

RÉSOLUTION
N° PH-2026-5184

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation soumise par « Domicile Fixe (9462-9383 Québec inc.) » pour la réalisation d'un projet d'habitation mixte comprenant des logements sociaux et un établissement de services communautaires dérogeant à la réglementation d'urbanisme, sur l'immeuble constitué du lot 4 260 340 du cadastre du Québec et situé au 124, rue Collin, ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement sur l'immeuble constitué du lot 4 260 336 du cadastre du Québec et situé aux 117-119, rue Frontenac;

CONSIDÉRANT que la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu souhaite soutenir le projet de lieu d'accueil et de logements transitoires hors marché dans le but d'agir en prévention de l'itinérance;

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), qui permettent à la Ville, aux conditions prévues par la Loi, d'autoriser un projet d'habitation dérogeant à la réglementation d'urbanisme, à condition que le projet comprenne la construction d'au moins trois (3) logements, que la population de la municipalité soit de 10 000 habitants ou plus, et que le plus récent taux d'inoccupation des logements locatifs publié par la Société canadienne d'hypothèques et de logement soit 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 est situé à l'extérieur d'un lieu où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières en raison de la présence d'une infrastructure routière ou ferroviaire et où sont régis ou prohibés des usages, activités, constructions et ouvrages;
3. Il est situé 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 à la fois dans une zone où un usage résidentiel est autorisé et il 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 d'autoriser :

- 1) Pour l'immeuble constitué du lot 4 260 340 du cadastre du Québec et situé au 124, rue Collin :
 - a) La construction d'un bâtiment principal ainsi que l'aménagement du terrain, comprenant les dérogations suivantes au Règlement de zonage n° 0651 et de la grille des usages et normes de la zone H-1097 :
 - i. La construction d'un bâtiment principal mixte destiné à la classe d'usage C4-03 et à la classe d'usage « habitation multifamiliale », comportant un minimum de 20 logements, alors que la grille des usages et normes prescrit un nombre de logements minimal de 24;

- ii. La construction d'un bâtiment principal ayant une marge avant de 2,9 mètres, alors que la grille des usages et normes prescrit une marge avant minimale de 6 mètres;
 - iii. La construction d'un bâtiment principal ayant une marge arrière de 3,8 mètres, alors que la grille des usages et normes prescrit une marge arrière minimale de 8 mètres;
 - iv. La construction d'un bâtiment principal sur un terrain ayant une largeur de lot de 24,10 mètres et une superficie de lot de 800,8 mètres carrés, alors que la grille des usages et normes prescrit une largeur minimale de lot de 30 mètres et une superficie minimale de lot de 1 000 mètres carrés;
 - v. La construction d'un bâtiment principal n'ayant aucun retrait pour les étages situés au-dessus du troisième étage, alors que l'article 390.10 prescrit un retrait minimal de 3 mètres par rapport à une façade adjacente à une rue pour tous les étages situés au-dessus du troisième étage;
 - vi. La construction d'un bâtiment principal ayant une proportion d'ouvertures au rez-de-chaussée de 20 % sur la façade principale, alors que l'article 390.11 prescrit une proportion minimale de 40 %.
- b) La construction d'une construction accessoire (pergola) implantée à au moins de 0,20 mètre d'une ligne de terrain, alors que l'article 93 prescrit une implantation à plus de 1 mètre d'une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue;
 - c) Que la réalisation du projet ne soit pas assujettie au Règlement n° 0945 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale;
 - d) Que la réalisation du projet ne soit pas assujettie au Règlement n° 2053 concernant les demandes de démolition sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu;
 - e) Que la réalisation du projet ne soit pas assujettie au Règlement n° 2329 remplaçant le chapitre V relatif à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels du règlement de lotissement.
- 2) Pour l'immeuble constitué du 4 260 336 du cadastre du Québec et situé aux 117-119, rue Frontenac :
- a) L'aménagement d'une aire de stationnement comprenant les dérogations suivantes au Règlement de zonage n° 0651 :
 - i. L'aménagement d'une aire de stationnement sur un terrain distinct de l'immeuble desservi dans une zone dont l'affectation principale est le groupe habitation (H), alors que l'article 200 prescrit qu'un immeuble peut être desservi par une aire de stationnement située sur un autre terrain à condition que le terrain visé soit situé dans une zone dont l'affectation principale est le groupe commerce et service (C), communautaire (P) ou industrie (I);
 - ii. L'aménagement d'une aire de stationnement totalisant un minimum de 8 cases de stationnement, dérogeant aux articles 204 et 390.13 prescrivant un total de 18 cases de stationnement;
 - iii. L'aménagement de cases de stationnement d'une largeur de 2,5 mètres et d'une longueur de 5 mètres, alors que l'article 204 prescrit une largeur minimale de 2,7 mètres et d'une longueur minimale de 5,5 mètres;
 - iv. L'aménagement d'une aire de stationnement ayant un indice de canopée de moins de 30 % de la superficie de l'aire de stationnement, dérogeant à l'article 390.9 prescrivant une plantation d'arbres suffisante afin que la canopée à maturité des arbres couvre l'équivalent de 30 % de la superficie de l'aire de stationnement.

- b) D'autoriser que la réalisation du projet ne soit pas assujettie au Règlement n° 0945 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA « Vieux-Saint-Jean, Vieux-Iberville, Vieux-L'Acadie et bâtiments patrimoniaux »).

3) D'assortir ces autorisations 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) Que toute demande de permis nécessaire à la réalisation du projet soit déposée, de manière complète, dans un délai maximal de vingt-quatre (24) mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution, à défaut de quoi la présente résolution deviendra caduque et sans effet;
- 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, doivent 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);
- e) Qu'une copie de l'entente signée entre l'organisme à but non lucratif acquéreur et le promoteur « Domicile Fixe (9462-9383 Québec inc.) », confirmant l'acquisition de l'immeuble et le maintien à perpétuité des logements hors marché garanti par une servitude de destination, soit déposée préalablement à l'émission du permis de construction.

Le tout s'apparentant aux plans PH-2026-5184-REF et PH-2026-5184-01 à PH-2026-5184-09 et aux annotations qui y sont inscrites, lesquels sont joints à la présente résolution pour en faire partie intégrante.



Immeubles visés par la demande
de recours au superpouvoir:

124, rue Collin
lot # 4 260 340

117-119, rue Frontenac
lot # 4 260 336



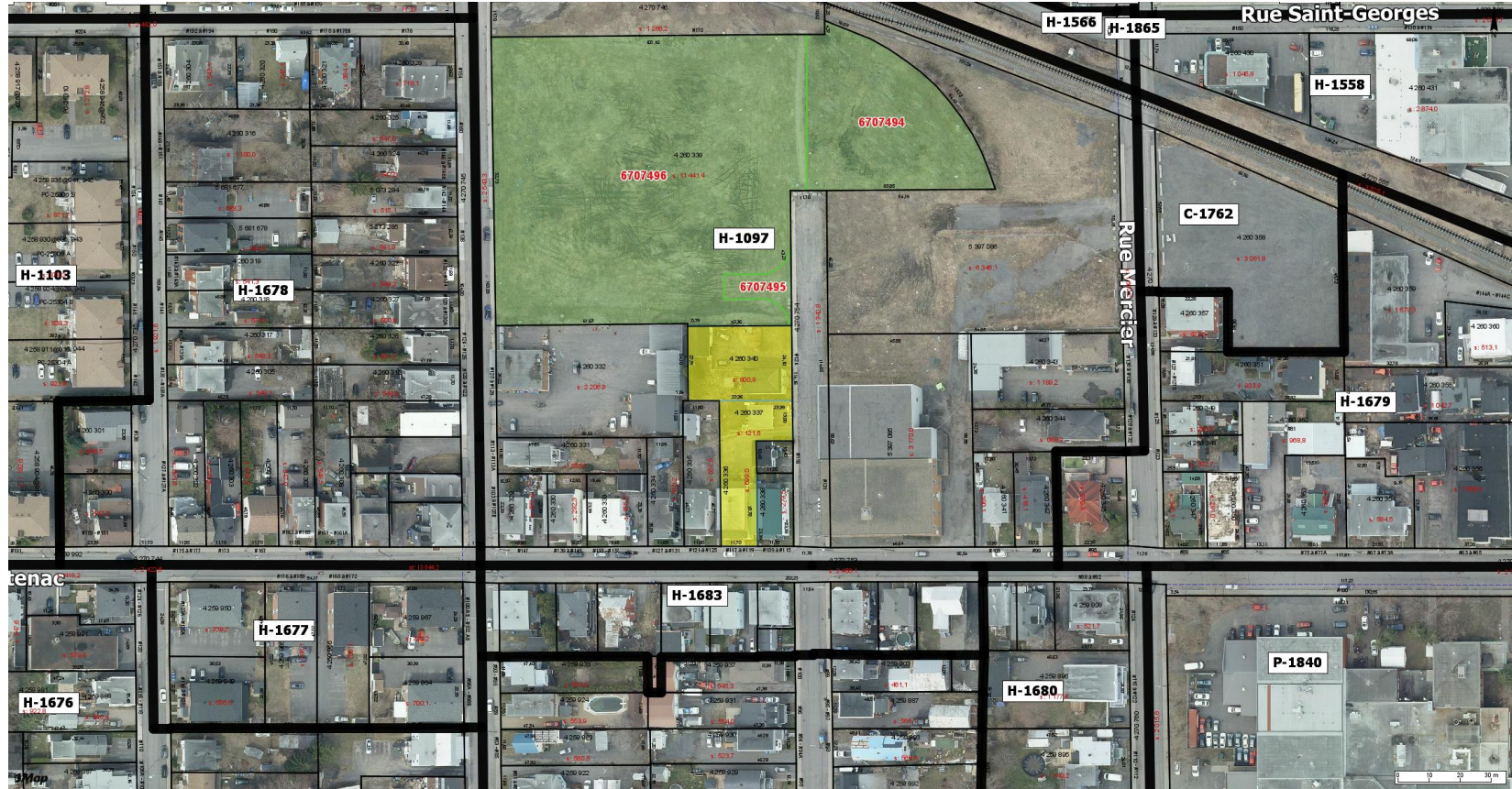
TITRE
PH-2026-5184

DESSINÉ FR	DATE 2026-08-12
PRÉPARÉ Jean-Pierre Héon	ÉCHELLE 1:1000
APPROUVÉ Jean-Pierre Héon	PLAN No PH-2026-5184-REF

Objet de la demande :	Autoriser un projet d'habitation mixte comprenant des logements sociaux et un établissement de services communautaire dérogeant à la réglementation d'urbanisme
Projet :	La demande vise à autoriser, pour l'immeuble constitué du lot 4 260 340 du cadastre du Québec et situé au 124, rue Collin, la construction d'un bâtiment principal mixte comprenant notamment 20 logements sociaux ainsi que l'aménagement du terrain. Le projet déroge à certaines dispositions prévues au Règlement de zonage no 0651, notamment en lien avec: • L'usage ; • L'implantation ; • Le lot ; Elle vise également à soustraire le projet de l'assujettissement aux Règlement no 0945 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, Règlement no 2053 concernant les demandes de démolition sur le territoire de la Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu, Règlement no 2329 remplaçant le chapitre V relatif à la compensation pour fins de parcs, terrains de jeux et espaces naturels du règlement de lotissement. La demande vise à autoriser, pour l'immeuble constitué du 4 260 336 du cadastre du Québec et situé au 117-119, rue Frontenac, l'aménagement d'une aire de stationnement dérogeant à certaines dispositions prévues au Règlement de zonage no 0651.

Extrait de la matrice graphique

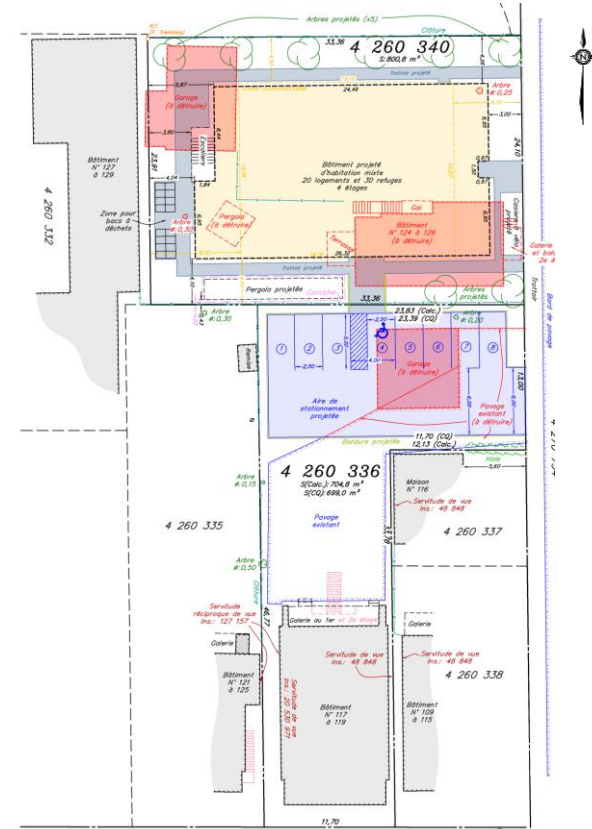
Site visé:



Milieu environnant

Zone de travaux :



[illegible]

Architectural site plan of a residential development. The plan shows a central building labeled "NOUVEAU BÂTIMENT D'HABITATION MIXTE" with 4 floors, 20 studios, and 30 refuges. It includes a parking area with 8 spaces (2,650 sqm) and a stationing area. The plan also shows existing structures, a new building, and various landscaping elements like trees and a new planting zone. Dimensions and labels are provided throughout the plan.

- Aire de bâtiment: +/- 4058pc (377m²)
- Superficie du lot: +/- 8399pc (780.3m²)
- Taux d'implantation: 49.7%
- % de verdissement: 30.4% (2557pc)
- # case de stationnement (dérégation):
prév.: (8) cases
min. req.: 18 cases
- # cases à vélo:
prév.: (14) cases
min. req.: 14 cases

Visuel 3D



Élévations

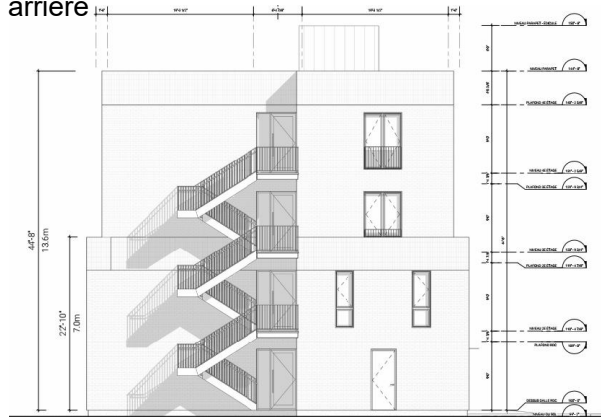
Élévation avant



Élévation latérale gauche



Élévation arrière



Élévation latérale droite

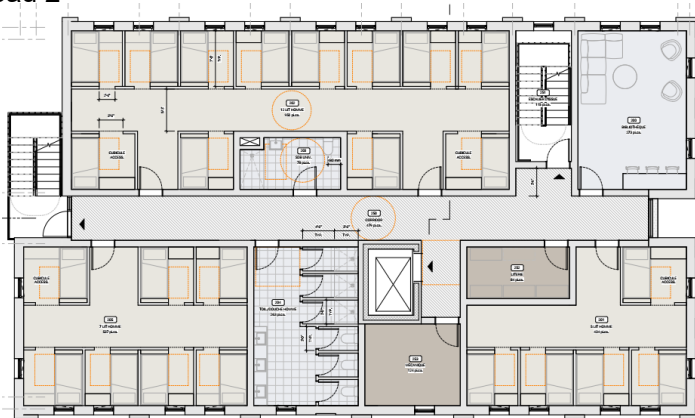


Plan des étages

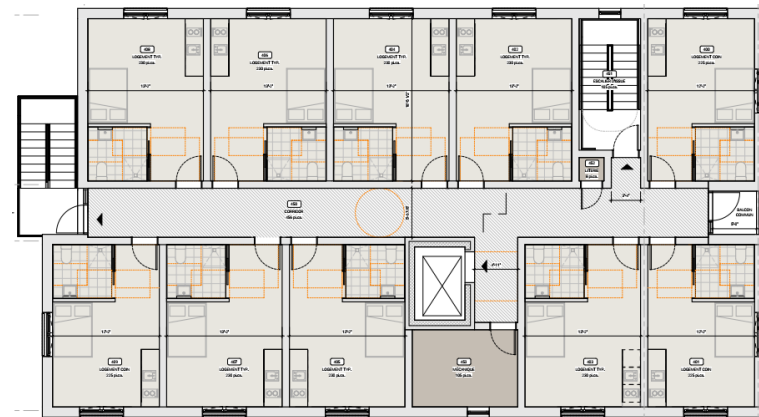
Rez-de-chaussée



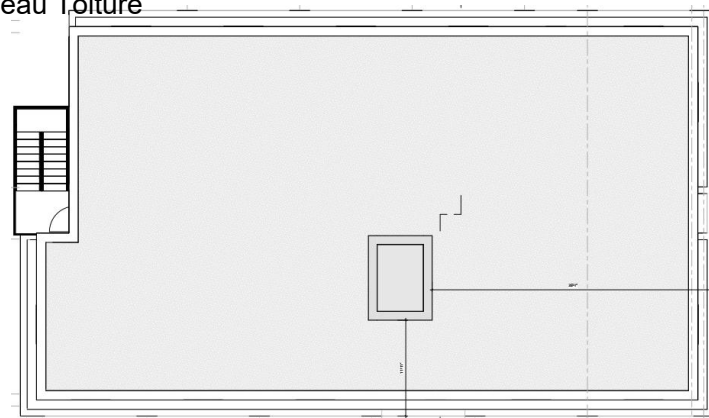
Niveau 2



Niveau 3 et 4



Niveau Toiture



Déroptions demandées

Grilles en vigueur (2026-07-09) R.2445			Zones	
	Groupes	Classes	A	B
			H-120/7	
			Applicable à toute la zone	
A- Usages autorisés	Habitation (H)	5. Multifamiliale	X	
		6. a) Nombre de logements min.	24	
		7. b) Nombre de logements max.	250	
		9. Mixte		X
		10. a) Nombre de logements min.	24	
		11. b) Nombre de logements max.	250	
	Usages spécifiquement	30. Permis (USP)		
B- Normes prescrites (bâtiment principal)	Marges	38. Avant minimale (m)	6	6
		40. Avant secondaire min. (m)	6	6
		41. Latérale minimale (m)	4	4
		42. Latérales totales minimales (m)	8	8
		43. Arrière minimale (m)	8	8
C- Normes prescrites (terrain)	Dimensions	56. Largeur minimale d'un lot intérieur (m)	30	30
		57. Largeur minimale d'un lot d'angle (m)	30	30
		58. Profondeur minimale (m)	30	30
		59. Superficie minimale (m²)	1000	1000



Autoriser, pour l'immeuble constitué du lot 4 260 340 du cadastre du Québec et situé au 124, rue Collin :

- La construction d'un bâtiment principal mixte destiné à la classe d'usage C4-03 et à la classe d'usage « habitation multifamiliale », comportant au maximum de 20 logements, alors que la grille prescrit un nombre de logements minimal de 24 ;
- La construction d'un bâtiment principal ayant une marge avant de 2,9 mètres, alors que la grille prescrit une marge avant minimale de 6 mètres ;
- La construction d'un bâtiment principal ayant une marge arrière de 3,8 mètres, alors que la grille prescrit une marge arrière minimale de 8 mètres ;
- La construction d'un bâtiment principal sur un terrain ayant une largeur de lot de 24,10 mètres et une superficie de lot de 800,8 mètres, alors que la grille prescrit une largeur minimale de lot de 30 mètres et une superficie minimale de lot de 1000 mètres carrés ;
- La construction d'un bâtiment principal n'ayant aucun retrait pour les étages situés au-dessus du troisième étage, alors que l'article 390.10 du Règlement de zonage no 0651 prescrit un retrait minimal de 3 mètres par rapport à une façade adjacente à une rue pour tous les étages situés au-dessus du troisième étage ;
- La construction d'un bâtiment principal ayant une proportion d'ouvertures au rez-de-chaussée de 20% sur la façade principale, alors que l'article 390.11 du Règlement de zonage no 0651 prescrit une proportion minimale de 40% ;
- La construction d'une construction accessoire (pergola) à moins de 0,20 mètre d'une ligne de terrain, alors que l'article 93 du Règlement de zonage no 0651 prescrit une implantation à plus de 1 mètre d'une ligne de terrain autre qu'une ligne de rue.

Autoriser, pour l'immeuble constitué du lot 4 260 336 du cadastre du Québec et situé au 117-119, rue Frontenac :

- L'aménagement d'une aire de stationnement sur un autre terrain que l'immeuble desservi dans une zone dont l'affectation principale est le groupe habitation (H), alors que l'article 200 du Règlement de zonage no 0651 prescrit qu'un immeuble peut être desservi par une aire de stationnement située sur un autre terrain à condition que le terrain visé est situé dans une zone dont l'affectation principale est le groupe commerce et service (C), communautaire (P) ou industrie (I) ;
- L'aménagement d'une aire de stationnement totalisant un minimum de 8 cases, dérogeant aux articles 204 et 390.13 du Règlement de zonage no 0651 prescrivant un total de 18 cases ;
- L'aménagement de cases de stationnements d'une largeur de 2,5 mètres et d'une longueur de 5 mètres, alors que l'article 204 du Règlement de zonage no 0651 prescrit une largeur minimale de 2,7 mètres et d'une longueur minimale de 5,5 mètres ;
- L'aménagement d'une aire de stationnement ayant un indice de canopée de moins de 30 % de la superficie de l'aire de stationnement, dérogeant à l'article 390.9 du Règlement de zonage no 0651 prescrivant une plantation d'arbres suffisante afin que la canopée à maturité des arbres couvre l'équivalent de 30% de la superficie de l'aire de stationnement.

