

AVIS PUBLIC



ASSEMBLÉE PUBLIQUE

PROJET IMMOBILIER DE DEUX BÂTIMENTS SITUÉS AUX 655 ET 665, BOULEVARD L'ASSOMPTION OUEST – PROJET DE RÉSOLUTION 2026-06-180

AVIS est par les présentes donné par le soussigné, greffier de la Ville que :

LE conseil municipal tiendra une assemblée publique, **le jeudi 18 juin 2026, à compter de 19 h**, dans la salle du conseil située au 370, rue de la Visitation, conformément à l'article 93 de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (Projet de Loi n° 31/2024, chapitre 2)*.

L'objet de la tenue de cette assemblée publique est d'expliquer le projet de résolution **2026-06-180** qui a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil municipal, tenue le 8 juin 2026, et entendre les personnes et organismes qui désirent s'exprimer à ce propos.

CE projet de résolution a pour objet d'autoriser la réalisation d'un projet immobilier de deux bâtiments déposé par Moderno Développement (9430-0167 Québec inc.) suivant les plans et esquisses préparés par M. Hugo Massicotte de la firme Massicotte Maloney, architectes, datés du 29 mai 2026, lequel projet sera réalisé aux 655 et 665, boulevard L'Assomption Ouest (lots 6 689 817 et 6 819 818 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Joliette) bien que celui-ci déroge à certaines normes du Règlement de zonage 2207-2022 pour la zone P-9, tel que le permet cette nouvelle loi.

LE projet d'habitation est notamment constitué de bâtiments de quatre (4) étages comprenant quarante (40) logements chacun;

LES dérogations au Règlement de zonage 2207-2022 autorisées par le conseil municipal pour la réalisation de ce projet concernant les éléments suivants, à savoir:

- La hauteur des deux (2) bâtiments dans cette zone est augmentée de deux (2) étages du maximum prescrit de quatre (4) étages pour l'usage H-4 : Habitation multifamiliale;
- Le nombre maximal de logements par bâtiment est augmenté de seize (16) du maximum prescrit de vingt-quatre (24);
- La marge de recul avant en front du boulevard L'Assomption Ouest est réduite de 2,2 mètres de la marge de recul minimale prescrite de 7,6 mètres, cette diminution correspond à la marge de recul prescrite pour les immeubles voisins sur le boulevard L'Assomption Ouest dans la zone H-30;
- Le nombre de cases de stationnement est réduit de cinq (5) du nombre prescrit de cent vingt-six (126) pour l'ensemble des deux (2) bâtiments de quarante (40) logements chacun;
- Le ratio d'espaces verts en cour avant est réduit de 0,8 % du ratio minimal prescrit de 10 % de la superficie du terrain pour le lot 6 689 817, à noter que le ratio global d'espaces verts en cour avant pour les deux (2) bâtiments est de 10,8 % et que le ratio global d'espaces verts pour le projet est de 42 %, alors que le minimum prescrit est de 25 %;

FINALEMENT, le conseil a statué que ce projet n'a pas à être soumis *au Règlement 2212-2022 relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*, tel que le permet cette nouvelle loi.

CES dérogations sont autorisées **uniquement** que pour ce projet et ne peuvent bénéficier aux terrains situés dans la zone P-9.

CETTE nouvelle loi ne prévoit pas qu'une telle autorisation doit être approuvée par les personnes habiles à voter pour avoir plein effet.

Elle doit toutefois recevoir l'approbation de la MRC de Joliette afin d'assurer la conformité de celle-ci aux dispositions du schéma d'aménagement et de développement du territoire en vigueur.

LE projet de résolution peut être consulté sur le site Internet (vivrescb.com) de la Ville dans la rubrique des avis publics ainsi qu'à l'hôtel de ville, au bureau du soussigné, situé au 370, rue de la Visitation durant les heures normales d'ouverture.

Donné à Saint-Charles-Borromée, ce 10 juin 2026.

(s) *Louis-André Garceau*

Me Louis-André Garceau, avocat
Greffier



RÉSOLUTION ADOPTÉE À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE, TENUE **LE 8 JUIN 2026**, OÙ ÉTAIENT PRÉSENTS LES MEMBRES DU CONSEIL, OLIVIER JACOB-LAURIN, MÉLANIE LÉVESQUE, JACQUES COLLIN, FRANÇOIS RIOPEL, MARIE-JOSÉE SIMARD ET MÉDÉRIC LAVALLÉE. FORMANT QUORUM SOUS LA PRÉSIDENTE DU MAIRE ALEXIS NANTEL.

RÉSOLUTION N°2026-06-180

7.10 AUTORISATION – CONSTRUCTION D’UN PROJET IMMOBILIER DE DEUX BÂTIMENTS SITUÉS AUX 655 ET 665, BOULEVARD L’ASSOMPTION OUEST (LOTS 6 689 817 ET 6 689 818) – PL 31 (LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D’HABITATION, 2024, C.2)

ATTENDU que la Ville de Saint-Charles-Borromée a l’obligation de développer son territoire en fonction des Orientations gouvernementales en matière d’aménagement du territoire (OGAT) notamment en matière d’habitation et des exigences contenues dans le Schéma d’aménagement et du développement du territoire adopté par la MRC de Joliette;

ATTENDU que la Ville de Saint-Charles-Borromée a été désignée comme pôle santé de la MRC de Joliette;

ATTENDU que le conseil a procédé à la révision de sa réglementation d’urbanisme à l’automne 2023 afin de se conformer à l’ensemble de ses exigences;

ATTENDU que le conseil a identifié, dans son plan d’urbanisme, des zones de densification afin de favoriser la construction d’immeubles à logements de tous les types dans des endroits stratégiques de son territoire;

ATTENDU que ces zones se trouvent en façade d’axes routiers importants soit sur la rue de la Visitation, la rue de la Petite-Noraie, le boulevard L’Assomption ainsi que dans son périmètre urbain qui n’est pas encore développé;

ATTENDU la crise du logement qui frappe actuellement à travers le pays et les interventions gouvernementales afin de trouver des solutions pour accélérer la construction d’unités de logement en conséquence;

ATTENDU qu’un des moyens mis de l’avant par le gouvernement du Québec pour atténuer les impacts de cette crise a été l’adoption de la *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation* (2024, c.2) mieux connue sous le nom de *Projet de Loi 31*;

ATTENDU que cette loi confère des pouvoirs spéciaux aux municipalités pour une période de trois (3) ans laquelle période a été prolongée de deux (2) années additionnelles soit jusqu’en février 2029, afin de permettre la réalisation de projets d’habitation qui dérogent à la réglementation d’urbanisme en vigueur lorsqu’un tel projet prévoit la construction d’au moins trois (3) logements à condition que le taux d’inoccupation des logements locatifs publié par la SCHL, à l’égard du territoire d’une municipalité, soit inférieur à 3 % en date du 27 février 2024;

ATTENDU qu’à cette date, ce taux est de 0,8 % pour la Ville de Saint-Charles-Borromée et qu’il est donc possible pour le conseil d’utiliser ses pouvoirs spéciaux;

ATTENDU qu’un promoteur a déposé un projet immobilier de deux (2) immeubles de quarante (40) logements chacun sur six (6) étages sur les lots 6 689 817 et 6 689 818 situés en façade du boulevard L’Assomption Ouest;

ATTENDU que ce projet comporte certaines dérogations aux normes du *Règlement de zonage 2207-2022*, prévues pour la zone P-9, laquelle est plus amplement décrite au document préparé par M. Jonathan Rondeau, directeur du Service de l’aménagement du territoire et de l’urbanisme;



RÉSOLUTION ADOPTÉE À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE, TENUE **LE 8 JUIN 2026**, OÙ ÉTAIENT PRÉSENTS LES MEMBRES DU CONSEIL, OLIVIER JACOB-LAURIN, MÉLANIE LÉVESQUE, JACQUES COLLIN, FRANÇOIS RIOPEL, MARIE-JOSÉE SIMARD ET MÉDÉRIC LAVALLÉE. FORMANT QUORUM SOUS LA PRÉSIDENTE DU MAIRE ALEXIS NANTEL.

RÉSOLUTION
N°2026-06-180

7.10 AUTORISATION – CONSTRUCTION D’UN PROJET IMMOBILIER DE DEUX BÂTIMENTS SITUÉS AUX 655 ET 665, BOULEVARD L’ASSOMPTION OUEST (LOTS 6 689 817 ET 6 689 818) – PL 31 (LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D’HABITATION, 2024, C.2)

ATTENDU que le conseil municipal peut dispenser ledit projet du règlement relatif au PIIA;

ATTENDU que le conseil entend se prévaloir des pouvoirs spéciaux conférés par le *Projet de Loi 31*;

Sur la proposition de Olivier Jacob-Laurin
Appuyée par Mélanie Lévesque

IL EST RÉSOLU :

D’ADOPTER le présent projet de résolution, en vertu de *Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d’habitation (2024, c.2)*, mieux connue sous le nom de *Projet de Loi 31* afin d’autoriser la réalisation du projet immobilier déposé par Moderno Développement (9430-0167 Québec inc.), tel que plus amplement détaillé aux plans et esquisses préparés par M. Hugo Massicotte, de la firme Massicotte Maloney-architectes, datés du 29 mai 2026, lequel sera réalisé sur deux immeubles situés aux 655 et 665, boulevard L’Assomption Ouest (lots 6 689 817 et 6 689 818 du Cadastre du Québec, circonscription foncière de Joliette), et accorder en conséquence les dérogations suivantes aux normes du *Règlement de zonage 2207-2022* prévues pour la zone P-9, à savoir :

- La hauteur d’un bâtiment dans cette zone est augmentée de deux (2) étages du maximum prescrit de quatre (4) étages pour l’usage H-4 : Habitation multifamiliale;
- Le nombre maximal de logements par bâtiment est augmenté de seize (16) du maximum prescrit de vingt-quatre (24);
- La marge de recul avant en front du boulevard L’Assomption Ouest est réduite de 2,2 mètres de la marge de recul minimale prescrite de 7,6 mètres, cette diminution correspond à la marge de recul prescrite pour les immeubles voisins sur le boulevard L’Assomption Ouest dans la zone H-30;
- Le nombre de cases de stationnement est réduit de cinq (5) du nombre prescrit de cent vingt-six (126) pour l’ensemble des deux (2) bâtiments de quarante (40) logements chacun;
- Le ratio d’espaces verts en cour avant est réduit de 0,8 % du ratio minimal prescrit de 10 % de la superficie du terrain pour le lot 6 689 817 sur lequel sera construit un bâtiment et ce ratio minimal est respecté pour celui qui sera construit sur le lot 6 689 818. À noter que le ratio global d’espaces verts en cour avant pour les deux (2) bâtiments est de 10,8 % et que le ratio global d’espaces verts pour l’ensemble du projet est de 42 %, alors que le minimum prescrit est de 25 %.



RÉSOLUTION ADOPTÉE À LA SÉANCE ORDINAIRE DU CONSEIL DE LA VILLE DE SAINT-CHARLES-BORROMÉE, TENUE **LE 8 JUIN 2026**, OÙ ÉTAIENT PRÉSENTS LES MEMBRES DU CONSEIL, OLIVIER JACOB-LAURIN, MÉLANIE LÉVESQUE, JACQUES COLLIN, FRANÇOIS RIOPEL, MARIE-JOSÉE SIMARD ET MÉDÉRIC LAVALLÉE. FORMANT QUORUM SOUS LA PRÉSIDENTE DU MAIRE ALEXIS NANTEL.

RÉSOLUTION
N°2026-06-180

7.10 AUTORISATION – CONSTRUCTION D’UN PROJET IMMOBILIER DE DEUX BÂTIMENTS SITUÉS AUX 655 ET 665, BOULEVARD L’ASSOMPTION OUEST (LOTS 6 689 817 ET 6 689 818) – PL 31 (LOI MODIFIANT DIVERSES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES EN MATIÈRE D’HABITATION, 2024, C.2)

Le tout tel qu’il appert d’un document préparé par M. Jonathan Rondeau, directeur du Service de l’aménagement du territoire et de l’urbanisme;

DE STATUER que ce projet n’a pas à être soumis au *Règlement 2212-2022 relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale* (PIIA);

D’ORDONNER au greffier de faire publier dans le journal local et sur le site Internet de la Ville l’avis annonçant une assemblée publique, tel que le requiert la loi, laquelle se tiendra le jeudi 18 juin 2026 à 19 h dans la salle du conseil.

ADOPTÉE À L’UNANIMITÉ
DES CONSEILLERS PRÉSENTS

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME À
L’ORIGINAL**

Nom : Me Louis-André Garceau
Titre : Avocat et greffier
Organisation : Ville de Saint-Charles-Borromée

Signature :

Louis-André Garceau

Louis-André Garceau (11 juin 2026 08:43:07 EDT)

Le 9 juin 2026

Alexis Nantel
Maire