



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

RÉSOLUTION
N° PPCMOI-2025-5087

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation d'un projet particulier à l'égard des immeubles constitués des lots 4 042 513 et 5 615 404 du cadastre du Québec, situés au 460 et 464-466, boulevard d'Iberville;

CONSIDÉRANT la recommandation formulée par le comité consultatif d'urbanisme lors de son assemblée tenue le 21 janvier 2026;

CONSIDÉRANT qu'un premier projet de résolution a été adopté le 28 avril 2026 (résolution n° CM-20260428-14.7.1) ;

CONSIDÉRANT qu'un second projet de résolution a été adopté le 26 mai 2026 (résolution n° CM-20260526-14.8.1);

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 les immeubles constitués des lots 4 042 513 et 5 615 404 du cadastre du Québec, situés au 460 et 464-466, boulevard d'Iberville, en dérogation au Règlement de zonage n° 0651 ainsi qu'à la grille des usages et des normes de la zone H-3503, les éléments suivants :
 - a) L'occupation du terrain par un usage multifamilial de 26 logements, alors que la grille des usages et des normes permet un maximum de 4 logements pour ce type d'habitation;
 - b) La construction d'un bâtiment principal de 4 étages, alors que la grille des usages et des normes permet un maximum de 2 étages;
 - c) La construction d'un bâtiment principal d'une hauteur de 14 mètres, alors que la grille des usages et des normes permet une hauteur maximale de 12 mètres;
 - d) La construction d'un bâtiment principal dont la profondeur est de 47,35 mètres par rapport à une largeur de 30,94 mètres, dérogeant de 0,94 mètre à l'article 68.1, lequel prescrit que la profondeur maximale d'un bâtiment principal ne peut excéder une fois et demie sa largeur;
 - e) La construction d'un bâtiment principal comprenant un garage en sous-sol, dérogeant à l'article 83 ainsi qu'à la grille des usages et des normes du règlement de zonage, qui ne prévoit pas de zone de catégorie B permettant ce type de garage pour les zones du groupe H;
 - f) La construction de balcons et de perrons en saillie empiétant de 2,2 mètres dans la marge avant secondaire, dérogeant à l'article 110 du règlement de zonage, qui limite l'empiètement à 2 mètres dans cette marge, qui est de 4,5 mètres dans la zone visée;
 - g) L'aménagement d'une aire de stationnement offrant un ratio de 1,37 case par logement, soit 33 cases, dérogeant à l'article 115 du Règlement de zonage n° 0651 prescrivant un ratio de 2 cases par logement, soit 48 cases;

2) D'assortir cette autorisation des conditions suivantes :

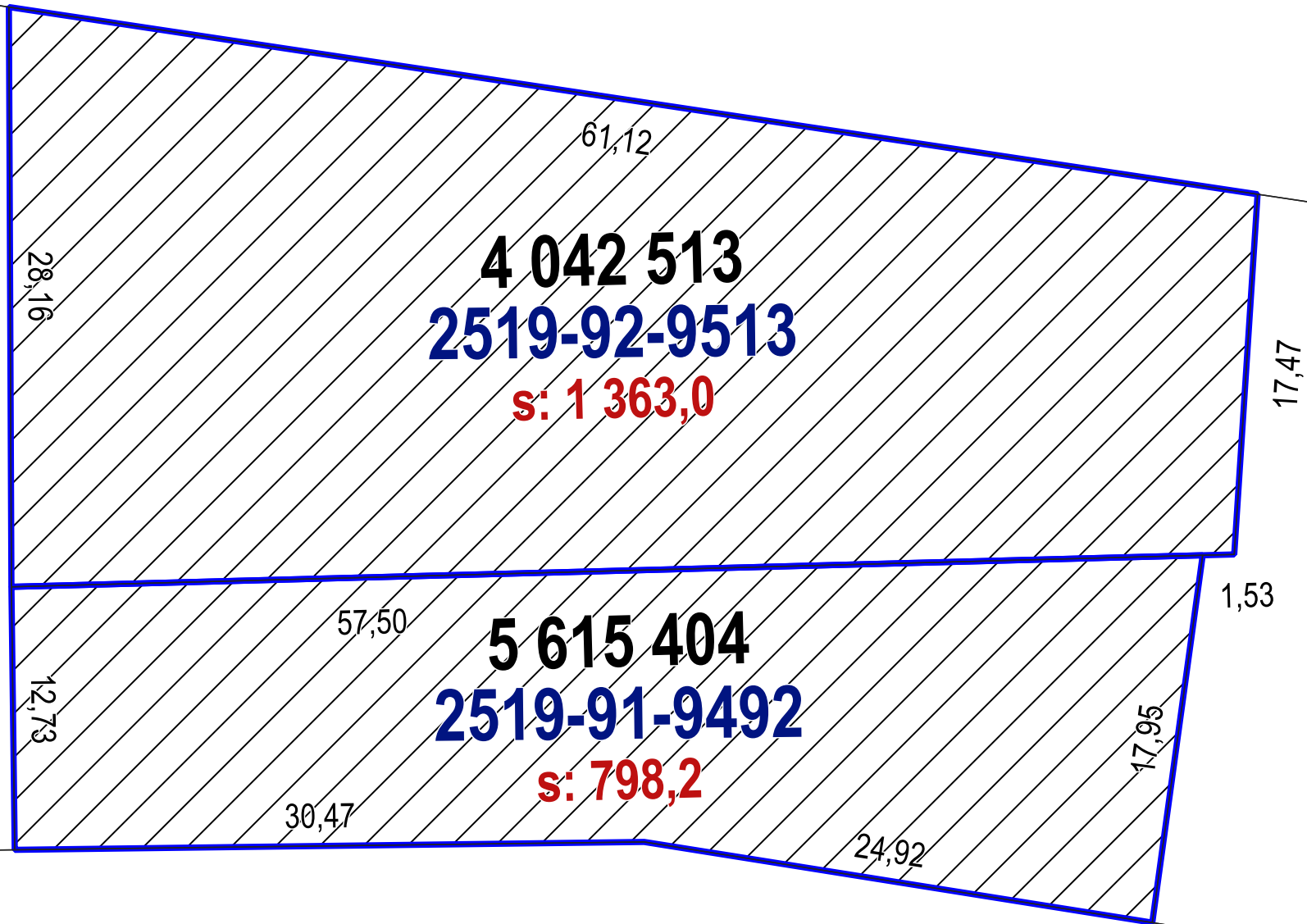
- a) Le bâtiment doit être protégé par des mesures d'atténuation, élaborées par un ingénieur spécialisé en la matière et membre de l'Ordre des ingénieurs du Québec, permettant de maintenir à l'intérieur d'une unité d'habitation, de soins ou éducatives d'un bâtiment principal un niveau de bruit n'excédant pas 45 dB(A) (Leq 24h), et ce, à tous les étages.

Le tout s'apparentant aux plans PPCMOI-2020-5087-REF et PPCMOI-2025-5087-09 à PPCMOI-2025-5087-20 et aux annotations qui y sont inscrites, lesquels sont joints à la présente résolution pour en faire partie intégrante.

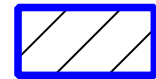


9e Avenue

Boulevard d'Iberville



Avenue Charles-Henri-Hébert



Immeuble visé par la demande
d'autorisation d'un projet
particulier de construction, de
modification ou d'occupation
d'un immeuble (PPCMOI)
lot : 4 042 513
460 boul. d'Iberville
5 615 404
464-466 boul. d'Iberville

No	Révision	Par	Date



VILLE DE
SAINT-JEAN-
SUR-RICHELIEU

TITRE
PPCMOI-2025-5087

DESSINÉ G. Boulais	DATE 15 avril 2026
PRÉPARÉ G. Boulais	ÉCHELLE 1:300
APPROUVÉ J.-P. Héon	PLAN No PPCMOI-2025-5087-00

Objet de la demande :	Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 26 logements.
Projet :	Autoriser la construction d'une habitation multifamiliale de 26 logements. PIIA Bâtiment patrimoniaux/habitations multifamiliales

Extrait de la matrice graphique

Site visé:

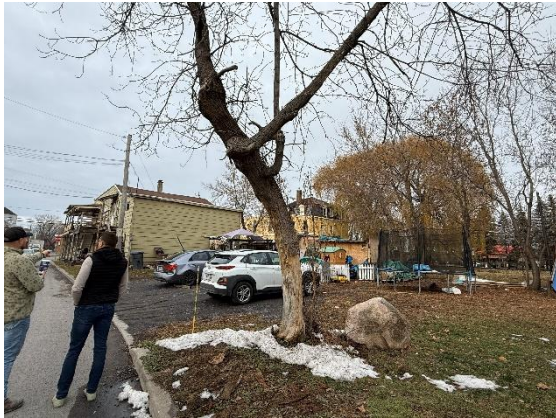


Milieu environnant

Site visé:



Site et milieu environnant



Proposition actuelle



HOTEL BLEURY VERS 1940 EXISTANT



PROJETÉ



VUE BOUL. D'IBERVILLE



VUE VOIE FERRÉE



VUE BOUL. D'IBERVILLE

Proposition actuelle



VUE BOUL. D'IBERVILLE



VUE RUE CHARLES-HENRI-HÉBERT



VUE RUE CHARLES-HENRI-HÉBERT

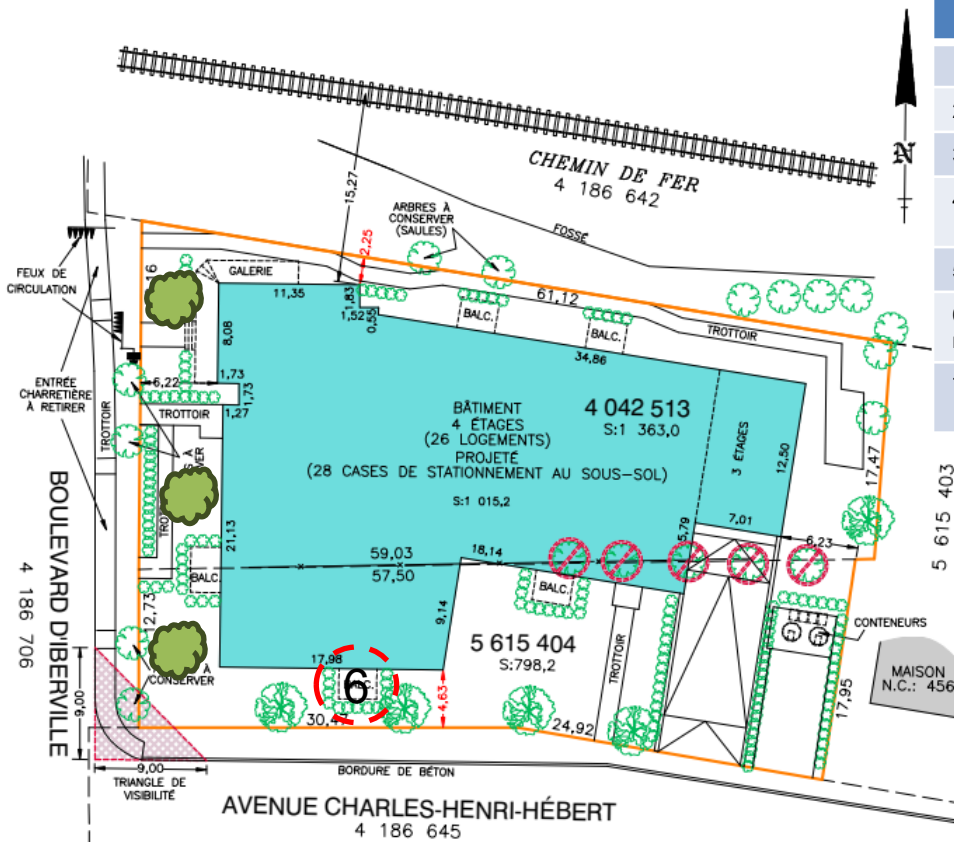


VUE VOIE FERRÉE



VUE RUE CHARLES-HENRI-HÉBERT

Projet d'implantation



Dérogation	Norme	Projet
1. Nb. de logements maximums	4	26
2. Nd. D'étage max	2	4
3. Hauteur max (m)	12	14
4. Ratio largeur / profondeur d'un bâtiment max	1,5 (30,94 x 46,41)	1,53 (30,94 x 47,35)
5. Garage en sous-sol	Interdit sauf cat. B	Présent
6. Balcon: empiètement max autorisé dans la marge secondaire	2m	2,2 m
7. Ratio de cases de stationnement	2 cases / log. (52 cases)	1,07 cases / log. (28 cases)

PLAN PROJET D'IMPLANTATION

LOTIS: 4 042 513 ET 5 615 404

CADASTRE: MONTRÉGIE | GRAND MONTRÉAL | ESTRIE

MUNICIPALITÉ: VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN

ÉCHELLE: 1:400 ZONE: H-3003

DATE DU LÉVÉ: 8 AVRIL 2025

DOSSIER: 12273 MINUTE: 42067

DESSEIN PAR: GB

DENICOURT MIQUE
ARCHITECTURE URBAINNE

1 877 863-0266 | denicourtmique.ca

Signé à Saint-Jean-sur-Richelieu, le 13 AVRIL 2025

ERIC DENICOURT
ARCHITECTE-GÉOMÈTRE

MANDAT: 180186

Élévations

Balcons avec empiètement dans la marge secondaire



1 ÉLÉVATION SUD - RUE CHARLES-HENRI-HÉBERT
Echelle : 1/8" = 1'-0"









3 ÉLÉVATION OUEST - BOULEVARD D'IBERVILLE
Echelle : 1/8" = 1'-0"



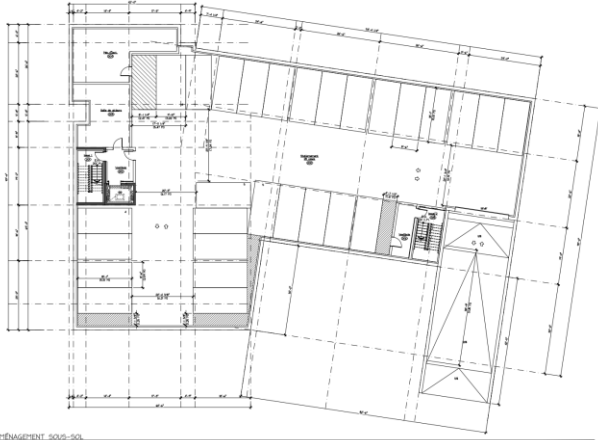
2 ÉLÉVATION NORD - VOIE FERRÉE
Echelle : 1/8" = 1'-0"



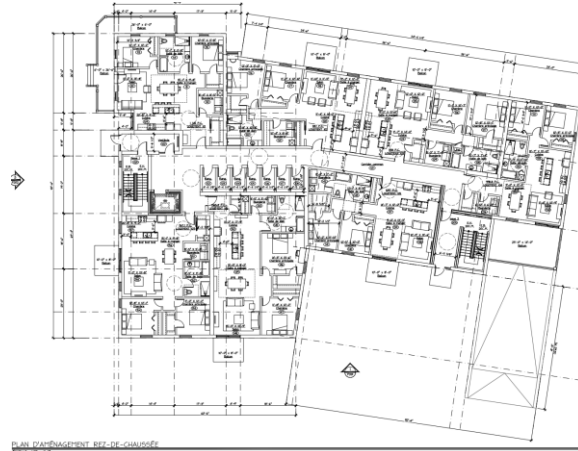
4 ÉLÉVATION EST
Echelle : 1/8" = 1'-0"

	TOITURE MÉTALLIQUE COULEUR : GRIS CHARCOAL - NOIR		FENÊTRES, PORTES, BALCONS, ETC. COULEUR : GRIS CHARCOAL - NOIR
	MAÇONNERIE COULEUR : MUSCADE		CLIN DE BOIS D'INGÉNIEURIE COULEUR : BLANC
	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE COULEUR : GRIS CHARCOAL - NOIR		MOULURES DÉCORATIVES COULEUR : VERT EMPIRE

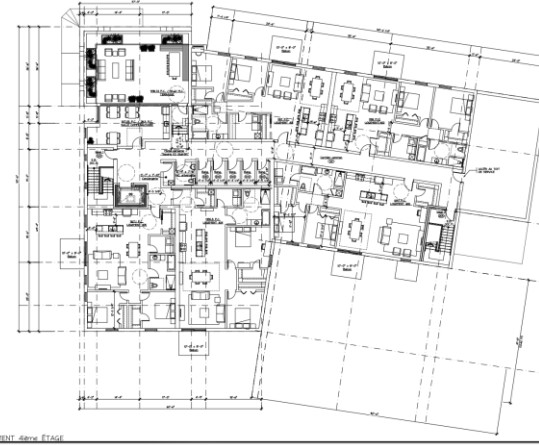
Plans des étages



PLAN D'AMÉNAGEMENT SOUS-SOL



PLAN D'AMÉNAGEMENT REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN D'AMÉNAGEMENT 2ème ÉTAGE

Contrainte ferroviaire



Limite estimée de la contrainte ferroviaire, telle que prévue dans les orientations gouvernementales qui seront intégrées à notre réglementation au cours des prochaines années.

Condition:

Le bâtiment doit être 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 éducatives d'un bâtiment principal un niveau de bruit n'excédant pas 45 dB(A) (Leq 24h), et ce, à tous les étages;