

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PORTANT
SUR LE PROJET DE RÉSOLUTION D'AUTORISATION D'UN PROJET D'HABITATION À L'ÉGARD DE
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

CE PROJET DE RÉSOLUTION AFFECTE LA ZONE C-1052

À sa séance du 25 août 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 du lot 4 598 770 et d'une partie du lot 6 086 360 du cadastre du Québec et situé sur la rue Douglas.

Les objectifs principaux poursuivis par ce projet sont :

- 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).

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.

Une réunion d'informations et de consultation portant sur ce projet d'habitation se tiendra à l'hôtel de ville, le 14 septembre 2026 à compter de 17 h 00. Toute personne intéressée est invitée à y assister.

L'enregistrement de l'assemblée publique de consultation sera disponible au plus tard le 21 septembre 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.



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 DU
LOT 4 598 770 ET D'UNE PARTIE DU LOT 6 086 360 DU CADASTRE DU QUÉBEC,
SITUÉ SUR LA RUE DOUGLAS**

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

À sa séance du 25 août 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 du lot 4 598 770 et d'une partie du lot 6 086 360 du cadastre du Québec, situé sur la rue Douglas.

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

- 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).

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 :	14 septembre 2026
Heure :	17 h 00
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 21 septembre 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 C-1052.

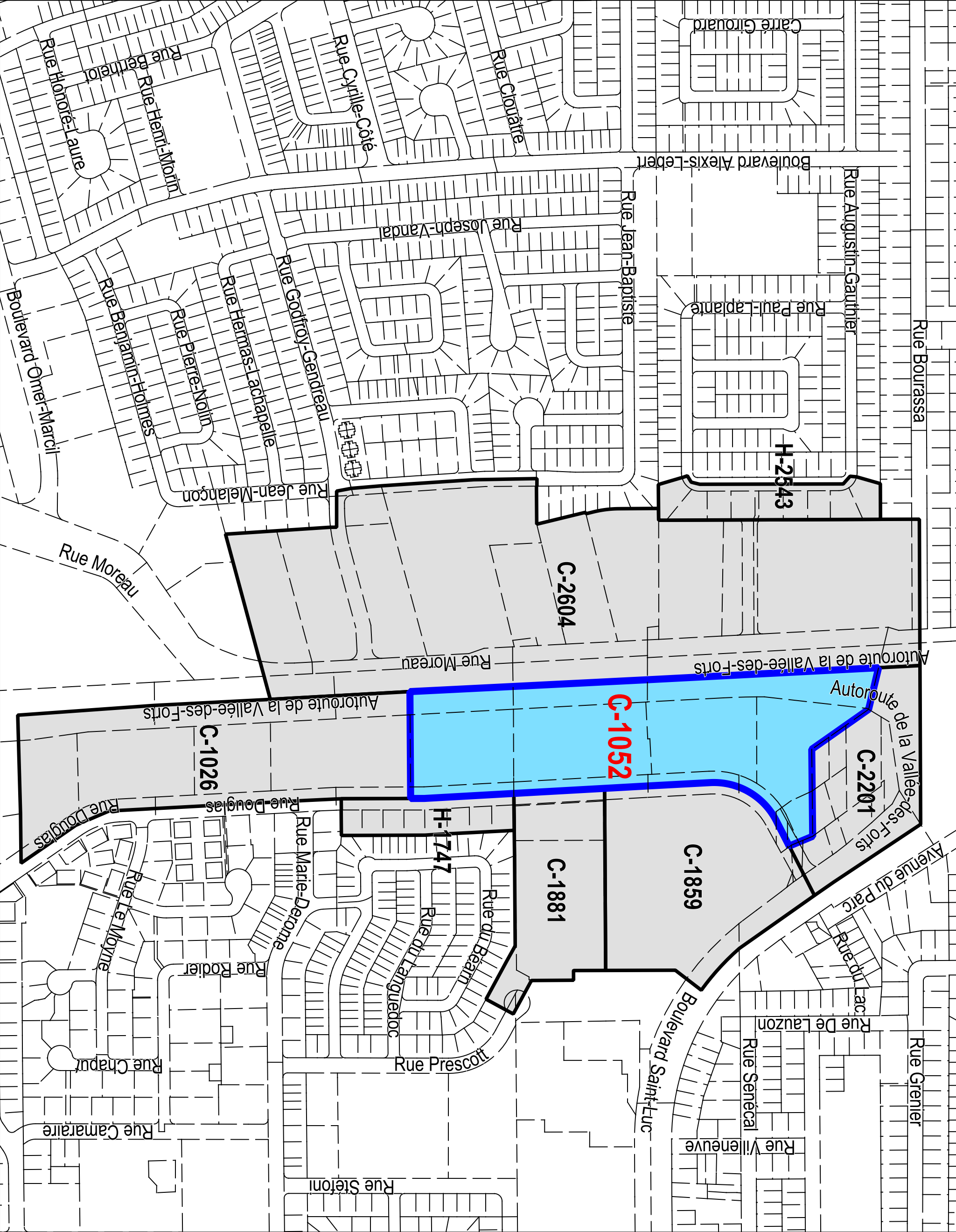
L’illustration de cette zone est jointe au présent avis.

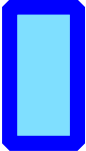
4. Consulter ce projet de règlement et obtenir des informations

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 3 septembre 2026

(S) Pierre Archambault
Greffier, avocat, MBA



 Zones C-1052

 Zones contigües

No	Révision	Par	Date	



TITRE
PLAN DES ZONES CONTIGÜES

PH-2026-5106

DESSINÉ I. Savadogo	DATE 11 août 2026
PRÉPARÉ J.-P. Héon	ÉCHELLE Aucune
APPROUVÉ J.-P. Héon	PLAN No PH-2026-5106-ZC