
PROJET DE RÉSOLUTION
N° PH-2026-5106

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation soumise par l'entreprise « 9552-2918 Québec inc. » pour la réalisation d'un projet d'habitation mixte de 188 logements sur l'immeuble qui sera constitué du lot 4 598 770 et d'une partie du lot 6 086 360 du cadastre du Québec, situé sur la rue Douglas;

CONSIDÉRANT que les services municipaux estiment que le projet représente une opportunité de densification du secteur, en cohérence avec les orientations envisagées dans le cadre de la refonte du plan d'urbanisme;

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 de Saint-Jean-sur-Richelieu, 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 (3) 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 d'un périmètre d'urbanisation délimité par le schéma d'aménagement et de développement en vigueur;
2. Il se trouve dans un lieu où l'occupation du sol n'est pas soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire, et l'autorisation ne vise pas à déroger à des normes visées au paragraphe 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
3. Il se trouve dans un lieu où l'occupation du sol n'est pas 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 situé dans une zone où l'usage résidentiel est conforme aux affectations du sol déterminées dans le plan d'urbanisme de la municipalité.

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal décrète, par la présente résolution découlant de l'habilitation prévue à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*, les autorisations et les conditions énumérées ci-dessous, et ce, malgré la réglementation applicable et le PPCMOI-2026-5106, à savoir :

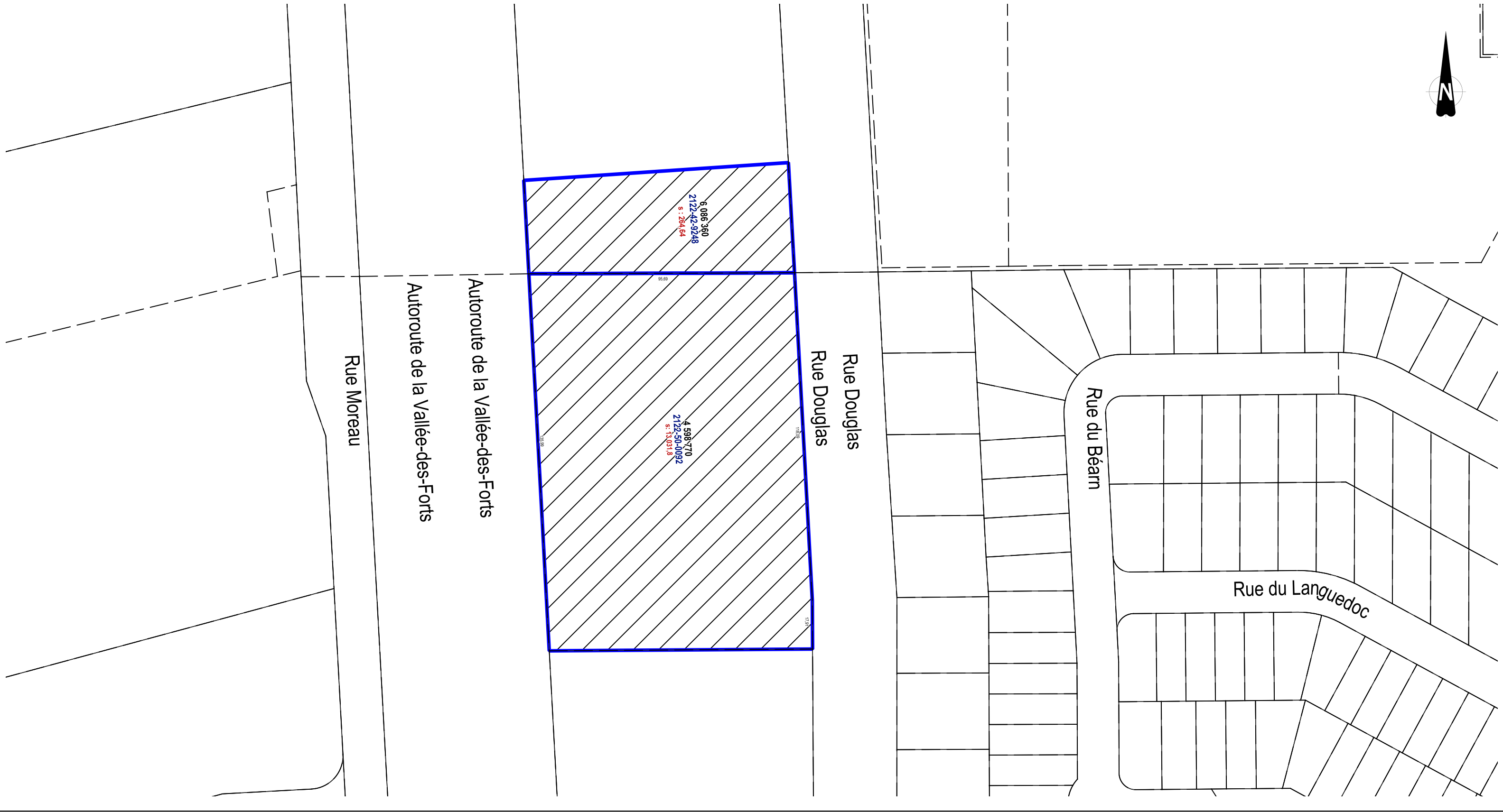
- 1) D'autoriser, pour l'immeuble constitué du lot 4 598 770 et d'une partie du lot 6 086 360 du cadastre du Québec, situé sur la rue Douglas :
 - a) Un projet de construction dérogeant au Règlement de zonage et à la grille des usages et normes de la zone C-1052, de manière à :

- i. Permettre un usage mixte comprenant 188 logements ainsi que des usages des classes C1 (détail), C2 (services), C3 (restauration) et P1-01-01 (CPE, garderie), alors que la grille des usages et normes ne permet que des usages commerciaux;
- ii. Permettre la construction d'un bâtiment principal de neuf (9) étages, alors que la grille des usages et normes autorise un maximum de quatre (4) étages;
- iii. Permettre la construction d'un bâtiment principal d'une hauteur de 37 mètres, alors que la grille des usages et normes permet une hauteur maximale de 25 mètres;
- iv. Permettre d'une (1) case de stationnement par 35 mètres carrés de superficie commerciale, soit 225 cases de stationnement, dérogeant à l'article 204 du Règlement de zonage n° 0651, qui prescrit un ratio d'une (1) case par 30 mètres carrés, soit 267 cases de stationnement;
- v. Permettre un ratio de 1,37 case de stationnement par logement, soit 258 cases de stationnement, dérogeant à l'article 204 du Règlement de zonage n° 0651, qui prescrit un ratio de deux (2) cases de stationnement par logement, soit 376 cases de stationnement;
- vi. Permettre l'absence de plantation d'arbres dans deux (2) îlots de verdure adjacents à la rampe d'accès au stationnement souterrain, dérogeant à l'article 200.1, qui prescrit que chaque extrémité d'une rangée de cases doit se terminer par un îlot de verdure comprenant des plantations d'arbres à moyen ou à grand déploiement;
- vii. Permettre la plantation d'arbres à petit déploiement dans les îlots situés au-dessus du stationnement en tréfonds, dérogeant à l'article 200.1, qui prescrit qu'un îlot de verdure doit comprendre des plantations d'arbres à moyen ou à grand déploiement.

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

- a) Que le projet soit assujetti aux mesures d'atténuation du bruit routier prévues au paragraphe 2 b) du premier alinéa de l'article 469 du Règlement de zonage, de manière à ce que le bâtiment soit protégé par des mesures d'atténuation élaborées par un ingénieur spécialisé en la matière et membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, permettant de maintenir, à l'intérieur d'une unité d'habitation, de soins ou éducative d'un bâtiment principal, un niveau de bruit n'excédant pas 45 dB(A) (Leq 24 h), et ce, à tous les étages;
- b) Que la délivrance du permis soit assujettie à la signature d'un protocole d'entente prévoyant la construction, aux frais du promoteur, d'un trottoir le long du site visé;
- c) Que le projet demeure assujetti au respect de l'ensemble de la réglementation municipale applicable, notamment aux dispositions relatives au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) applicable;
- d) Que la présente résolution demeure valide pour une durée de trente (30) mois pour le dépôt des demandes des permis requis visant le parachèvement du projet, à compter de la date d'adoption de ladite résolution, à défaut de quoi celle-ci deviendrait caduque;
- e) Que toute demande de modification apportée au projet et susceptible de provoquer de nouvelles dérogations à la réglementation d'urbanisme, y compris aux conditions qui y sont rattachées, fasse 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).

Le tout s'apparentant aux plans PH-2026-5106-REF et PH-2026-5106-01 à PH-2026-5106-07 ainsi qu'aux annotations qui y sont inscrites, lesquels sont joints à la présente résolution pour en faire partie intégrante.



TITRE
PH-2026-5106



☒ Immeubles visés par la demande de recours au superpouvoir

Lots 4 598 770 et 6 086 360

0 15 30 45 m

No	Révision	Par	Date

DESSINÉ
I. Savadogo

PRÉPARÉ
I. Savadogo

APPROUVÉ
J.-P. Héon

DATE
11 août 2026

ÉCHELLE
1 : 1 100

PLAN NO.
PH-2026-5106-REF

Objet de la demande :	Demande pour l'utilisation du superpouvoir - Autoriser un projet immobilier dérogeant à la réglementation d'urbanisme
Projet :	Autoriser un projet d'habitation de 188 logements, avec mixité commerciale, en vertu des dispositions particulières prévues à l'article 93 de la Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (L.Q., 2024, chapitre 2) et dérogeant à diverses normes du règlement de zonage 0651: • Permettre un usage mixte de 188 logements avec des usages des classes C1 (détails), C2 (services), C3 (restauration), et P1-01-01 (CPE, garderie) alors que la grille des usages et des normes permet les usages C1 (détails), C2 (services), C3 (restauration) et C6 (Service d'hébergement) uniquement; • Permettre un bâtiment principal de 9 étages, alors que la grille des usages et des normes autorise un maximum de 4 étages ; • Permettre un bâtiment principal d'une hauteur de 37 m, alors que la grille des usages et des normes permet une hauteur maximale de 25 m ; • Permettre un ratio de 1 case par 35m² de superficie commerciale, soit 225 cases, dérogeant à l'article 204 du règlement de zonage no 0625 prescrivant un ratio de 1 case par 30m², soit 267 cases. • Permettre un ratio de 1,37 case par logement, soit 258 cases de stationnement, dérogeant à l'article 204 du règlement de zonage no 0625 prescrivant un ratio de 2 cases par logement, soit 376 cases. • L'absence d'une plantation d'arbres dans deux îlots de verdure adjacents à la rampe d'accès au stationnement souterrain, dérogeant à l'article 200.1 prescrivant que chaque extrémité d'une rangée de cases doit se terminer par un îlot de verdure comprenant des plantations d'arbres à moyen ou à grand déploiement. • La plantation d'arbres à petit déploiement dans les îlots situés au-dessus du stationnement en tréfonds, dérogeant à l'article 200.1 prescrivant qu'un îlot de verdure doit comprendre des plantations d'arbres à moyen ou à grand déploiement.

Extrait de la matrice graphique

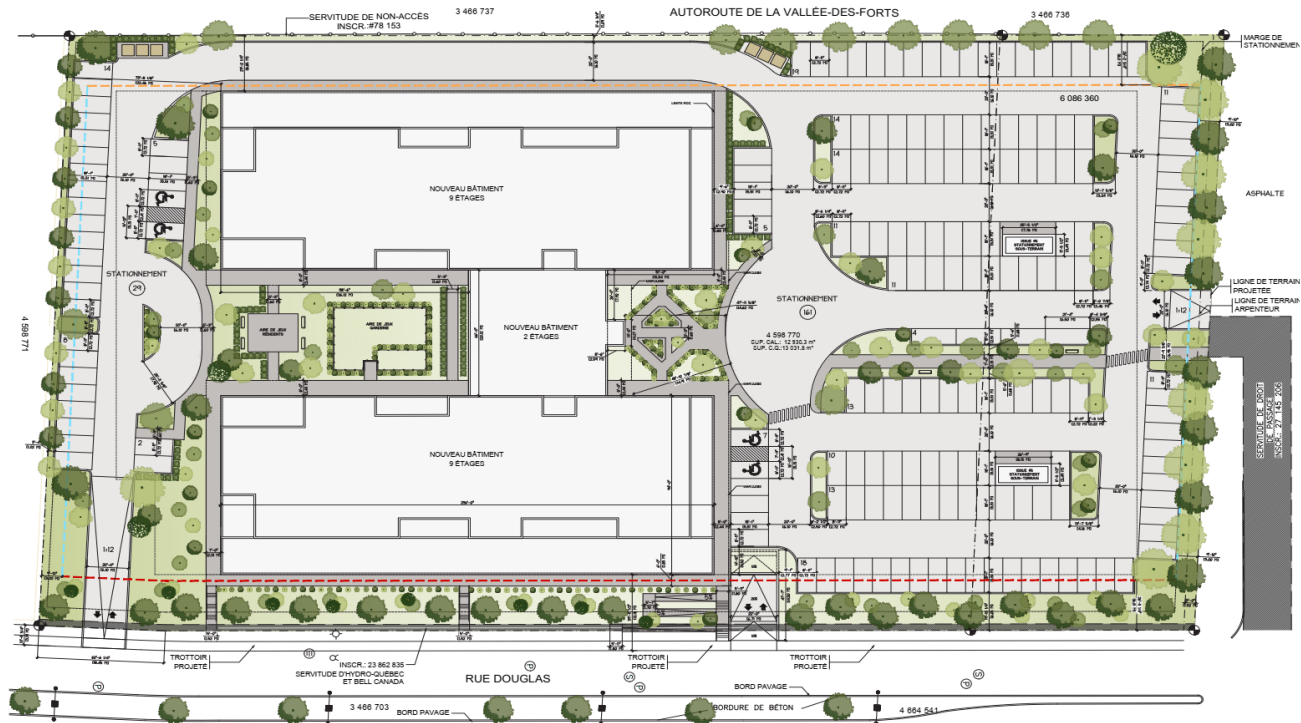
Site visé:



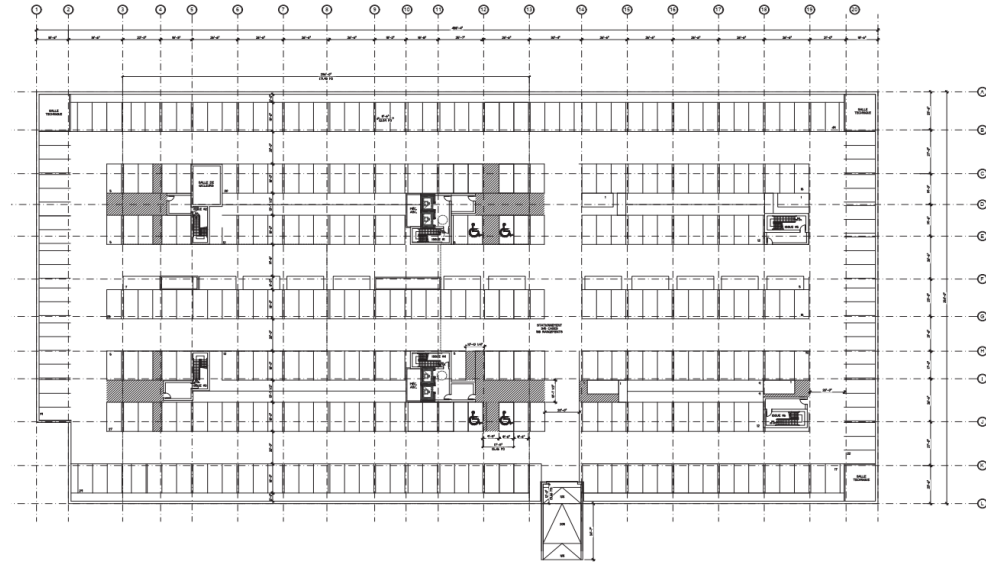
Les plans soumis sont présentés à titre informatif seulement. Ils sont susceptibles d'être modifiés en fonction des études techniques, architecturales et d'ingénierie qui seront réalisées.

IMPLANTATION PROPOSÉE

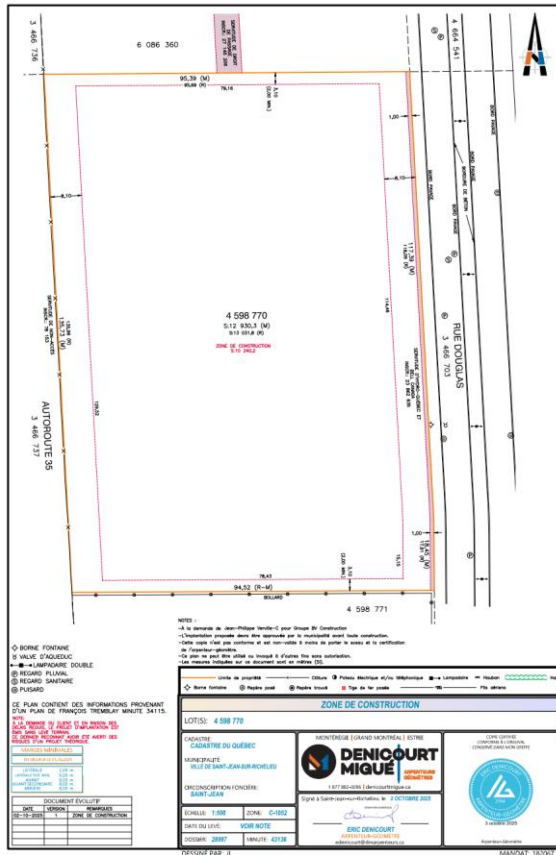
STATISTIQUES DE DÉVELOPPEMENT



Les plans soumis sont présentés à titre informatif seulement. Ils sont susceptibles d'être modifiés en fonction des études techniques, architecturales et d'ingénierie qui seront réalisées.



TOTAL CASES DE STATIONNEMENT: 535 CASES



Plan des étages type

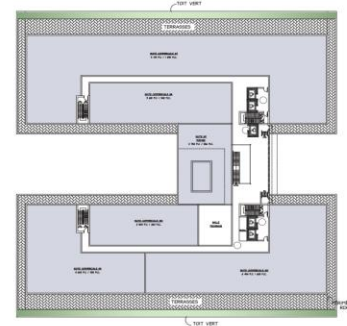
Les plans soumis sont présentés à titre informatif seulement. Ils sont susceptibles d'être modifiés en fonction des études techniques, architecturales et d'ingénierie qui seront réalisées.

PLAN
REZ-DE-CHAUSSEE



PLAN D'AMÉNAGEMENT - RDC
1 Garderie, école de danse et 4 commerces

Entrée
Entrée
Entrée
Entrée



PLAN D'AMÉNAGEMENT - 2E ÉTAGE
Piscine et 5 commerces

Entrée
Entrée
Entrée
Entrée



PLAN D'AMÉNAGEMENT - ÉTAGES TYPE 3, 4, 5, 6, 7 ET 8
8 Logements - 3^{es}
14 Logements - 4^{es}
6 Logements - 5^{es}

NOMBRE DE LOGEMENTS
TOTAL 3^{es} : 48 LOGEMENTS
TOTAL 4^{es} : 104 LOGEMENTS
TOTAL 5^{es} : 36 LOGEMENTS
TOTAL : 188 LOGEMENTS

Entrée
Entrée
Entrée
Entrée



PLAN D'AMÉNAGEMENT - 9E ÉTAGE
20 Logements - 4^{es}

Entrée
Entrée
Entrée
Entrée

Élévations

Les plans soumis sont présentés à titre informatif seulement. Ils sont susceptibles d'être modifiés en fonction des études techniques, architecturales et d'ingénierie qui seront réalisées.

ÉLÉVATIONS
ÉLÉVATIONS NORD / SUD



ÉLÉVATION NORD



ÉLÉVATION SUD

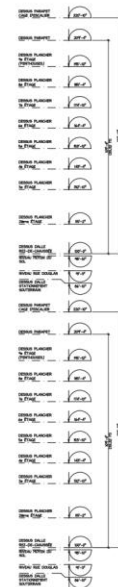
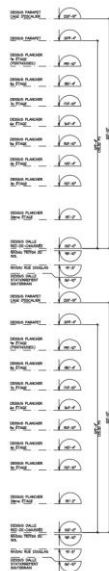
ÉLÉVATIONS
ÉLÉVATIONS OUEST / EAST



ÉLÉVATION OUEST



ÉLÉVATION EST



3D et volumétrie



SITE PROPOSÉ
VUE AÉRIENNE

