

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 4 260 340 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ AU 124, RUE
COLLIN, AINSI QUE DE L'IMMEUBLE CONSTITUÉ DU LOT 4 260 336 DU CADASTRE DU QUÉBEC,
SITUÉ AUX 117-119, RUE FRONTENAC

CE PROJET DE RÉSOLUTION AFFECTE LA ZONE H-1097

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 4 260 340 du cadastre du Québec, situé au 124, rue Collin, ainsi que de l'immeuble constitué du lot 4 260 336 du cadastre du Québec, situé aux 117-119, rue Frontenac.

Les objectifs principaux poursuivis par ce projet sont :

- 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.

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 19 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 4 260 340 DU CADASTRE DU QUÉBEC, SITUÉ AU 124, RUE COLLIN, AINSI
QUE DE L'IMMEUBLE CONSTITUÉ DU LOT 4 260 336 DU CADASTRE DU
QUÉBEC, SITUÉ AUX 117-119, RUE FRONTENAC**

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 4 260 340 du cadastre du Québec, situé au 124, rue Collin, ainsi que de l'immeuble constitué du lot 4 260 336 du cadastre du Québec, situé aux 117-119, rue Frontenac.

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

- 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.

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 :	19 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 H-1097.

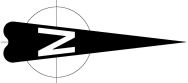
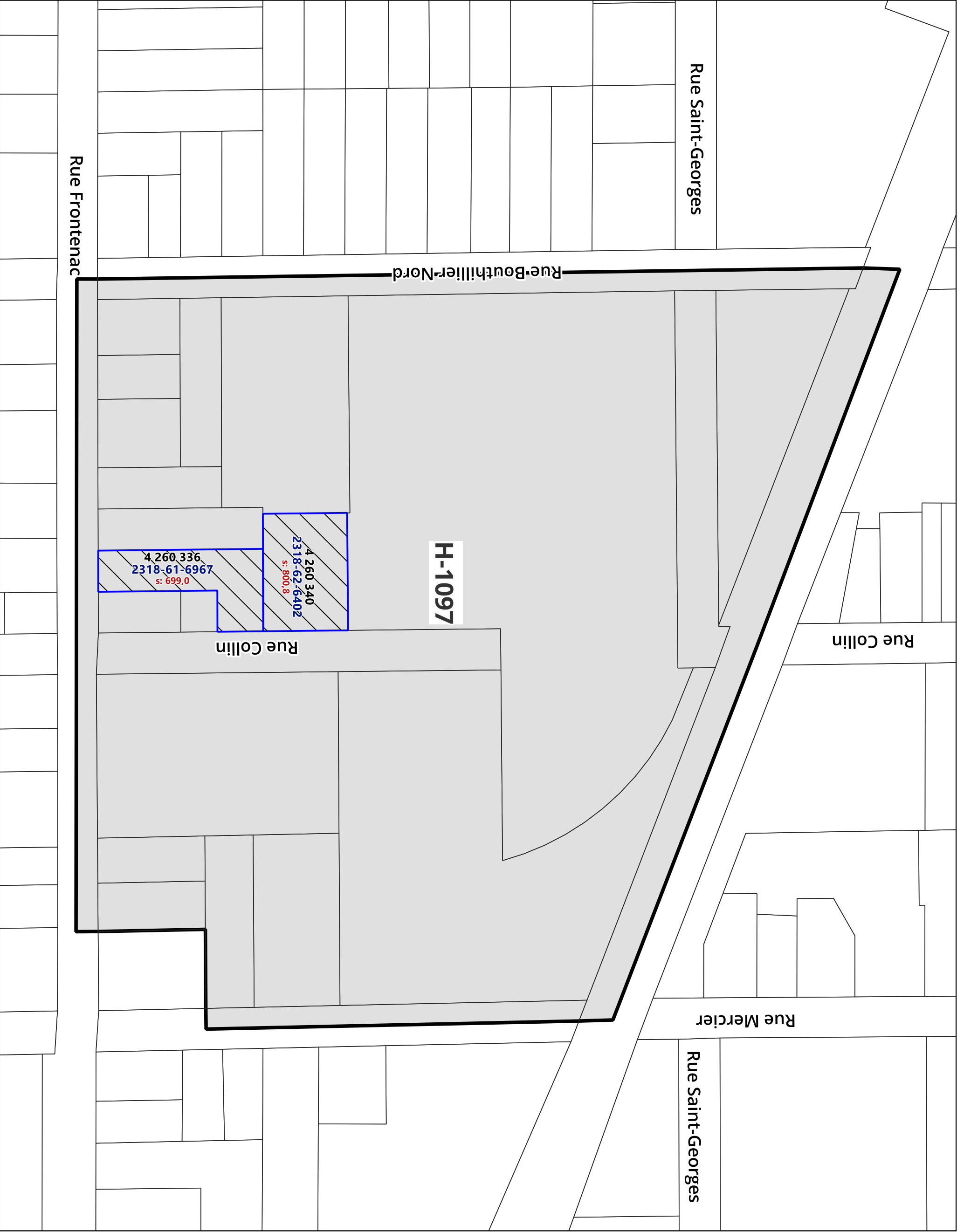
L'illustration de cette zone est jointe au présent avis.

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 4 septembre 2026

(S) Pierre Archambault
Greffier, avocat, MBA



Immeubles visés par la demande
de recours au superpouvoir:

124, rue Collin
lot # 4 260 340

117-119, rue Frontenac
lot # 4 260 336



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

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