

## Site visé



# PH-2026-5077-03 : Lots 6 686 121, 6 686 122 et 6 686 123, rue Champlain

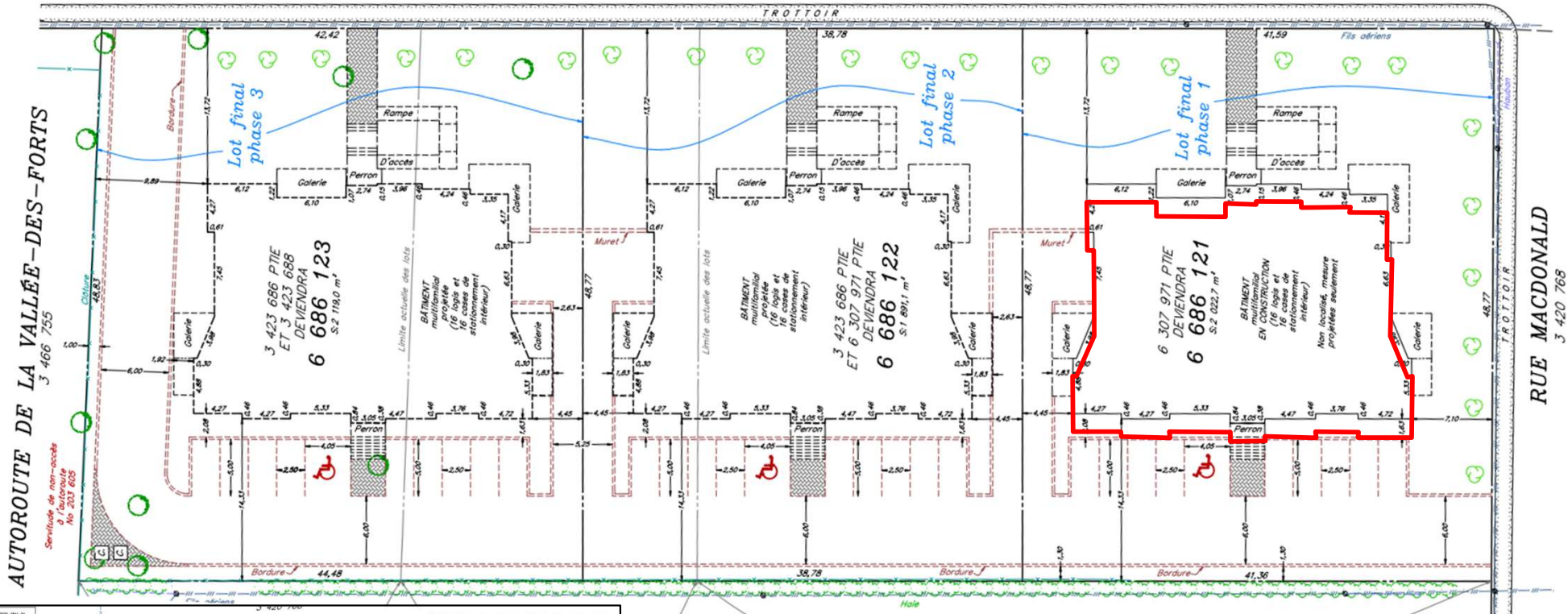


Implantation

Bâtiment construit



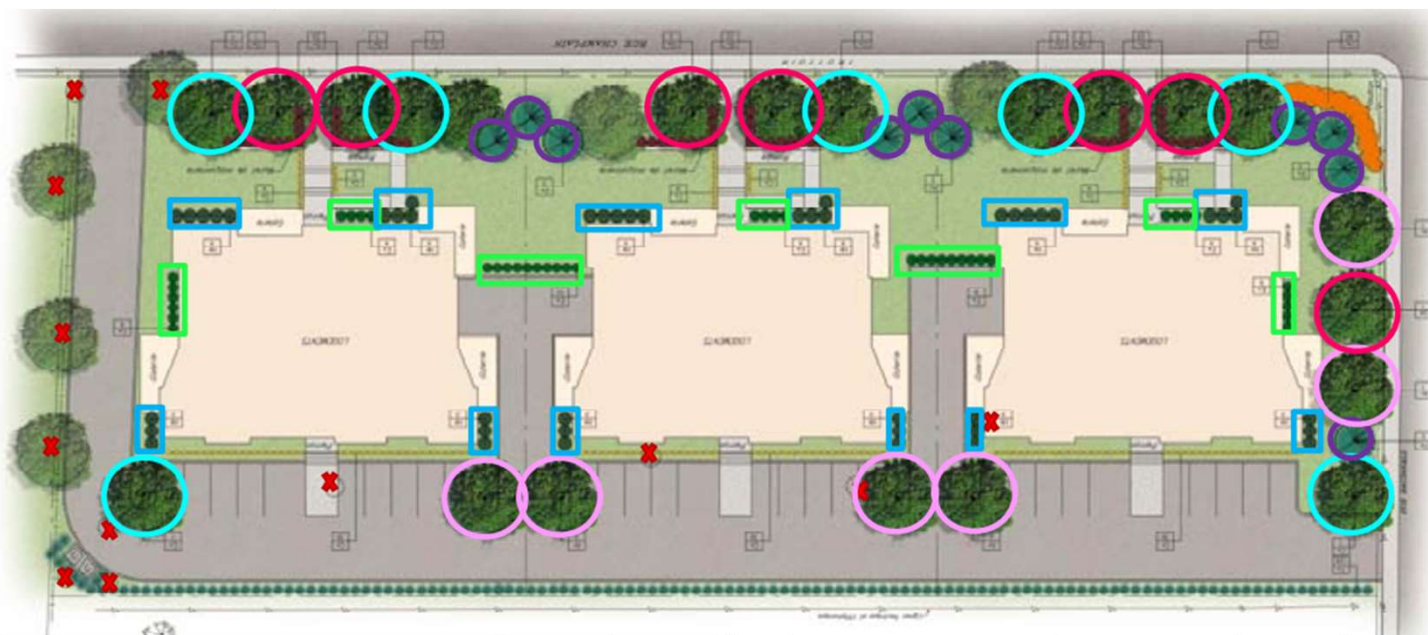
RUE CHAMPLAIN  
3 466 781



NOTES		ÉTAT DES LIEUX EN DATE DU 8 MARS 2024	
1. Plan obtenu du PRSD-202-060-04.		Date de l'état des lieux : 8 Mars 2024	
2. Plan obtenu en date du 17 Mars 2024. Voir les mentions relatives au présent état des lieux.		Date de l'état des lieux : 8 Mars 2024	
<p>PROJET D'IMPLANTATION ET DE LOTISSEMENT</p> <p>PREPARE A SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU, LE 16 MAI 2025</p>			
<p>LOT(S): 3 423 686, 3 423 688 ET 6 307 971 (DEVENDRONT 6 686 121 A 6 686 123)</p> <p>CADASTRE DU QUÉBEC</p> <p>CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN</p> <p>MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU</p>		<p>PROJET: 562</p> <p>ÉCHELLE: 1:250</p> <p>PROJET: 27849</p>	
<p>MADORE arpenteurs-géomètres</p> <p>149 Jacques-Carrier Nord Saint-Jean-sur-Richelieu, Québec, Q8B 8S7 Tel: (450) 347-6345</p>		<p>PAR: Parla Desjardins</p> <p>CHÈVRE VERTES ARCHITECTES-GÉOMÈTRES</p>	

# PH-2026-5077-04 : Lots 6 686 121, 6 686 122 et 6 686 123, rue Champlain

## Plan d'aménagement paysager



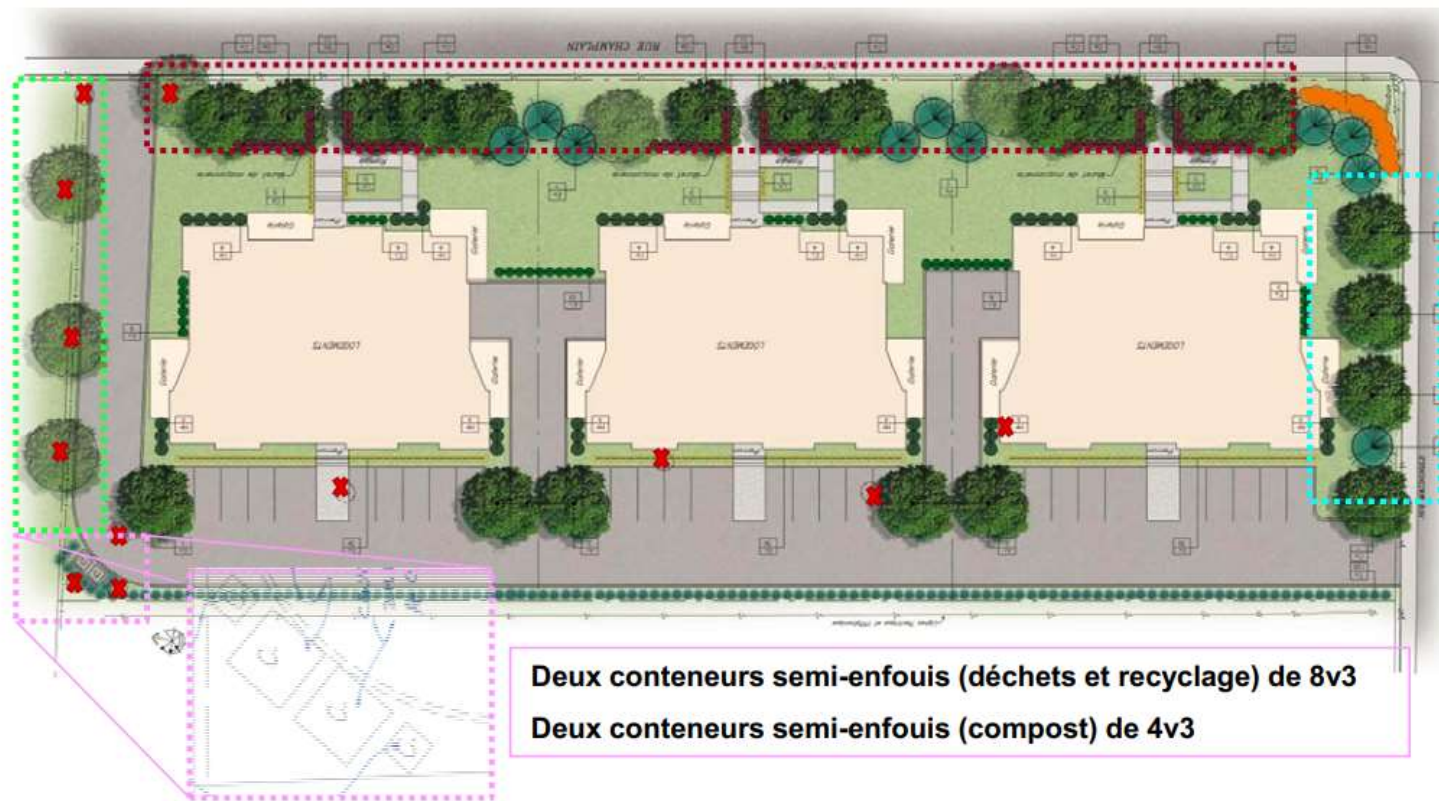
ARBRES FEUILLUS			
A F	ACER FREEMANII 'AUTUMN BLAZE' / ÉRABLE	DIAMÈTRE DE 50 MM CALCULÉ À 0,3 M DU SOL	6
C O	CELTIS OCCIDENTALIS / MICOCOUPLIER OCCIDENTAL	3,5 M DE HAUTEUR MINIMUM	7
G B	GINKGO BILOBA / ARBRE AUX QUARANTE ÉCUS		7
ARBUSTES FEUILLUS			
B T	BERBERIS THUMBERGII 'CONCORDE' / ÉPINE VINETTE	3 GALLONS	66
E A	EUONYMUS ALATUS 'LITTLE MOSES' / FUSAIN AILE	3 GALLONS	38
H P	HYDRANGEA PANICULATA 'BOBO' / HYDRANGÉE PANICULÉE	3 GALLONS	46

ARBRES CONIFÈRES			
P P	PICEA PUNGENS 'GLAUCA' / ÉPINETTE BLEUE DU COLORADO	2 M DE HAUTEUR MINIMUM	10
ARBUSTES CONIFÈRES			
T O	THUYA OCCIDENTALIS 'NIGRA' / CÈDRE NOIR	3 GALLONS	126
VIVACES			
C K	CALAMAGROSTIS KARL FOERSTER	1 GALLON	150
H C	HEMEROCALLIS 'CAPPUCCINO' / LIS	1 GALLON	40

Extrait du document «Aménagement paysager Construction Bomont», par Louis Dubuc, architecte du paysage, en date de décembre 2020

# PH-2026-5077-05 : Lots 6 686 121, 6 686 122 et 6 686 123, rue Champlain

## Plan d'aménagement paysager



Prévoir de la modulation de terrain en bordure de rue

Prévoir des arbres de 80mm DHP en bordure de rue

Prévoir de la végétation à proximité de la limite latérale

Les conteneurs devront être semi-enfouis à chargement avant et les conteneur semi-enfouis pour les matières organiques.

Extrait du document «Aménagement paysager Construction Bomont», par Louis Dubuc, architecte du paysage, en date de décembre 2020