



---

PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION  
N° PPCMOI-2025-5168

CONSIDÉRANT la demande d'autorisation d'un projet particulier à l'égard de l'immeuble constitué du lot 4 044 066 du cadastre du Québec, situé au 180, avenue Héroux;

CONSIDÉRANT la recommandation formulée par le comité consultatif d'urbanisme lors de son assemblée tenue le 20 mai 2026;

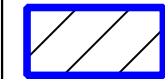
CONSIDÉRANT qu'un premier projet de résolution a été adopté le \_\_\_\_ 2026 (résolution n° \_\_\_\_);

CONSIDÉRANT qu'un second projet de résolution a été adopté le \_\_\_\_ 2026 (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 4 044 066 du cadastre du Québec, situé au 180, avenue Héroux, en dérogation au Règlement de zonage n° 0651, ainsi qu'à la grille des usages et normes de la zone H-3084, les éléments suivants :
  - a) L'occupation du terrain par un usage « trifamiliale », alors que la grille des usages et normes permet seulement l'usage « unifamiliale »;
  - b) La construction d'un bâtiment principal dont la marge arrière est de 6 mètres, alors que la grille des usages et normes prescrit une marge arrière minimale de 7,5 mètres;
  - c) La construction d'un bâtiment principal d'une hauteur de 7,6 mètres, alors que la grille des usages et normes prescrit une hauteur maximale de 7 mètres;
  - d) Un terrain dont la profondeur est de 24,69 mètres, alors que la grille des usages et normes prescrit une profondeur de terrain minimale de 30 mètres.

Le tout s'apparentant aux plans PPCMOI-2025-5168-00 à PPCMOI-2025-5168-09 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)  
Lot : 4 044 066  
180 avenue Héroux

No	Révision	Par	Date



VILLE DE  
**SAINT-JEAN-  
SUR-RICHELIEU**

TITRE

PPCMOI-2025-5168-00

DESSINÉ

I. Savadogo

DATE

11 juin 2026

PRÉPARÉ

K. Salib

ÉCHELLE

Aucune

APPROUVÉ

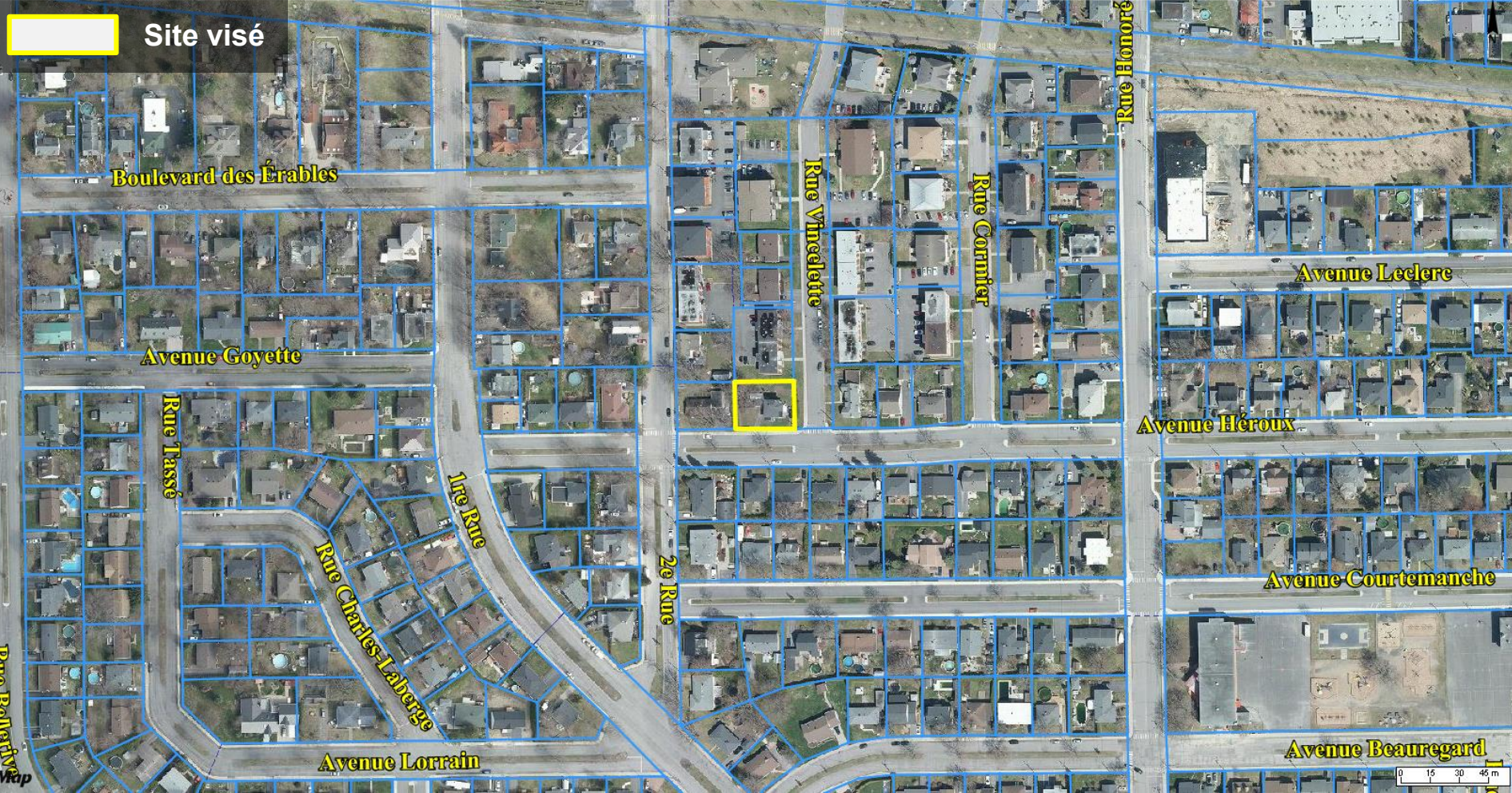
K. Salib

PLAN No

PPCMOI-2025-5168-00



<b>Objet de la demande :</b>	Autoriser la construction d'une habitation trifamiliale isolée, ainsi que l'aménagement du terrain
<b>Projet :</b>	<p>Le projet particulier (PPCMOI) consiste à la construction d'une habitation trifamiliale isolée, ainsi que l'aménagement du terrain, lesquels dérogent à certaines dispositions du Règlement de zonage no 0651, soit :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. à l'usage ;</li><li>2. à la marge arrière minimale ;</li><li>3. à la hauteur maximale pour un bâtiment principal ;</li><li>4. à la profondeur minimale d'un terrain.</li></ol> <p>La démolition du bâtiment principal a été autorisée dans le cadre de la demande no DD-2025-5222.</p>





Propriété visée – bâtiment à démolir



Côté opposé de l'avenue Héroux





Site visé

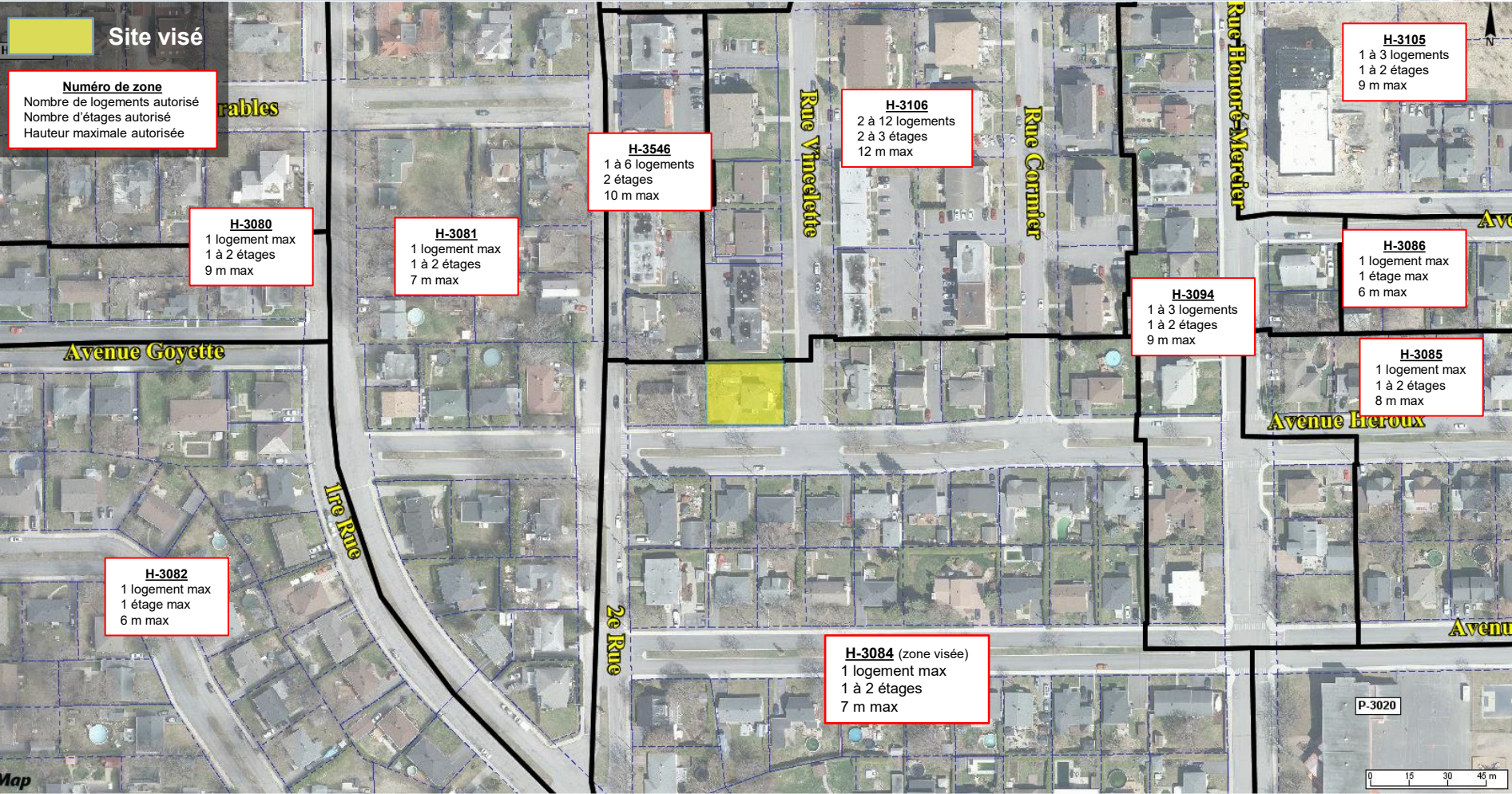
2<sup>e</sup> RUE

Avenue Héroux

Rue Vincelette

Données géographiques

Google Maps

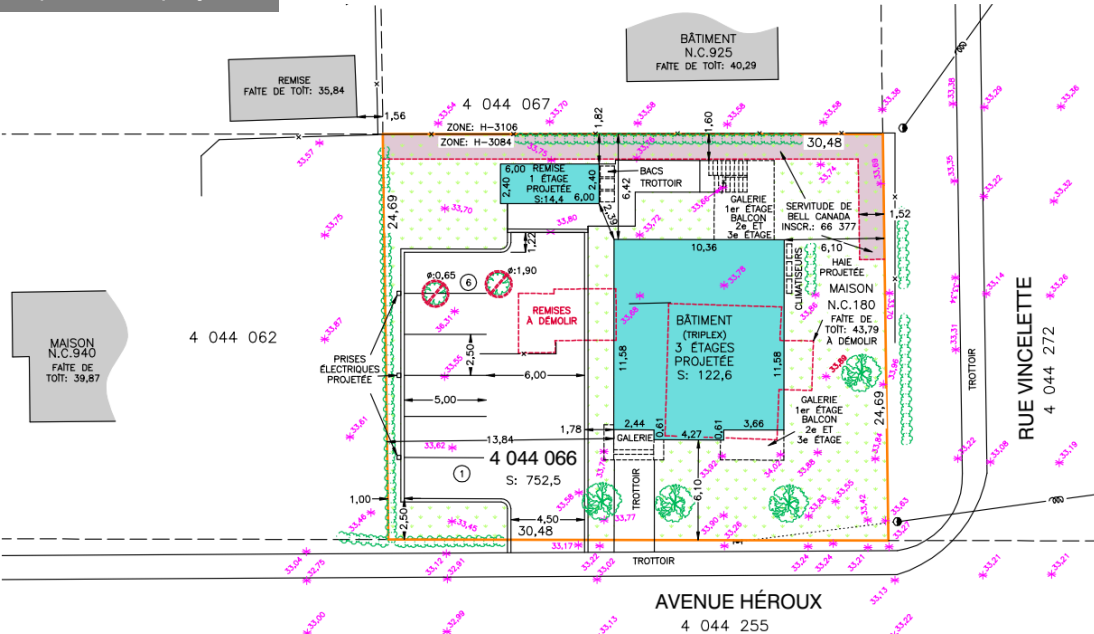


# PPCMOI-2025-5168-06 : 180, avenue Héroux (Iberville)



Implantation projetée

Bâtiment projeté



Matériaux et couleurs



Bâtiment similaire construit au 469, 2<sup>e</sup> Avenue

MARGES MINIMALES (H-3106)	MARGES MINIMALES (H-3084)
EN VIGUEUR LE 11-07-2025	EN VIGUEUR LE 11-07-2025
LATÉRALE 3,50 m	LATÉRALE 3,50 m
AVANT 6,00 m	AVANT 6,00 m
ARRIÈRE 6,00 m	ARRIÈRE 7,50 m

NOTE: SELON LE ZONAGE VOISIN (H-3106) IL EST POSSIBLE DE FAIRE UN BÂTIMENT DE CLASSE TRIFAMILIALE. UNE DEMANDE DE CHANGEMENT ZONAGE DEVRA ÊTRE FAITE AUPRÈS DE LA MUNICIPALITÉ AFIN D'AGRANDIR LA ZONE.

- NOTES :
- À la demande de David Roy
  - L'implantation proposée devra être approuvée par la municipalité avant toute construction.
  - Cette copie n'est pas conforme et est non-valable si moins de parler le sceau et la certification de l'arpenteur-géomètre.
  - Ce plan ne peut être utilisé ou invoqué à d'autres fins sans autorisation.
  - Les mesures indiquées sur ce document sont en mètres (M).
  - LE MANDATAIRE DEVRA VALIDER AVEC HYDRO-QUÉBEC LA CONFORMITÉ DE L'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIGNES ÉLECTRIQUES EXISTANTES.
  - LES ÉLEVATIONS INDIQUÉES SUR CE DOCUMENT SONT EN RÉFÉRENCE AU SYSTÈME SCOPD NAD83, CALCULÉ À PARTIR DU RÉSEAU CAN-NET.

SUPERFICIE DE VERDURE: 360,3 (47,9%)



DATE	VERSION	REMARQUES
11-07-2025	1	PROJET D'IMPLANTATION
21-10-2025	2	PROJET D'IMPLANTATION
08-01-2026	3	ADJUST ÉPINE MEASURE
09-04-2026	4	PROJET D'IMPLANTATION

**PLAN PROJET D'IMPLANTATION**

LOT(S): 4 044 066

CADASTRE: CADASTRE DU QUÉBEC

MUNICIPALITÉ: VALLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE: SAINT-JEAN

1 877 882-3096 | denicourtmigue.ca

Signé à Saint-Jean-sur-Richelieu, le 11 JUILLET 2025

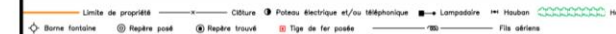
ÉCHELLE: 1:250    ZONE: H-3084

DATE DU LEVÉ: 1er JUILLET 2025

DOSSIER: 28894    MINUTE: 42891

**ERIC DENICOURT**  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE  
ericdenicourt@denicourtmigue.ca

**ERIC DENICOURT**  
ARPENTEUR-GÉOMÈTRE  
13 avril 2020







# PPCMOI-2025-5168-09 : 180, avenue Héroux (Iberville)

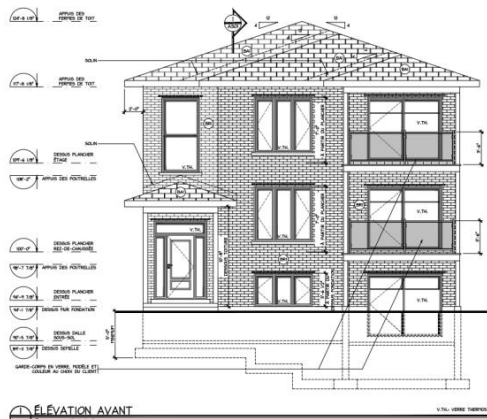


VILLE DE SAINT-JEAN-SUR-RICHELIEU

## Demande de projet particulier

Autoriser, pour l'immeuble constitué du lot 4 044 066 du cadastre du Québec et situé au 180, avenue Héroux, un projet particulier comprenant les dérogations suivantes à la grille des usages et normes de la zone H-3084 du règlement de zonage no 0651, soit :

- la construction d'un bâtiment principal destiné à la classe « trifamiliale » du groupe habitation (H), alors que la grille n'autorise que la classe « unifamiliale » ;  
➤ **Dérogation : 2 logements**
- une marge arrière minimale fixée à 6 m, alors que la grille prescrit une marge de 7,5 m ;  
➤ **Dérogation : 1,5 m**
- un bâtiment principal d'une hauteur maximale de 7,6 m, alors que la grille prescrit une hauteur maximale de 7 m ;  
➤ **Dérogation : 0,6 m**
- un terrain de 24,69 m de profondeur, alors que la grille prescrit une profondeur minimale de 30 m.  
➤ **Dérogation : 5,31 m**



ELEVATION AVANT  
ÉCHELLE : 1/4" = 1'-0"



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

Grilles en vigueur (2025-10-09) R.2380			Zones		
			H-3084		
Groupes		Classes	A	B	Applicable à toute la zone
➔ 1 A- Usages	Habitation (H)	1. Unifamiliale	X	X	

