



# ASSEMBLÉE PUBLIQUE

**Premier projet de résolution -  
Projet particulier de construction, de  
modification et d'occupation d'un immeuble  
176, rue de l'Église**



**Assemblée publique tenue le 26 mai 2025  
Document préparé par Chantal St-Amant, urb.  
et Marie-Pierre Tremblay, urb.**

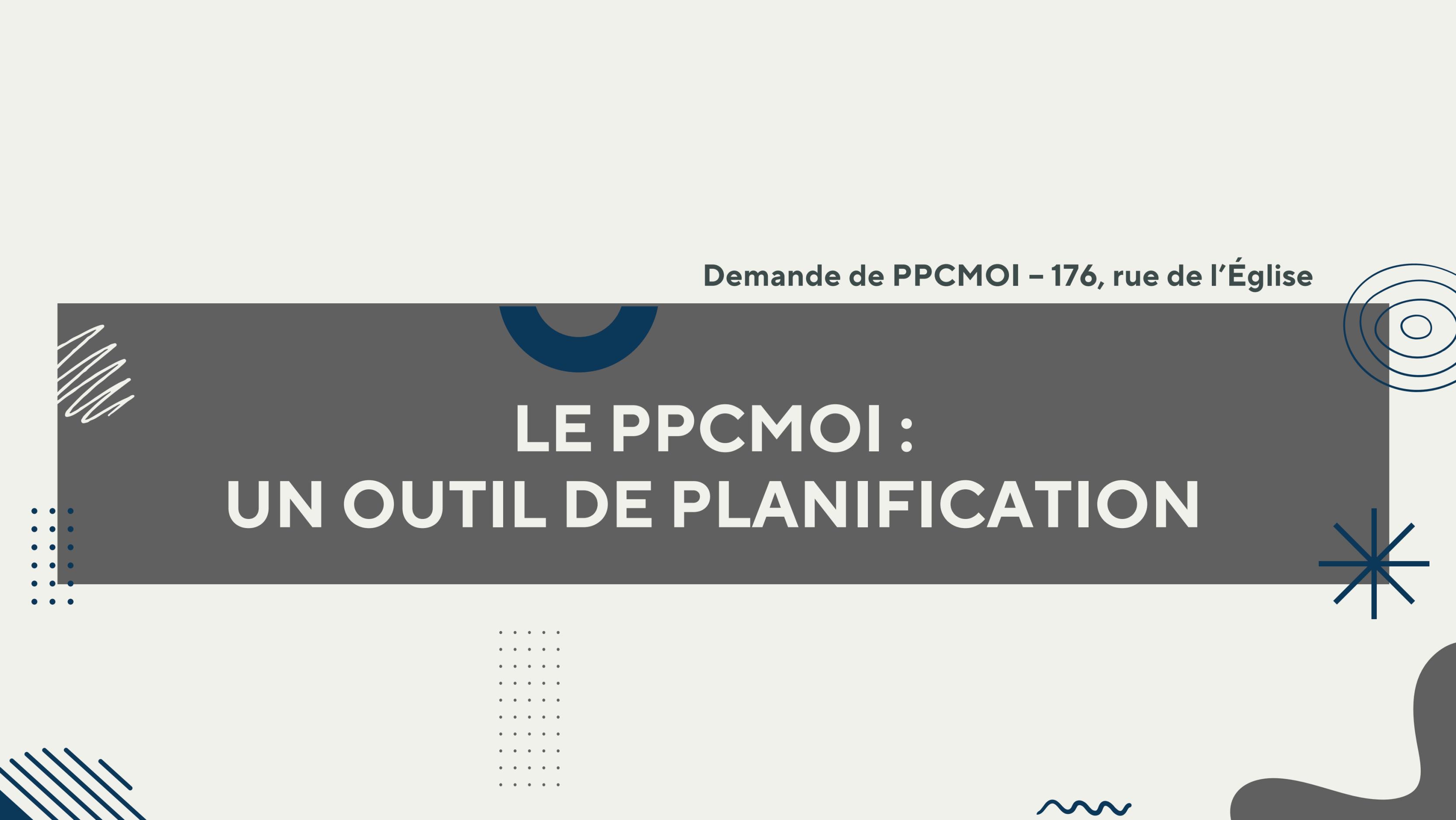
# CONTENU DE LA PRÉSENTATION

- **Qu'est-ce qu'un PPCMOI?**
- **Le projet à l'étude**
- **Les éléments dérogeant à la réglementation en vigueur**
- **Les étapes menant à l'approbation du projet**
- **Le processus d'approbation référendaire**
- **Période de questions et de commentaires**



Demande de PPCMOI – 176, rue de l'Église

# LE PPCMOI : UN OUTIL DE PLANIFICATION



# LE PPCMOI : UN OUTIL DE PLANIFICATION

**Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a pour but de permettre au conseil municipal d'autoriser, sur demande et à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la Ville.**

**Les critères d'évaluation des projets impliquent toutefois que ceux-ci doivent avoir une valeur ajoutée pour la communauté, que ce soit au niveau du développement durable, de la lutte à la crise du logement ou d'une architecture distinctive.**

**Cette autorisation ne s'applique que pour le site visé par la demande et non à l'ensemble de la zone.**

Demande de PPCMOI – 176, rue de l'Église

# PRÉSENTATION DU PROJET



# CONTEXTE

En 2023, une autorisation a été accordée afin de démolir le bâtiment situé au 176, rue de l'Église. Le bâtiment était en mauvais état et ne pouvait être récupéré. Le terrain vacant a été acheté par un promoteur. Des démarches sont en cours depuis octobre 2024 afin de bonifier le projet et en arriver à la version qui est présentée aujourd'hui.





# HISTORIQUE DU PROJET

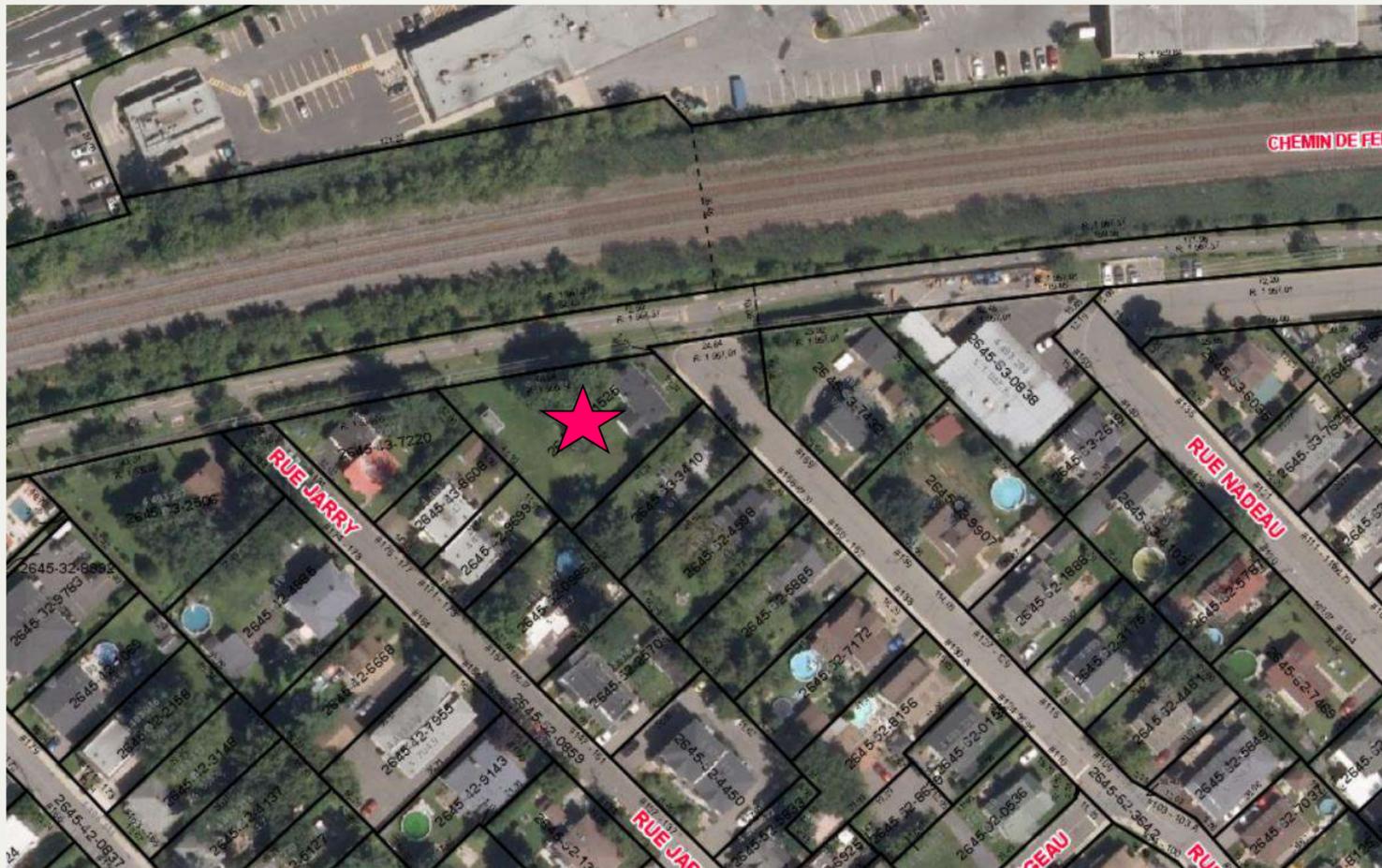
**Au fil des versions qui ont été élaborées par le promoteur, le nombre de logement et le nombre d'étage du bâtiment ont été réduits. Il en est de même pour le nombre de cases de stationnement. Le pourcentage d'espace vert et le paysagement ont été bonifiés. L'architecture du bâtiment a été retravaillée pour reprendre et respecter les caractéristiques du milieu environnant.**

**Le 12 mars 2025, une demande complète de PPCMOI a été déposée. Le projet révisé comporte 6 logements, un bâtiment de 2 étages avec un sous-sol, 9 cases de stationnement et un pourcentage d'espaces verts de 37%. Aucune case de stationnement ne se retrouve en cour avant. La marge latérale gauche a été rendue conforme et les galeries ont été réduites en profondeur.**

**Lors de la séance du conseil municipal du 5 mai dernier, le conseil a adopté le premier projet de résolution de PPCMOI, et ce, sous certaines conditions.**



# LOCALISATION



# PROPRIÉTÉS VOISINES



**162, rue de l'Église**  
Voisin de gauche



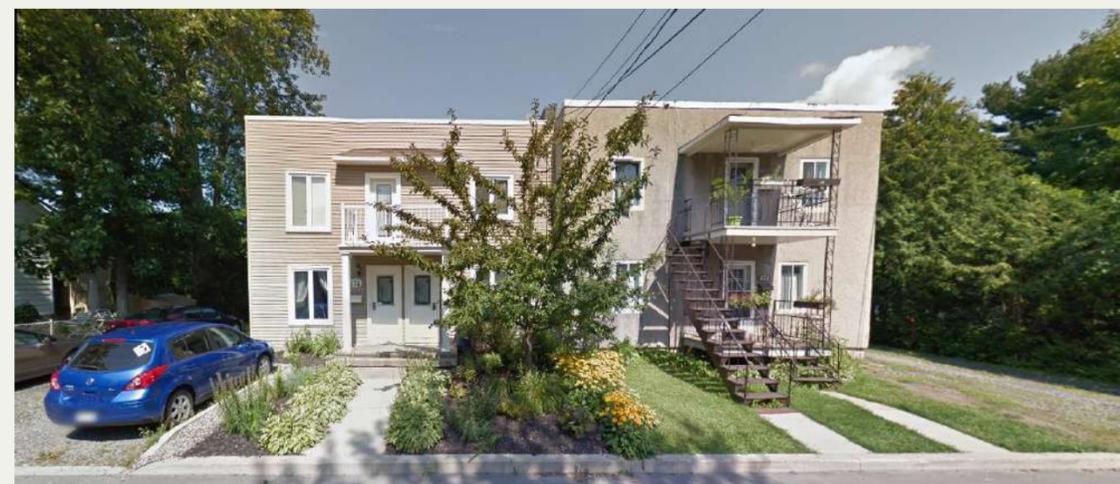
**159, rue de l'Église**  
Voisin d'en face



**157, rue Jarry**  
Voisin arrière

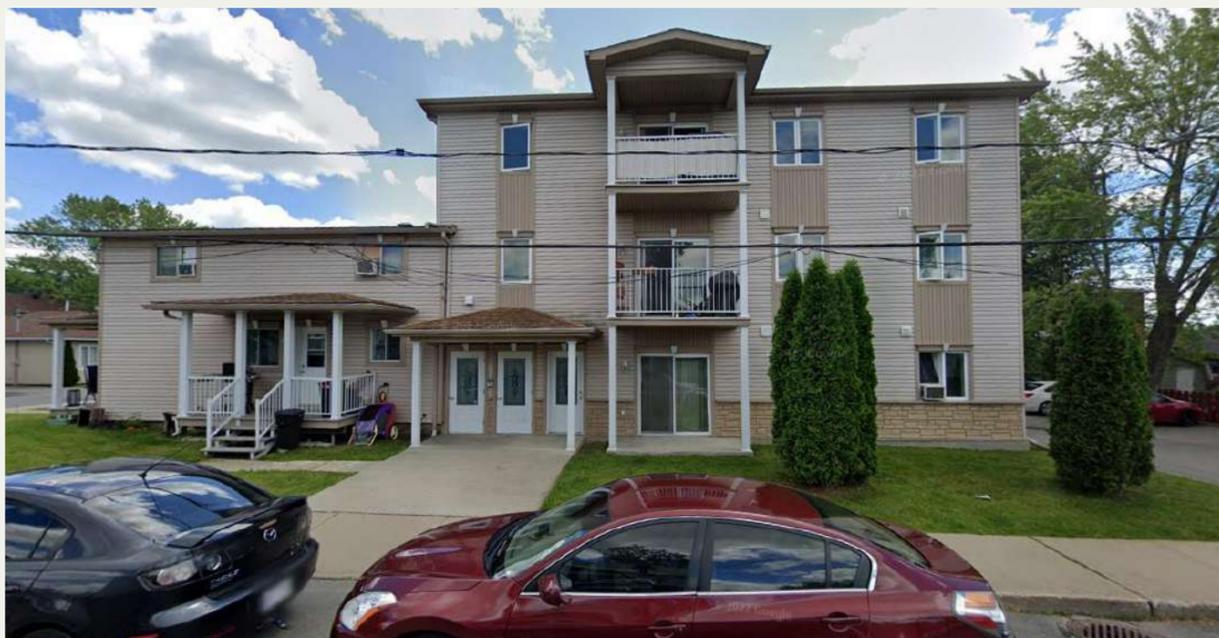


**181, rue Jarry**  
Voisin arrière



**171-173 et 175-177, rue Jarry**  
Voisins arrière

# VOISINAGE



94-100, rue de l'Église  
(8 logements)



127-137, rue Jarry  
(6 logements)



65-71, rue de l'Église  
(4 logements)



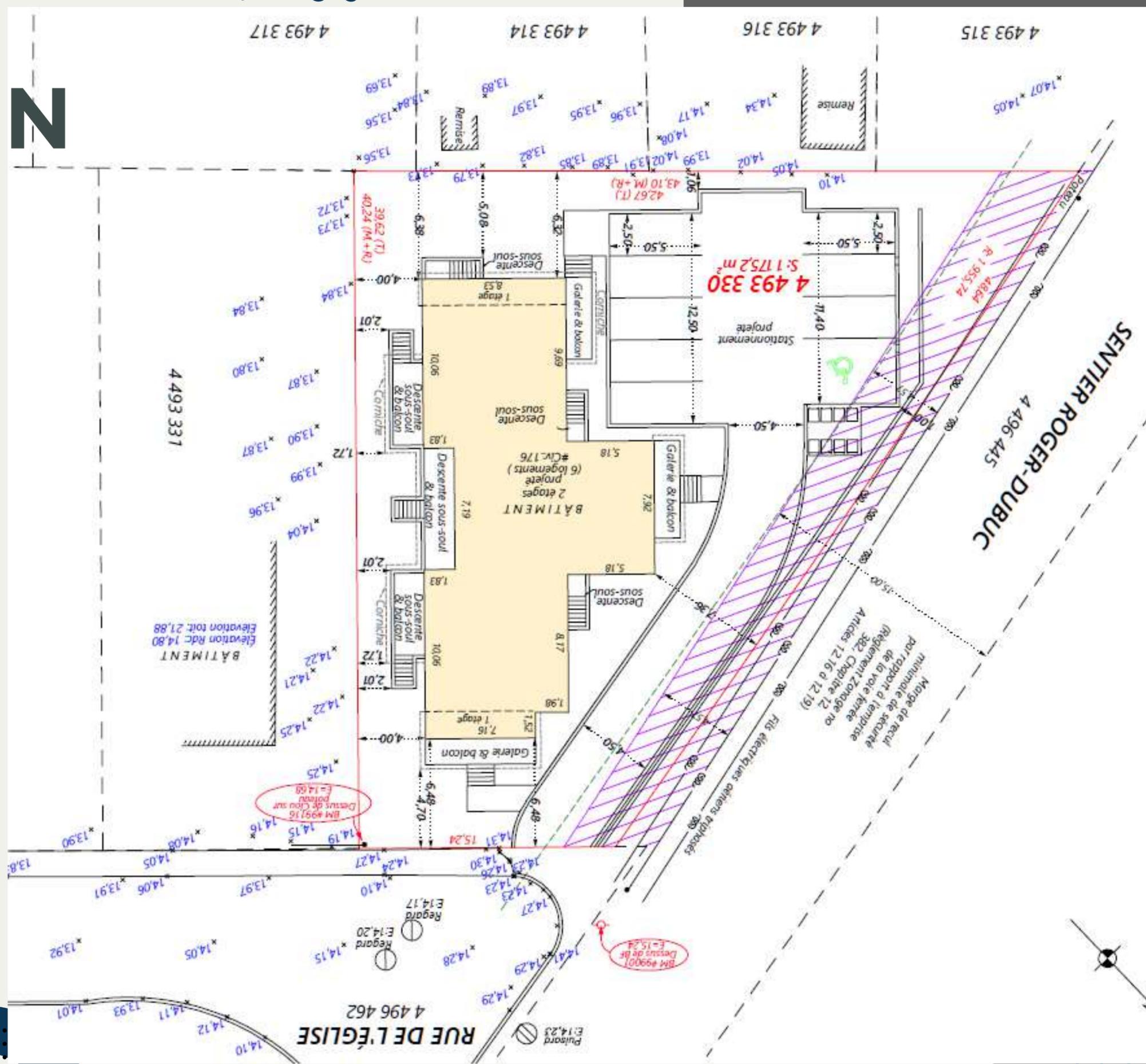
147-151, rue Jarry  
(3 logements)



60-62 et 64, rue de l'Église  
(8 et 6 logements)

# IMPLANTATION PROPOSÉE

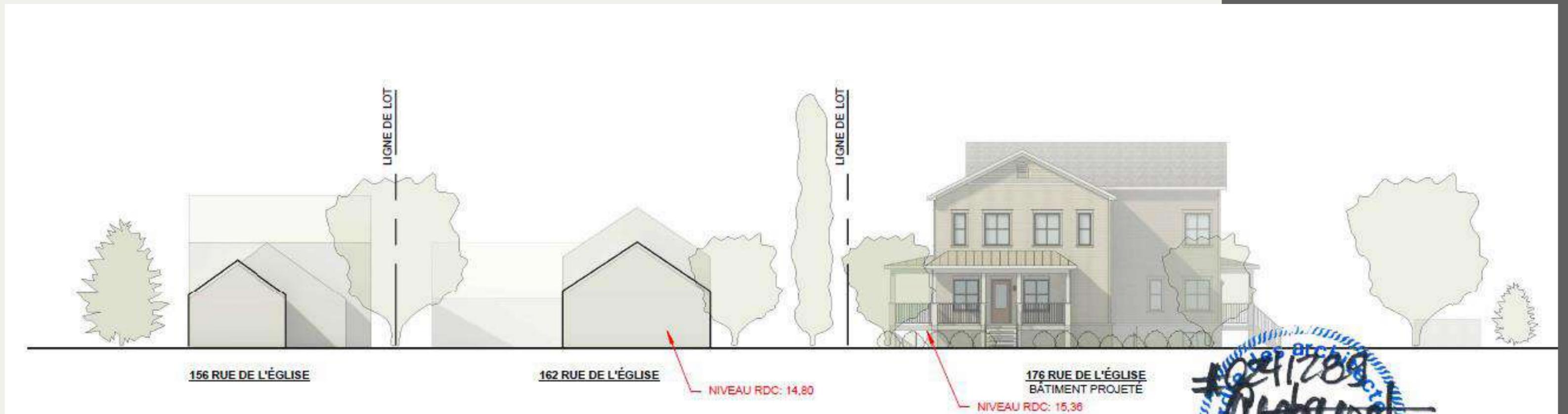
- 6 unités de logement (3 x 4 ½ et 3 x 5 ½)
- 9 cases de stationnement
- Aire d'entreposage des bacs roulants pour matières résiduelles
- Servitude d'Hydro-Québec en bordure de la limite latérale droite





# ÉLÉVATION SUR RUE

- Hauteur maximale de 10 mètres
- Bâtiment scindé en 3 volumes







# ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE



# ÉLÉVATION ARRIÈRE



# PERSPECTIVES 3D



# MATÉRIAUX PROPOSÉS

- Matériaux de fibrociment dans les tons de beige
- Bandeau de maçonnerie d'une hauteur de 1,2 mètre sur les 4 façades
- Toiture principale en bardeau d'asphalte
- Toitures des galeries en acier



Galet kaki  
55051



## LÉGENDE DES MATÉRIAUX EXTÉRIEUR

- |  |  |   |   |  |
|--|--|---|---|--|
| <p><b>01</b> REVÊTEMENT LÉGER PÂLE<br/>CIE : JAMES HARDIE<br/>COLLECTION : HARDIEPLANK<br/>MODÈLE : CEDARMILL<br/>COULEUR : COBBLESTONE</p>            | <p><b>04</b> BARDEAU FIBROCIMENT FONCÉ<br/>CIE : JAMES HARDIE<br/>COLLECTION : HARDIESHINGLE<br/>MODÈLE : À RIVES DROITES<br/>COULEUR : MONTEREY TAUPE</p> | <p><b>07</b> MOULURE REVÊTEMENT FONCÉ<br/>CIE : JAMES HARDIE<br/>COLLECTION : N/A<br/>MODÈLE : CEDARMILL<br/>COULEUR : MONTEREY TAUPE</p> | <p><b>10</b> BARDEAU D'ASPHALTE<br/>CIE : BP<br/>COLLECTION : MYSTIQUE<br/>MODÈLE : N/A<br/>COULEUR : ARDOISE ANTIQUE</p>   | <p><b>13</b> FENÊTRES<br/>CIE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COLLECTION : AU CHOIX DU CLIENT<br/>MODÈLE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COULEUR : CHARBON</p>   |
| <p><b>02</b> REVÊTEMENT LÉGER FONCÉ<br/>CIE : JAMES HARDIE<br/>COLLECTION : HARDIEPLANK<br/>MODÈLE : CEDARMILL<br/>COULEUR : MONTEREY TAUPE</p>        | <p><b>05</b> MAÇONNERIE<br/>CIE : RINOX<br/>COLLECTION : NOVELLO<br/>MODÈLE : N/A<br/>COULEUR : BRUME</p>  | <p><b>08</b> FASCIA EN ALUMINIUM<br/>CIE : GENTEK<br/>COLLECTION : N/A<br/>MODÈLE : N/A<br/>COULEUR : BLANC PUR</p>                       | <p><b>11</b> GARDE-CORPS EN ALUMINIUM<br/>CIE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COLLECTION : AU CHOIX DU CLIENT<br/>MODÈLE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COULEUR : AU CHOIX DU CLIENT</p> | <p><b>14</b> LUMINAIRE<br/>CIE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COLLECTION : AU CHOIX DU CLIENT<br/>MODÈLE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COULEUR : BLANC</p>    |
| <p><b>03</b> BARDEAU FIBROCIMENT PÂLE<br/>CIE : JAMES HARDIE<br/>COLLECTION : HARDIESHINGLE<br/>MODÈLE : À RIVES DROITES<br/>COULEUR : COBBLESTONE</p> | <p><b>06</b> MOULURE REVÊTEMENT PÂLE<br/>CIE : JAMES HARDIE<br/>COLLECTION : N/A<br/>MODÈLE : CEDARMILL<br/>COULEUR : COBBLESTONE</p>                      | <p><b>09</b> TOITURE EN ACIER<br/>CIE : VICWEST<br/>COLLECTION : PRESTIGE<br/>MODÈLE : PR20<br/>COULEUR : GALET KAKI</p>                  | <p><b>12</b> COLONNE (RECOUVREMENT ALU)<br/>CIE : GENTEK<br/>COLLECTION : AU CHOIX DU CLIENT<br/>MODÈLE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COULEUR : BLANC PUR</p>                    | <p><b>15</b> PORTE<br/>CIE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COLLECTION : AU CHOIX DU CLIENT<br/>MODÈLE : AU CHOIX DU CLIENT<br/>COULEUR : BOIS NATUREL</p> |

# ARCHITECTURE

- Galeries de bonnes dimensions pour s'intégrer aux bâtiments environnants
- Les entrées principales des logements sont individuelles pour créer une échelle « humaine »
- Rappel d'éléments architecturaux tels que les pignons sur les façades, les revêtements horizontaux de couleur pâle et les fenêtres d'imitation à guillotine.
- Des mesures pour atténuer les impacts du passage des trains sont prévues.



## THÈME 1 – VOLUMÉTRIE

- *Respect de la trame urbaine existante et du cadre bâti environnant.*



## THÈME 2 – MATÉRIALITÉ

- *Matérialité et architecture inspirées des bâtiments situés dans le secteur*



109 et 115 de l'Église



129 de l'Église



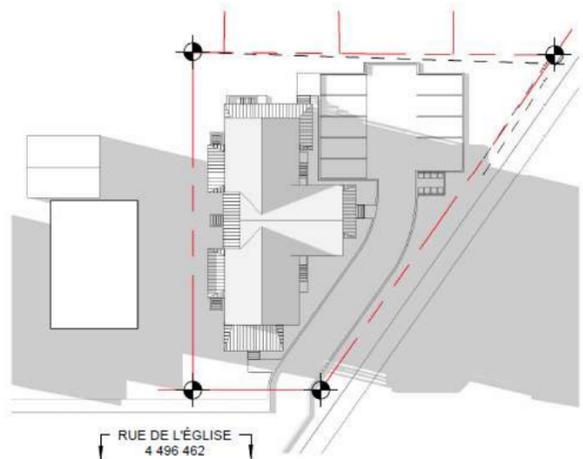
124 de l'Église



Bardeau et louvre décorative

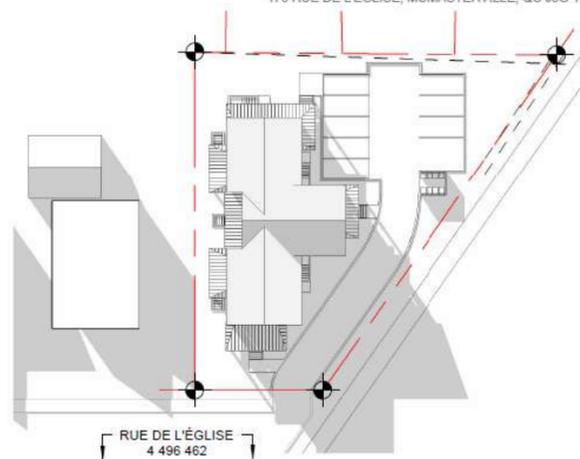
# ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

## ÉTUDE ENSOLEILLEMENT - SOLSTICE HIVER

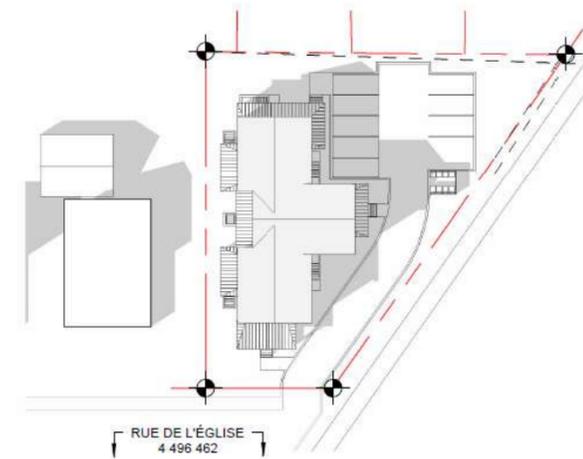


## 176 RUE DE L'ÉGLISE

176 RUE DE L'ÉGLISE, MCMASTERVILLE, QC J3G 1G5

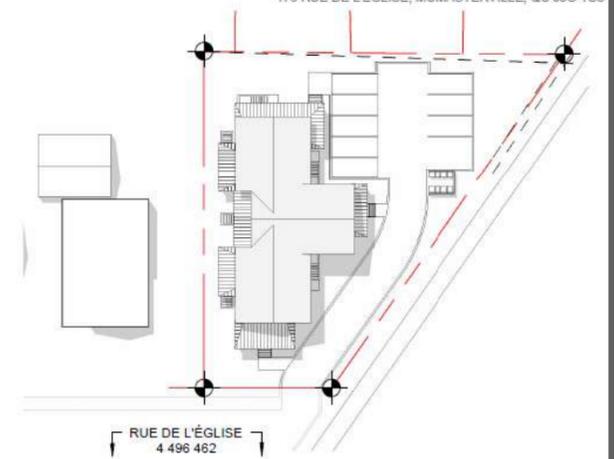


## ÉTUDE ENSOLEILLEMENT - SOLSTICE ÉTÉ



## 176 RUE DE L'ÉGLISE

176 RUE DE L'ÉGLISE, MCMASTERVILLE, QC J3G 1G5

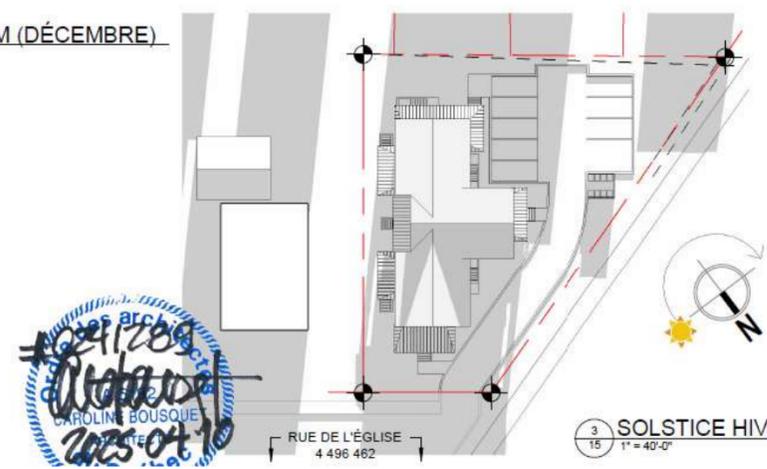


1 SOLSTICE HIVER 9AM (DÉCEMBRE)  
15 1" = 40'-0"

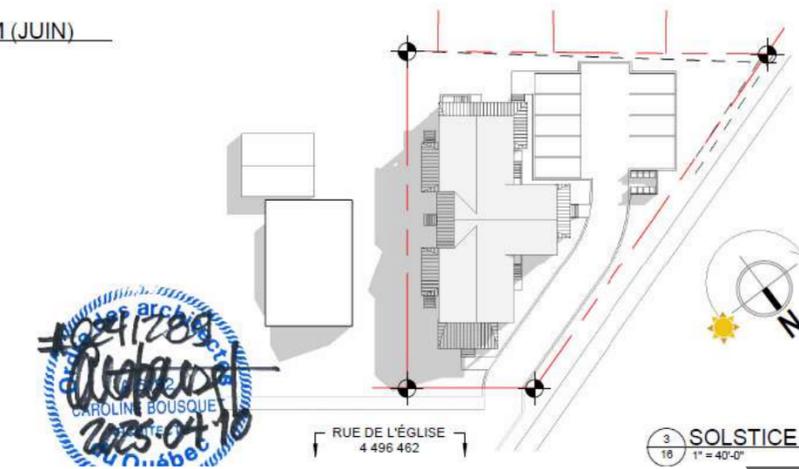
2 SOLSTICE HIVER 12PM (DÉCEMBRE)  
15 1" = 40'-0"

1 SOLSTICE ÉTÉ 8AM (JUN)  
16 1" = 40'-0"

2 SOLSTICE ÉTÉ 12PM (JUN)  
16 1" = 40'-0"



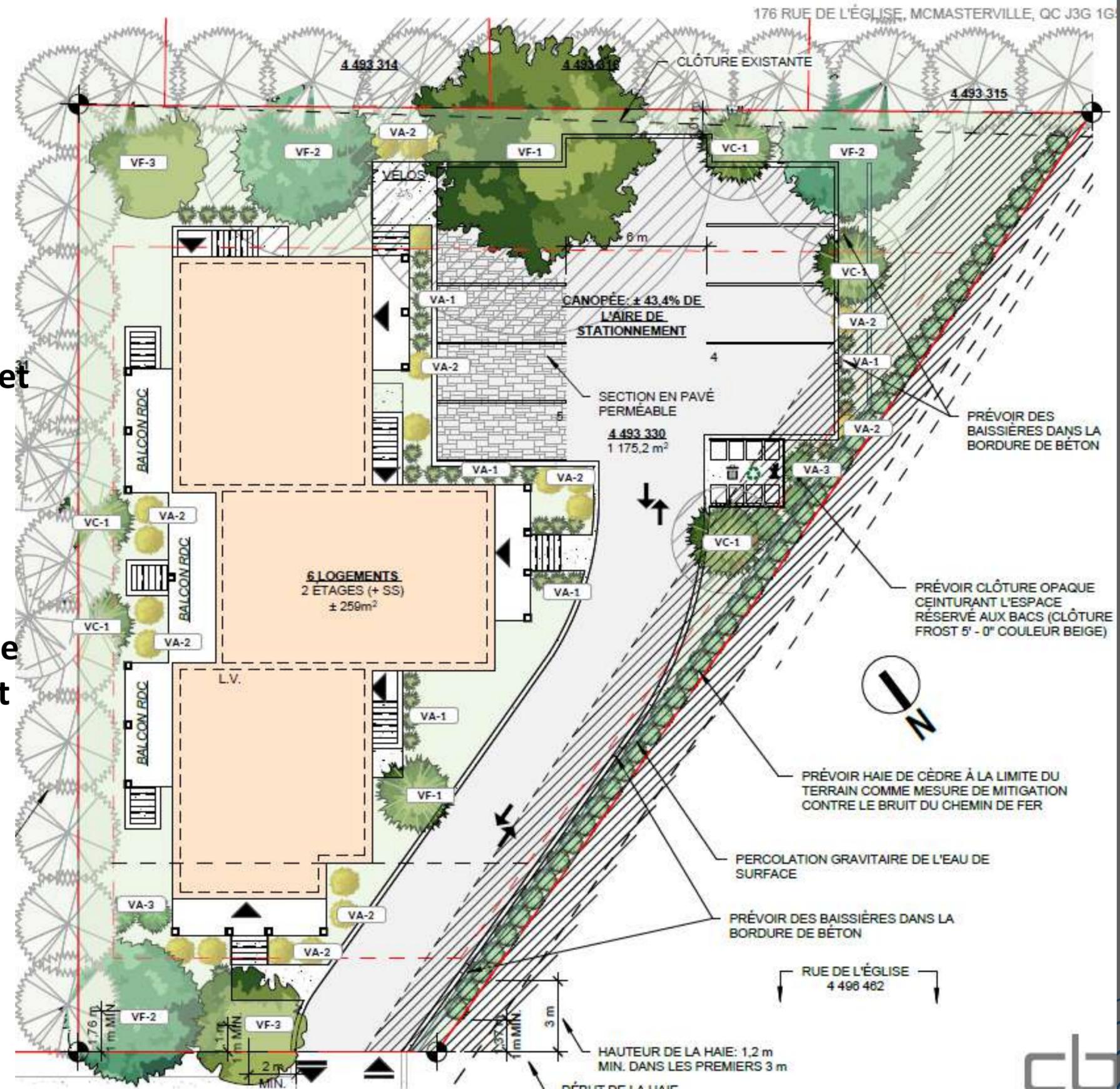
3 SOLSTICE HIVER 15PM (DÉCEMBRE)  
15 1" = 40'-0"



3 SOLSTICE ÉTÉ 16PM (JUN)  
16 1" = 40'-0"

# AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

- Plantation de 12 arbres, dont 2 en cour avant : 4 érables, 2 cerisiers et 6 épinettes de Serbie
- Ajout d'une haie de conifères le long de la piste cyclable
- Plantation de vivaces autour des aires de stationnement et des galeries
- Les unités de climatisation seront dissimulées par de la végétation
- L'aire de déchets sera entourée d'une clôture opaque de couleur beige de 1,5 mètre de hauteur
- 9 cases de stationnement dont 4 cases en pavé perméable
- Bornes de recharge disponibles et aires de stationnement pour vélos
- Noue drainante et abaissement de la bordure pour l'écoulement des eaux de surface
- Mesure permettant d'empêcher l'écoulement de l'eau de ruissellement en cour arrière gauche (à valider avec le rapport de gestion des eaux de surface)



# AMÉNAGEMENT PAYSAGER

## LÉGENDE DES VÉGÉTAUX

### ARBRES FEUILLUS :

**VF-1**  

 NOM : ACER RUBRUM "BRANDYWINE"  
 H: 13.5 m/L: 10.5 m  
 CALIBRE : 5 CM DIAM.  
 FLORAISON : N/A  
 QTÉ : 1

**VF-2**  

 NOM : ACER CAMPESTRIS  
 H: 6 m/L: 6 m  
 CALIBRE : 5 CM DIAM.  
 FLORAISON : N/A  
 QTÉ : 3

**VF-3**  

 NOM : PRUNUS MAACKII  
 H: 7 m/L: 5 m  
 CALIBRE : 5 CM DIAM.  
 FLORAISON : N/A  
 QTÉ : 2

### ARBRES CONIFÈRES :

**VC-1**  

 NOM : PICEA AMORIKA "BRUNS"  
 H: 7 m/L: 3 m  
 CALIBRE : 5 CM DIAM.  
 FLORAISON : N/A  
 QTÉ : 6

### ARBUSTES :

**VA-1**  

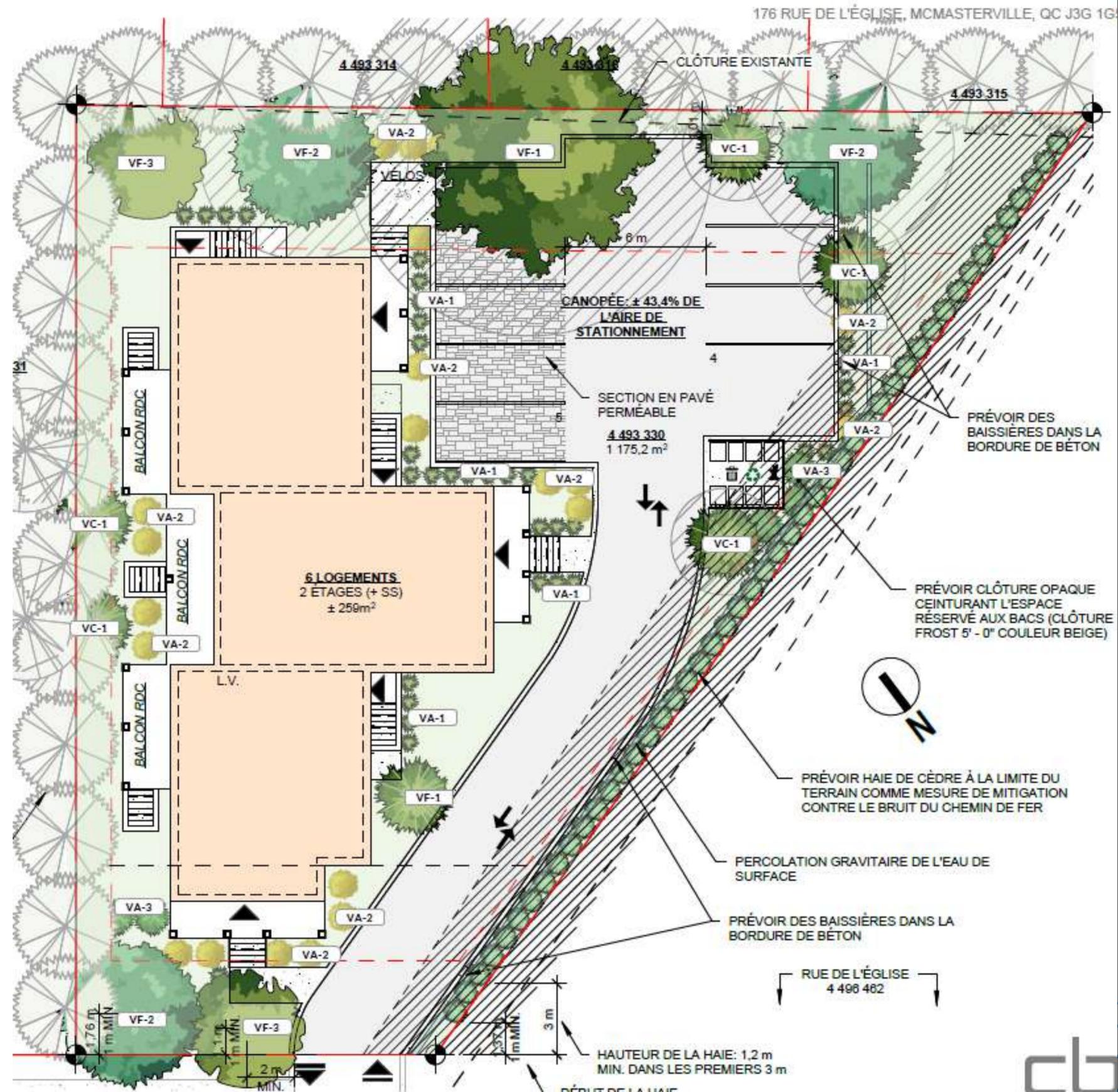
 NOM : CALAMOAGROSTIS KAR FOESTER  
 H: 1.5 m/L: 0.9 m  
 CALIBRE : N/A  
 FLORAISON : N/A  
 QTÉ : 50

**VA-2**  

 NOM : SPIRAEA NIPPONICA  
 H: 1.3 m/L: 1.3 m  
 CALIBRE : N/A  
 FLORAISON : N/A  
 QTÉ : 19

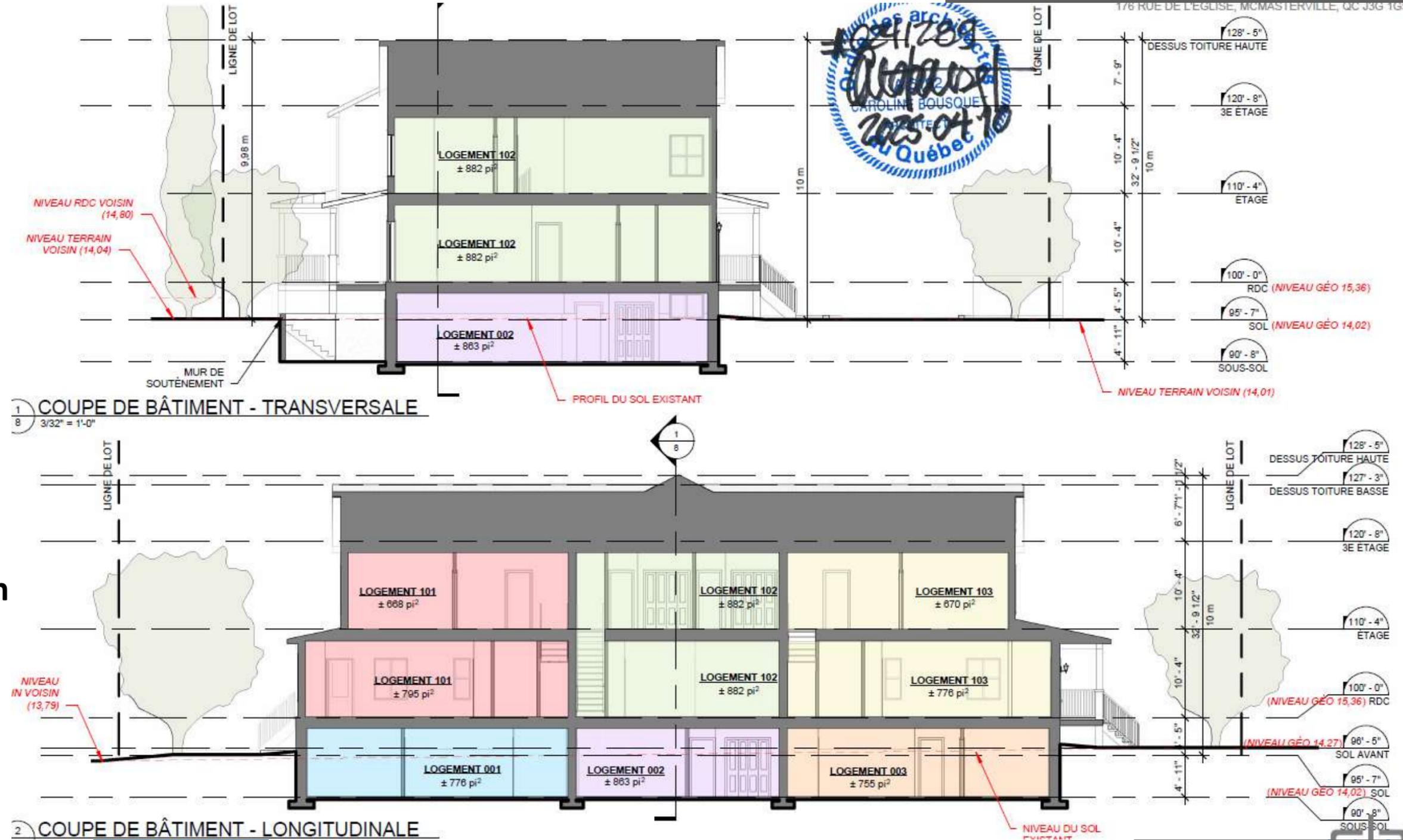
**VA-3**  

 NOM : EUONYMUS ALATUS COMPACTUS  
 H: 1.5 m/L: 1.5 m  
 CALIBRE : N/A  
 FLORAISON : N/A  
 QTÉ : 6



# COUPES DE BÂTIMENT

- Les niveaux de terrain proposés s'agenceront avec les niveaux existants
- En cour arrière, la pente négative est déjà existante
- Des mesures pourraient être exigées advenant que l'étude de gestion des eaux de surface le requière
- La pente de l'ensemble du terrain ne respecte pas la pente exigée entre 1% et 10%
- Le niveau du rez-de-chaussée sera 15,36 tandis que le niveau du voisin de gauche est de 14,80



# NON-CONFORMITÉS À LA RÉGLEMENTATION

Voici les éléments qui dérogent à la réglementation municipale et que le premier projet de résolution vise à permettre :

Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
<b>Nombre de logements prévus dans le bâtiment : 6</b>	<b>Autoriser une habitation de 6 logements</b>	<b>4 logements par bâtiment maximum (grille R-1)</b>
<b>Marge arrière de 6,32 mètres</b>	<b>Autoriser une marge arrière de 6,22 mètres</b>	<b>10,06 mètres (25% de la profondeur du terrain) (grille R-1)</b>
<b>Trois avant-toits empiétant de plus de 1,2 mètre dans la marge latérale gauche</b>	<b>Autoriser l'empiètement de 3 avant-toits de plus de 1,2 mètre dans la marge latérale gauche</b>	<b>Empiètement maximal autorisé de 1,2 mètre (article 4.21)</b>

# NON-CONFORMITÉS À LA RÉGLEMENTATION

Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Escalier donnant accès au rez-de-chaussée empiétant de plus de 2 mètres dans la cour latérale gauche	Autoriser l'empiètement d'un escalier de plus de 2 mètres dans la cour latérale gauche	Empiètement maximal autorisé de 2 mètres (article 4.21)
Escalier donnant accès au rez-de-chaussée empiétant de plus de 2 mètres dans la cour latérale droite	Autoriser l'empiètement d'un escalier de plus de 2 mètres dans la cour latérale droite	Empiètement maximal autorisé de 2 mètres (article 4.21)
Allée d'accès non perpendiculaire à la voie publique	Autoriser une allée d'accès non perpendiculaire à la voie publique	Allée d'accès doit être perpendiculaire à la voie publique (article 4.49)

# NON-CONFORMITÉS À LA RÉGLEMENTATION

Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
<b>Pente du terrain ne respecte pas les pourcentages prescrits</b>	<b>Autoriser l'aménagement d'un terrain ne respectant pas les pentes minimales prescrites à certains endroits</b>	<b>Pente du terrain minimale de 1% et maximale de 10% (article 4.60)</b>
<b>Accès charretier d'une largeur de 4,5 mètres</b>	<b>Autoriser un accès charretier d'une largeur de 4,4 mètres</b>	<b>Largeur minimale de 5 mètres (article 11.26)</b>
<b>Allée d'accès d'une largeur de 4,5 mètres</b>	<b>Autoriser une allée d'accès d'une largeur de 4,4 mètres</b>	<b>Largeur minimale de 5 mètres (article 11.26)</b>



Demande de PPCMOI – 176, rue de l'Église

# PROCESSUS D'ADOPTION



# PROCESSUS D'ADOPTION

Étapes	Date
✓ Réception de la demande	12 mars 2025
✓ Analyse de la demande par les Services de l'urbanisme et du développement durable et réception d'informations additionnelles relatives à la demande	S.o.
✓ Présentation de la demande au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) et recommandation au conseil municipal	15 avril 2025
✓ Présentation de la demande au conseil municipal et adoption d'un premier projet de résolution	5 mai 2025
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur le terrain concerné	14 mai 2025
➤ Assemblée publique	26 mai 2025

# PROCESSUS D'ADOPTION (suite)

Étapes	Date
<input type="checkbox"/> Analyse des questions et commentaires reçus au cours de l'assemblée et transmission aux membres du conseil municipal	
<input type="checkbox"/> Adoption d'un second projet de résolution avec ajustements, si nécessaire	2 juin 2025
<input type="checkbox"/> Publication d'un avis public annonçant la procédure d'approbation référendaire	Au plus tard le 18 juin 2025
<input type="checkbox"/> Période pour effectuer une demande d'approbation référendaire	Au plus tard le 8 <sup>e</sup> jour qui suit la publication de l'avis
<input type="checkbox"/> Adoption de la résolution	7 juillet 2025
<input type="checkbox"/> Analyse et émission du certificat de conformité par la MRC de la Vallée-du-Richelieu	19 août 2025

Demande de PPCMOI – 176, rue de l'Église

# PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE



# PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENFAIRE

L'approbation référendaire se fait en trois étapes :

1. Période pour déposer une demande d'approbation référendaire;
  2. Période d'enregistrement (si suffisamment de personnes habiles à voter l'ont demandée lors de la période pour déposer une demande d'approbation référendaire);
  3. Référendum (si suffisamment de personnes habiles à voter l'ont demandé lors de la procédure d'enregistrement et si le conseil municipal ordonne la tenue d'un tel référendum).
- 
- 
- 

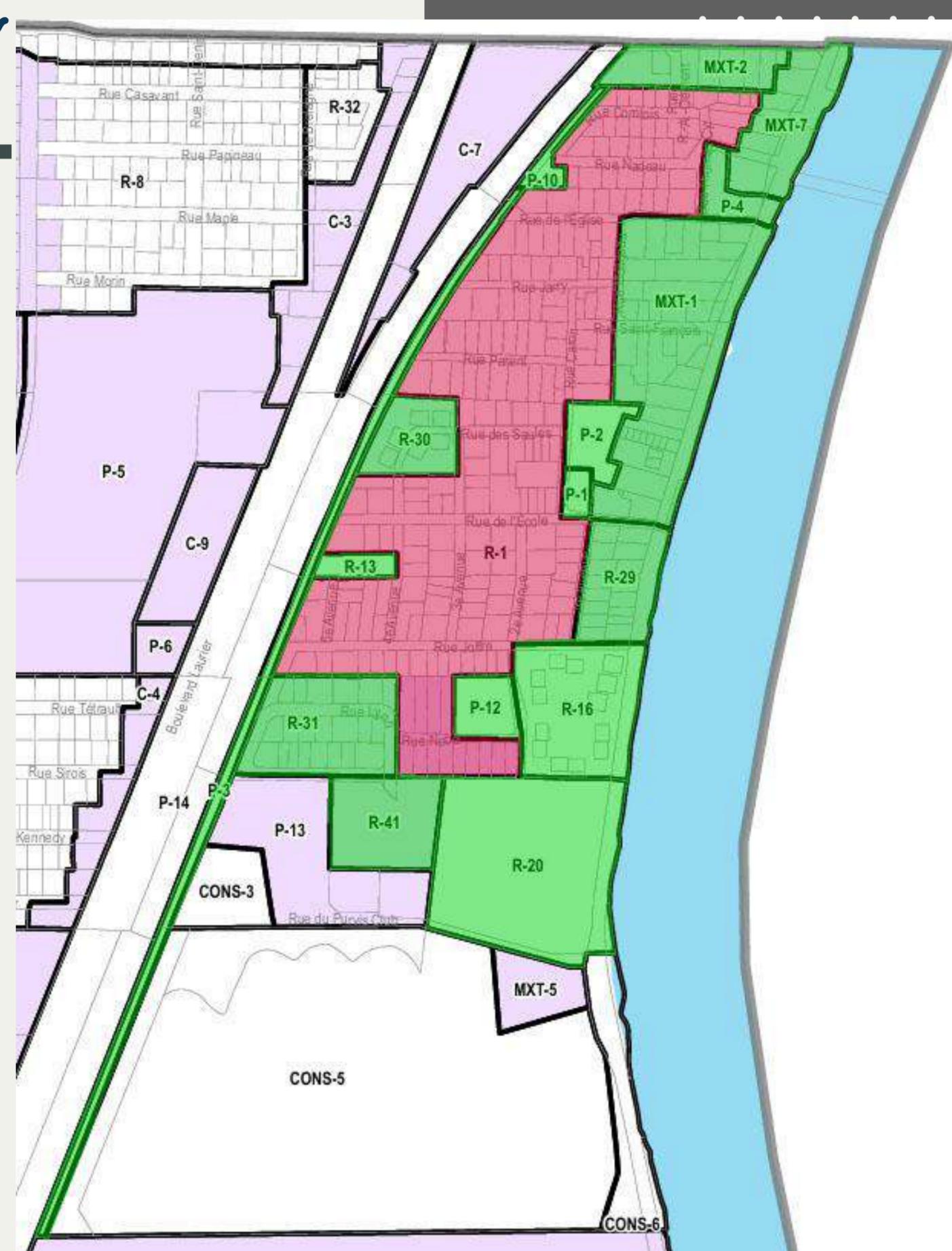
# VALIDITÉ DE LA DEMANDE

**Pour être valide, toute demande doit :**

- **indiquer clairement la disposition concernée et la zone d'où elle provient;**
- **être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées dans la zone d'où elle provient, par au moins 12 d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;**
- **être reçue par la Ville au plus tard 8 jours après la publication de l'avis public annonçant la possibilité de déposer une demande d'approbation référendaire.**

# ZONE CONCERNÉE ET ZONES CONTIGÜES

- Zone concernée : R-1
- Zones contigües : MXT-1, MXT-2, MXT-7, P-1, P-2, P-3, P-4, P-10, P-12, R-13, R-16, R-20, R-29, R-30, R-31 et R-41
- Le secteur concerné se situe donc entre la rue Bernard-Pilon, le chemin du Richelieu, les résidences Richeloises, une partie du stationnement incitatif d'Exo, la rue Lynn et le sentier Roger-Dubuc. Il inclut également une bande de terrain qui longe la voie ferrée vers Saint-Basile-le-Grand.



# QUI PEUT DÉPOSER UNE DEMANDE

## Personnes intéressées

Est une personne intéressée toute personne majeure et de citoyenneté canadienne qui n'est ni en curatelle, ni frappée d'une incapacité de voter et qui remplit une des deux (2) conditions suivantes le jour de l'adoption du second projet de de résolution :

- être une personne physique et domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire et depuis au moins six (6) mois, au Québec;
- être, depuis au moins 12 mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un établissement d'entreprise, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c. F-2.1) situé dans une zone d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire.

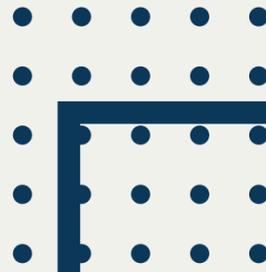


# CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES

- **Condition supplémentaire aux propriétaires uniques d'un immeuble ou aux occupants uniques d'un établissement d'entreprise : pour être inscrit à ce titre, la Ville doit avoir reçu, selon qu'il s'agisse d'une personne physique ou morale, un écrit signé par elle ou une résolution demandant cette inscription.**
  - **Condition supplémentaire aux copropriétaires d'un immeuble et cooccupants d'un établissement d'entreprise : être désigné au moyen d'une procuration signée par la majorité de ceux-ci, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom.**
  - **Conditions d'exercice du droit de signer une demande par une personne morale : toute personne morale doit désigner, par résolution, parmi ses membres administrateurs et employés, une personne qui, le jour de l'adoption du second projet de règlement est majeure, de citoyenneté canadienne, et qui n'est pas en curatelle ni frappée d'une incapacité à voter.**
- 

Demande de PPCMOI – 176, rue de l'Église

# PÉRIODE DE QUESTIONS ET DE COMMENTAIRES



# MERCI DE VOTRE INTÉRÊT

