



SECOND PROJET DE RÉSOLUTION
N° 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;

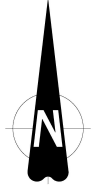
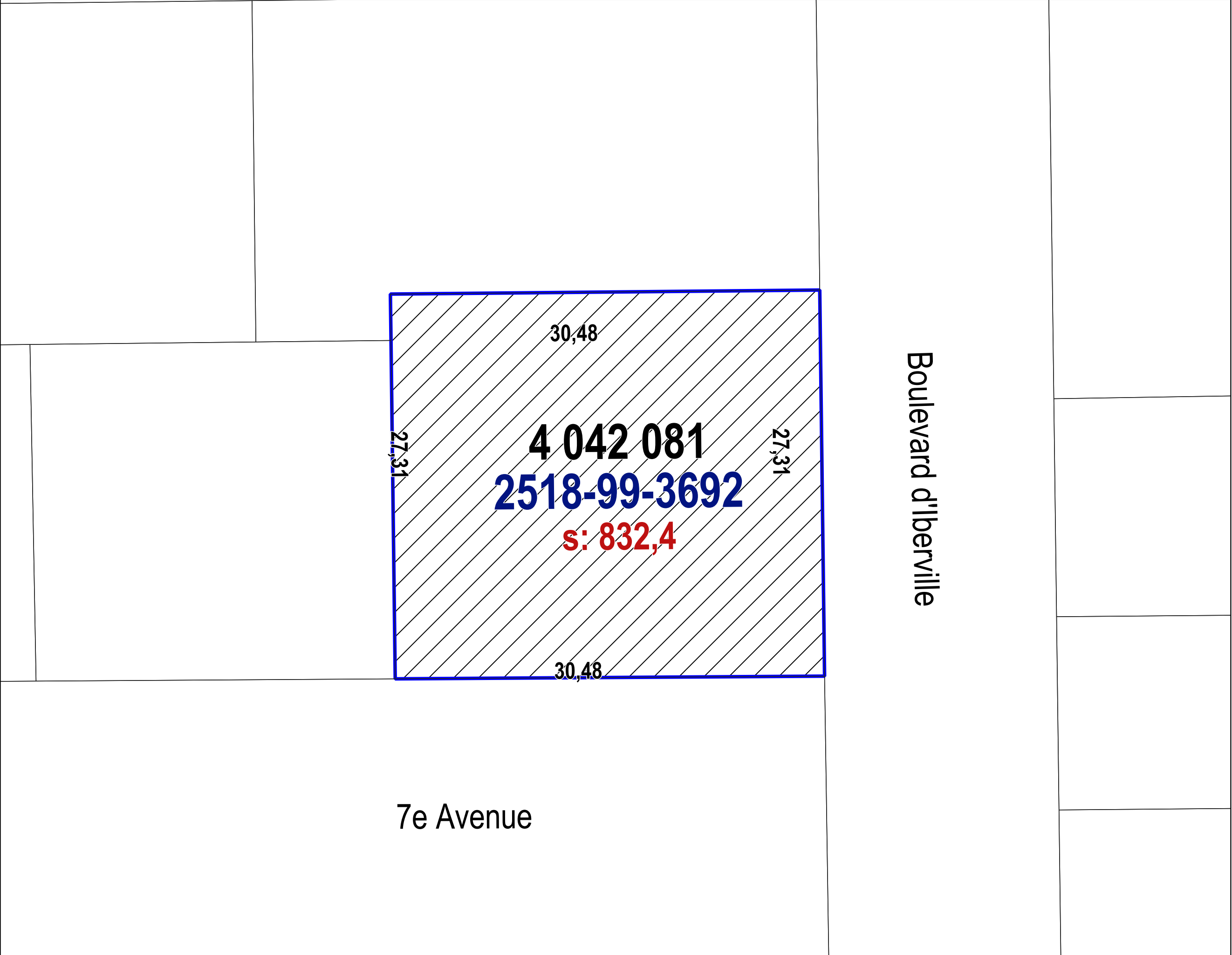
CONSIDÉRANT qu'un premier projet de résolution a été adopté le 1^{er} octobre 2025 (résolution n° CM-20251001-14.7.1);

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.



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

No	Révision	Par	Date



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.



Site visé



Propriété visée



PPCMOI-2025-5085-03 : 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	Initiales
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

VITAL ROY
INC.
ARPENTEURS - GÉOMÈTRES

Adresse: 74 rue Jeanotte, Beloeil (J3G 2R4)
Tél 450-467-9329 | Sans frais: 1-877-467-9329
Courriel: info@arpenteurs.ca | www.arpenteurs.ca



PLAN PROJET DE LOTISSEMENT

Feuillet : 1/2

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.

Levé terrain : 17 avril 2025

Requérant(e) : Essor Immobilier Inc.

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE :

SAINT-JEAN

CADASTRE :

CADASTRE DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ :

VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

LOT(S) :

4 042 081

Beloeil, le 28 janvier 2025

Par

VITAL ROY
Arpenteur-Géomètre

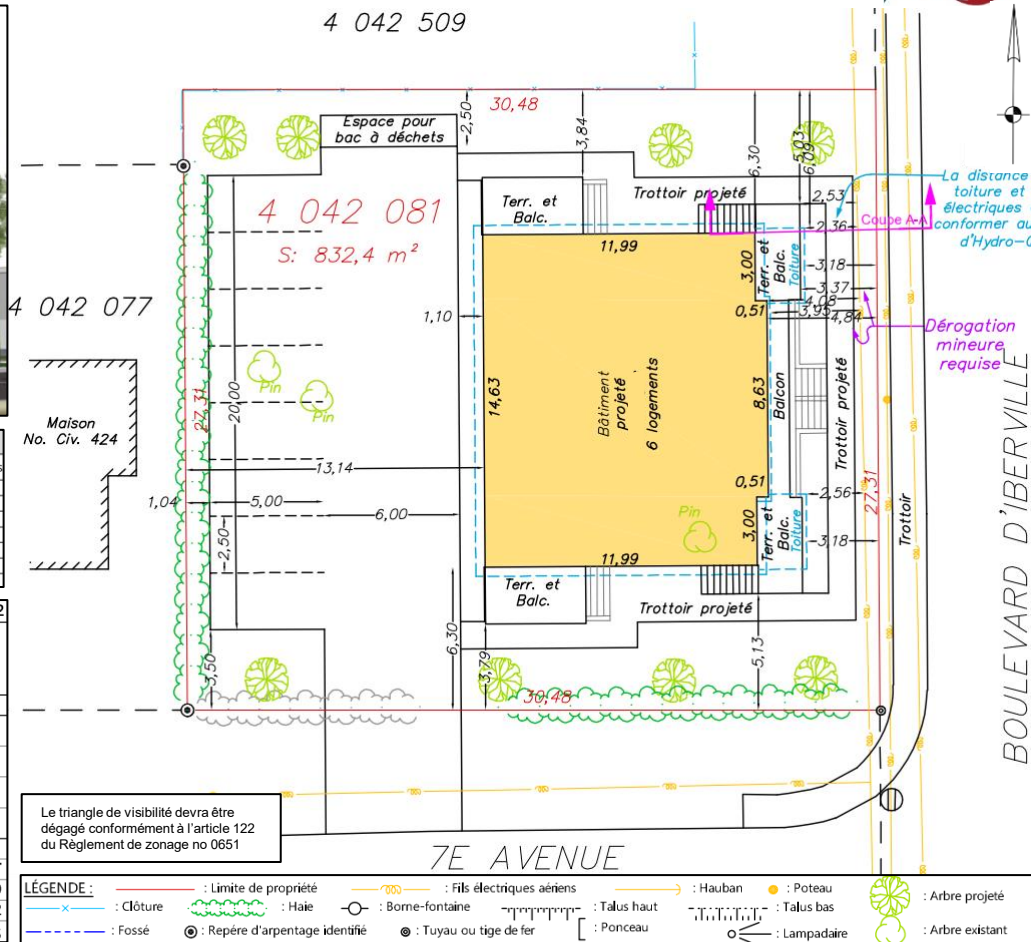
Échelle : 1 : 250

Dessiné par : JT

Dossier : 72170-00

Mandat : 63002

Minute : 61508



Le triangle de visibilité devra être dégagé conformément à l'article 122 du Règlement de zonage no 0651

LÉGENDE :

— : Limite de propriété — : Fils électriques aériens — : Hauban ● : Poteau
—x— : Clôture — : Haie — : Borne-fontaine — : Talus haut — : Talus bas
--- : Fossé ● : Repère d'arpentage identifié — : Ponceau — : Lampadaire
— : Arbre projeté — : Arbre existant

BOULEVARD D'IBERVILLE



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
1	A- Usages autorisés	Habitation (H)				
		1. Unifamiliale	X	X		
		3. Bifamiliale		X		
		4. Trifamiliale			X	
2	B- Normes prescrites (bâtiment principal)	Implantation	X	X	X	
		32. Isolée		X	X	
		35. Superposée		X	X	
	Structure des suites	37. Superposée et juxtaposée		X	X	
		38. Avant minimale (m)	6	6	6	
	Marges	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	
	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	
	Superficies	50. Sup. d'implantation au sol min. (m²)	90			
		52. Superficie de plancher min. (m²)	83	120	150	
	C- Normes prescrites (terrain)	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	
			A	B	C	Applicable à toute la zone
	D- Catégorie de zone					E; A7
	F- Dispositions spéciales					(N0) (N028)

1

2

3

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**

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



Bâtiment projeté - élévations



La surface des murs des façades avant et latérale gauche devront prévoir la proportion minimale de matériaux de classe 1 applicable dans une zone de catégorie A7 (art. 70 du Règlement de zonage no 0651), soit au moins 50% ou sur la totalité des murs du rez-de-chaussée

SPÉCIFICATIONS DES FINIS EXTÉRIEURES

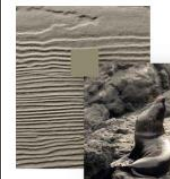
REVÊTEMENT "PÂLE"

FIBROCIMENT JAMES HARDIE
MODÈLE:
- PLANK LAP SIDING 6.25"
COULEUR PIERRE DES CHAMPS



REVÊTEMENT "FONCÉ"

FIBROCIMENT JAMES HARDIE
MODÈLE:
- PLANK LAP SIDING 6.25"
COULEUR MONTEREY TAUPE



ASPECT "BOIS"

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



TOIT EN BARDEAU D'ASPHALTE

BP CANADA
COLLECTION SIGNATURE
COULEUR CUMIN



REVÊTEMENT DE MAÇONNERIE

ARRISCRAFT STONE
COLLECTION CITADEL
COULEUR CHARCOAL



27.85% DE LA FAÇADE PRINCIPALE

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



ARCHITECTURE
FRANÇOIS DUSSAULT
ARCHITECTE
100, Rue Notre-Dame Est
Vieux-Québec (Québec)
G1K 2H5
fdussault2010@hotmail.com



NON ÉMIS POUR CONSTRUCTION

ÉLÉMENTS	PROJET 65-0414
1. FONDATIONS	2024-04
2. MURS	2024-04
3. TOIT	2024-04
4. INTÉRIEUR	2024-04
5. EXTÉRIEUR	2024-04
6. PAYSAGE	2024-04
7. AUTRES	2024-04

TITRE DU DESSIN

ÉLÉVATIONS

ÉCHELLE: 3/8" = 1'-0"	PROJET
PROJ. J. BOUTIN	A300
A. BOUTIN	05/07
P. BOUTIN	

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 POURPRE**



CALAMAGROSTIS



CÈDRE DORÉ

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



ARCHITECTURE
FRANÇOIS DUSSEAUT
ARCHITECTE
70, Rue Notre-Dame Est
3^e étage (d) Québec
H1P 2K6
fdussaut2019@hotmail.com



NUM. ÉMIS POUR L'UN / NUM. L'UN

ÉMISSIONS

1. PRESCRIPTION PROPOSÉ - 001-01	2024-03		
2. PRESCRIPTION PROPOSÉ - 001-02	2024-03		
3. PRESCRIPTION PROPOSÉ - 001-03	2024-03		
4. PRESCRIPTION PROPOSÉ - 001-04	2024-03		
5. PRESCRIPTION PROPOSÉ - 001-05	2024-03		
6. PRESCRIPTION PROPOSÉ - 001-06	2024-03		

TITRE DU DESSIN

VUES 3D - PROJET PROJETÉ

PAR
J. BOUTIN
A. HÉLÉNA
P. POULIN

PAGE
A020

03/07

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



VUE 3D
E04-NA



VUE 3D
E04-NA



VUE 3D
E04-NA

VÉGÉTATION PROPOSÉE EN ALTERNANCE :



POPULUS PRAIRIE SKY
CROISSANCE RAPIDE
DÉPLOIEMENT 2.5M



TILIA CORDATA
CROISSANCE RAPIDE



HERBES AU
ÉCOUVILLONS POURPRE



CALAMAGROSTIS



CÈDRE DORÉ

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



ARCHITECTURE
FRANÇOIS DUSSEAUT
ARCHITECTE
100, Rue Notre-Dame Est
1A202 (Rue) Québec J
1A2 1P1 1G08
fdussaut101@hotmail.com



NON ÉMIS POUR CONSTRUCTION

CARACTÉRISTIQUES	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444
PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444
PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444
PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444
PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444
PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444	PROJET K0444

TITRE (S) DESIGN

VUES 3D - PROJET PROJETÉ

DATE	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
DATE	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
DATE	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
DATE	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
DATE	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET
DATE	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET	PROJET

Arbres existants

A photograph of a residential yard with two large evergreen trees labeled 1 and 2. Tree 1 is on the left, and Tree 2 is on the right. A white house is visible in the background, and a green bush is in the foreground on the left.