



SECOND PROJET DE RÉSOLUTION
Nº PPCMOI-2025-5085

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation d'un projet particulier à l'égard de l'immeuble constitué du lot 4 042 081 du cadastre du Québec et situé au 525, boulevard d'Iberville;

CONSIDÉRANT la recommandation formulée par le comité consultatif d'urbanisme lors de son assemblée tenue le 9 juillet 2025;

CONSIDÉRANT qu'un premier projet de résolution a été adopté le 1^{er} octobre 2025 (résolution n° CM-20251001-14.7.1);

CONSIDÉRANT qu'un second projet de résolution a été adopté le 2025 (résolution n°);

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 :

- 1) D'autoriser, pour l'immeuble constitué du lot 4 042 081 du cadastre du Québec et situé au 525, boulevard d'Iberville, un projet particulier comprenant les dérogations suivantes au règlement de zonage n° 0651, soit :
 - i. La construction d'un bâtiment principal destiné à la classe « habitation multifamiliale » du groupe habitation (H), comportant un maximum de 6 logements, dérogeant à la grille des usages et normes de la zone H-3042;
 - ii. La marge avant minimale étant fixée à 4,7 m, alors que la grille des usages et normes de la zone H-3042 prescrit une marge avant minimale de 6 m;
 - iii. La construction d'un bâtiment principal dont les murs des façades latérales droite et arrière ne sont pas couverts de matériaux de parement extérieur de classe 1, alors que l'article 70 du règlement prescrit, pour chacune des façades, l'utilisation de cette classe de matériaux dans une proportion minimale de 50 % de la surface des murs ou sur la totalité des murs du rez-de-chaussée;
 - iv. L'aménagement d'une aire de stationnement dont l'aire de manœuvre est située à au moins 1 m du bâtiment principal, alors que l'article 114 du règlement prescrit une distance minimale de 1,5 m;
 - v. L'aménagement d'une aire de stationnement constituée d'au moins 6 cases, soit un minimum de 1 case par logement, alors que l'article 115 du règlement prescrit un minimum de 12 cases, soit un minimum de 2 cases par logement;
- 2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :
 - a) Qu'un îlot de verdure d'une largeur d'au moins 2,5 m et d'une longueur d'au moins 5 m soit aménagé au centre de la rangée de cases de stationnement projetée dans la cour arrière;
 - b) Qu'un arbre à croissance rapide et à moyen ou à grand déploiement soit planté dans l'îlot de verdure additionnel requis ou que l'arbre existant soit préservé.

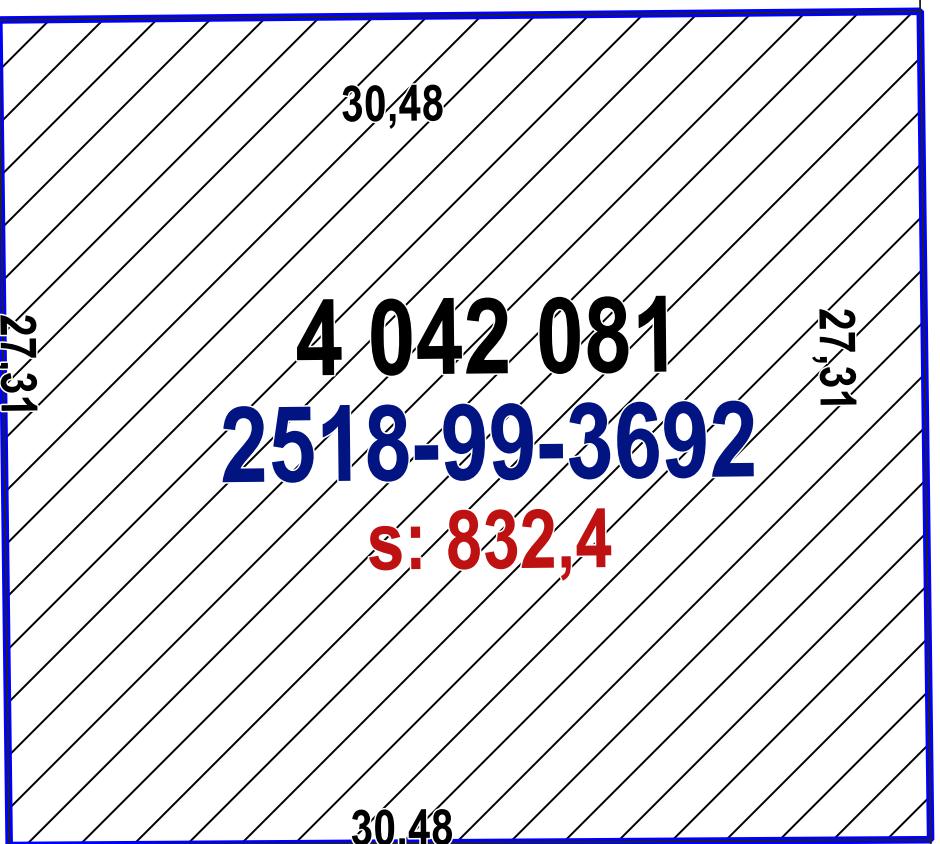
Le tout s'apparentant aux plans PPCMOI-2025-5085-00 à PPCMOI-2025-5085-08 et aux annotations qui y sont inscrites, lesquels sont joints à la présente résolution pour en faire partie intégrante.



N

 Immeuble visé par la demande
d'autorisation d'un projet
particulier de construction, de
modification ou d'occupation
d'un immeuble (PPCMOI)
lots : 4 042 081
525, boulevard d'Iberville

Boulevard d'Iberville



7e Avenue

No	Révision	Par	Date



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

TITRE	PPCMOI-2025-5085	
DESSINÉ	F.R.	ÉCHELLE
		1 : 250
DATE	2 septembre 2025	
PLAN No	PPCMOI-2025-5085-00	

Objet de la demande :	Autoriser un projet particulier de construction d'une habitation multifamiliale de six (6) logements et d'aménagement du terrain
Projet :	<p>Le projet particulier (PPCMOI) consiste à la construction d'une habitation multifamiliale de six (6) logements ainsi que l'aménagement du terrain.</p> <p>La demande vise à autoriser un projet dérogeant au <i>Règlement de zonage no 0651</i>, soit :</p> <ol style="list-style-type: none">1. à l'usage;2. à la marge avant minimale;3. à la proportion minimale de matériaux de classe 1 sur les façades latérale droite et arrière;4. au nombre minimal de cases de stationnement;5. à la distance entre une aire de manœuvre et le bâtiment.

PPCMOI-2025-5085-02 : 525, boulevard d'Iberville (Iberville)





Bâtiment projeté



- CE PLAN EST SUJET À L'APPROBATION MUNICIPALE.**

1 mètre x 3.28 = mesure en pieds.
1 mètre² x 10.764 = superficie en pieds carrés.

Les limites de propriété visées par le présent plan sont issues de la banque de données cadastrale du Québec. Une analyse foncière sera à effectuer afin de bien situer les limites de la propriété visée par les présentes.

VERSION			
No	Date	Détails	Initialles
1	2025-01-28	Architecture	JT
2	2025-03-31	Architecture	JT
3	2025-04-07	Architecture et aménagements	JT
4	2025-04-15	Position bâtiment et ajout arbres	JT
5	2025-04-30	Analyse foncière et levé terrain	JT
6	2025-06-03	Architecture et aménagements	JT
7	2025-07-07	Ajout coupe	JT

PLAN PROJET DE LOTISSEMENT

Il ne doit pas être utilisé ou invoqué pour une autre fin sans mon autorisation écrite.
Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (S). Les mesures du bâtiment ont été prises à partir des fondations. Les mesures des autres bâtiments ont été prises à partir du revêtement extérieur.

Terre : **17 avril 2025** Requérant(s) : **Essor Immobilier Inc.**

(CONSCRIPTION FONCIÈRE : SAINT JEAN

DASTRE : CADASTRE DU QUÉBEC

CADASTRE DU QUÉBEC

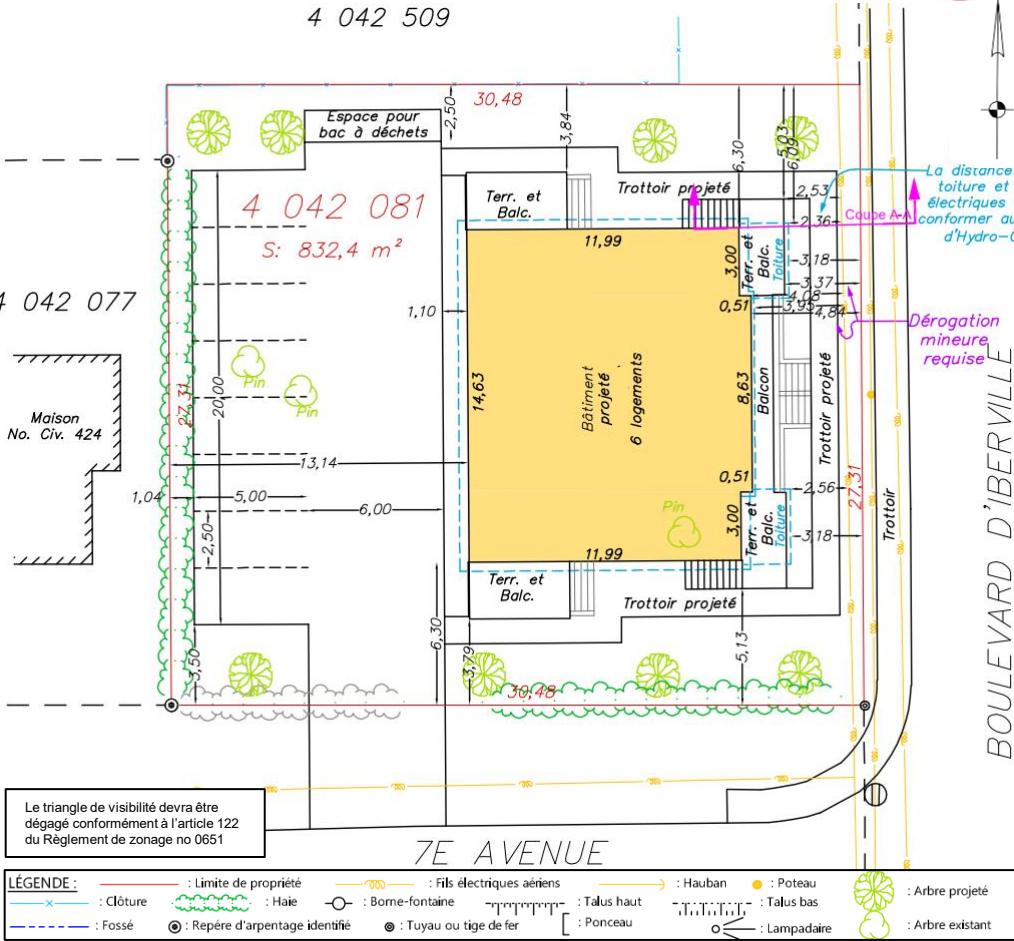
VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-Richelieu

()

Ioell, le 28 janvier 2025

Par _____

— 1 —



Dérogations demandées (Règlement de zonage no 0651)

1. Permettre l'usage «Habitation multifamiliale » de six (6) logements

2. Marge avant minimale :

- Marge avant minimale dans la zone H-3042 : 6 m
- Marge avant minimale projetée : 4,7 m
- Dérogation : **1,3 m**

3. Proportion de matériaux de classe 1 sur la surface des murs des façades latérale droite et arrière :

- Norme minimale dans la zone H-3042 (catégorie A7) : 50% ou sur la totalité des murs du rez-de-chaussée
- Proportion minimale projetée : 0%
- Dérogation : **50%**

4. Le nombre de cases de stationnement :

- Norme minimale (article 115) : 12 cases (2 cases / log)
- Nombre minimal projeté : 6 cases (1 case / log)
- Dérogation : **6 cases**

5. Distance entre une aire de manœuvre et le bâtiment :

- Norme minimale (article) : 1,5 m
- Distance minimale projetée : 1 m
- Dérogation : **0,5 m**

Ville de Saint-Jean-sur-Richelieu
Règlement No 0651 - Annexe B
Grilles des usages et normes

Grilles en vigueur (2025-02-13) R.2333			Zones			
			H-3042			
	Groupes	Classes	A	B	C	Applicable à toute la zone
A- Usages autorisés	Habitation (H)	1. Unifamiliale	X	X		
		3. Bifamiliale		X		
		4. Trifamiliale			X	
	Implantation	32. Isolée	X	X	X	
		35. Superposée		X	X	
		37. Superposée et juxtaposée		X	X	
	Marges	38. Avant minimale (m)	6	6	6	
		40. Avant secondaire min. (m)	4.5	4.5	4.5	
		41. Latérale minimale (m)	1.5	1.5	1.5	
		42. Latérales totales minimales (m)	3	3	3	
		43. Arrière minimale (m)	6	6	6	
B- Normes prescrites (bâtiment principal)	Hauteur	44. Nombre d'étage(s) min.	1	2	2	
		45. Nombre d'étage(s) max.	1	2	2	
		46. Hauteur minimale (m)	4	4	4	
		47. Hauteur maximale (m)	9	9	9	
	Dimensions	48. Largeur minimale (m)	8.5	7.3	7.3	
		49. Profondeur minimale (m)	7	7	7	
		50. Sup. d'implantation au sol min. (m²)	90			
	Superficies	52. Superficie de plancher min. (m²)	83	120	150	
		56. Largeur minimale d'un lot intérieur (m)	15	15	15	
		57. Largeur minimale d'un lot d'angle (m)	18	18	18	
		58. Profondeur minimale (m)	30	30	30	
		59. Superficie minimale (m²)	450	450	450	
C- Normes prescrites (terrain)	Dimensions	A	B	C	Applicable à toute la zone	
					E; A7	
					3 (N028) (N028)	
D- Catégorie de zone						
F- Dispositions spéciales						

PPCMOI-2025-5085-05 : 525, boulevard d'Iberville (Iberville)



Bâtiment projeté - élévations



SPÉCIFICATIONS DES FINIS EXTÉRIEURS

REVÊTEMENT "PÂLE"

FIBROCIMENT JAMES HARDIE
MODÈLE:

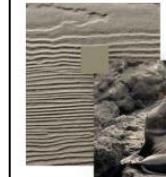
COULEUR PIERRE DES CHAMPS



REVÊTEMENT "FONCÉ

FIBROCIMENT JAMES HARDIE
MODÈLE:

COLLEGE MONTEREY TAPE



ASPECT "BOIS"

ACIER OU ALUMINIUM EFFET BOIS
MÉTAL ARCHITECTURALE "MAC" ou équivalent

COULEUR TECH



TOIT EN BARDEAU D'ASPHALTE

BP CANADA
COLLECTION SIGNATURE

COULEUR CUM



REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE

ARRIS CRAFT STONE
COLLECTION CITADEL

COULEUR CHARCOAL



© 2010 DUNLAP CONSTRUCTION

PROJET N°15-9
BOULEVARD D'IBERVILLE 081
ST-JEAN-SUR-RICHELIEU - LOT 4 042 081
ESSOR IMMOBILIER
75 RUE RICHELIEU, APT 101, ST. JEAN-SUR-RICHELIEU, QC



NON ENIMS POUR CONSTRUCTION		
ITEMS	DESCRIPTION	QUANTITY
1	DESCRIPTION FPPM01- RSV #4	2019-06-06
2	DESCRIPTION FPPM01- RSV #3	2019-06-06
3	DESCRIPTION FPPM01- RSV #2	2019-06-16
4	DESCRIPTION FPPM01- RSV #1	2019-06-16



ÉLÉVATIONS



PPCMOI-2025-5085-06 : 525, boulevard d'Iberville (Iberville)



VÉGÉTATION PROPOSÉE EN ALTERNANCE :



POPULUS PRAIRIE SKY
CROISSANCE RAPIDE
DÉPLOIEMENT 2.5M



TILIA CORDATA
CROISSANCE RAPIDE



**HERBES AU
ÉCOUVILLONS POURPRÉ**



CALAMAGROSTIS



CÉDRE DORÉ

PROJET N°15-06
BOULEVARD D'IBERVILLE 081
ST-JEAN-SUR-RICHELIEU - LOT 4 042 081
ESSOR IMMOBILIER
75 RUE RICHELIEU, APP.105, ST-JEAN-SUR-RICHELIEU, QC

CONCEPTEUR
NEXUS M
ARCHITECTURE CLÉ SUR MAIN

ARCHITECTURE
FRANÇOIS DUSSAULT
ARCHITECTE
108, Rue Notre-Dame Est
Saint-Jean-sur-Richelieu
514-737-4020
francoisdu@videotron.ca

PROJET #2084-A
PROJET N°15-06

NOMBRE	
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #1
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #2
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #3
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #4
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #5
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #6
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #7
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #8
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #9
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #10
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #11
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #12
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #13
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #14
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #15
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #16
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #17
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #18
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #19
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #20
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #21
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #22
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #23
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #24
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #25
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #26
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #27
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #28
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #29
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #30
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #31
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #32
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #33
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #34
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #35
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #36
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #37
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #38
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #39
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #40
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #41
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #42
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #43
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #44
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #45
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #46
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #47
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #48
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #49
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #50
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #51
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #52
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #53
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #54
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #55
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #56
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #57
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #58
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #59
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #60
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #61
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #62
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #63
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #64
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #65
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #66
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #67
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #68
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #69
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #70
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #71
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #72
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #73
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #74
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #75
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #76
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #77
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #78
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #79
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #80
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #81
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #82
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #83
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #84
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #85
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #86
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #87
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #88
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #89
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #90
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #91
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #92
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #93
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #94
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #95
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #96
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #97
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #98
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #99
1	PRESÉNTATION PROJET REZO #100

VUES 3D - PROJET PROJETÉ

PAR
J. BOUTIN
A. NARAOU
A. POULIN
PAGE
A020 | 03 / 07

PPCMOI-2025-5085-07 : 525, boulevard d'Iberville (Iberville)



VUE 3D
ECH: N/A



VUE 3D
ECH: N/A



FRANCOIS DUSSEAU
TÉLÉPHONE : 418-728-0520
francois@fran109.com



NON EMIS POUR CONSTRUCTION	
EMISSIONS	
1. PRESENTATION IPMO3 - REV #4	2015-06-06
4. PRESENTATION IPMO3 - REV #3	2015-05-28
3. PRESENTATION IPMO3 - REV #2	2015-04-15
2. PRESENTATION IPMO3 - REV #1	2015-04-14

NON ÉMIS POUR CONSTRUCTION

VUES 3D - PROJET PROJETÉ



VÉGÉTATION PROPOSÉE EN ALTERNACE :



POPULUS PRAIRIE SKY
CROISSANCE RAPIDE
DÉPIQUEMENT 2,5M



TILIA CORDATA
CROISSANCE RAPIDE



HERBES AU
ÉCOUVILLONS POURPRE



CALAMAGROSTIS

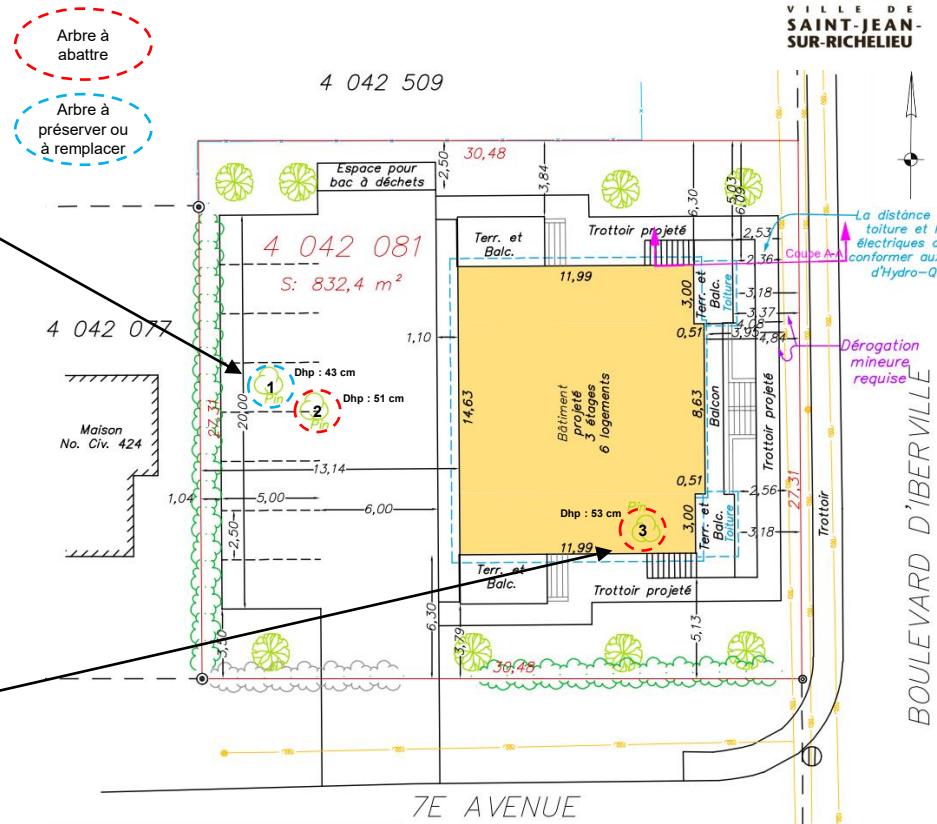


CÉDRE DORÉ

PPCMOI-2025-5085-08 : 525, boulevard d'Iberville (Iberville)



Arbres existants



BOULEVARD D'IBERVILLE

E
N-
EU

L'ESPRESSO - 11

111

RD D'IBER

BOULEVA

104