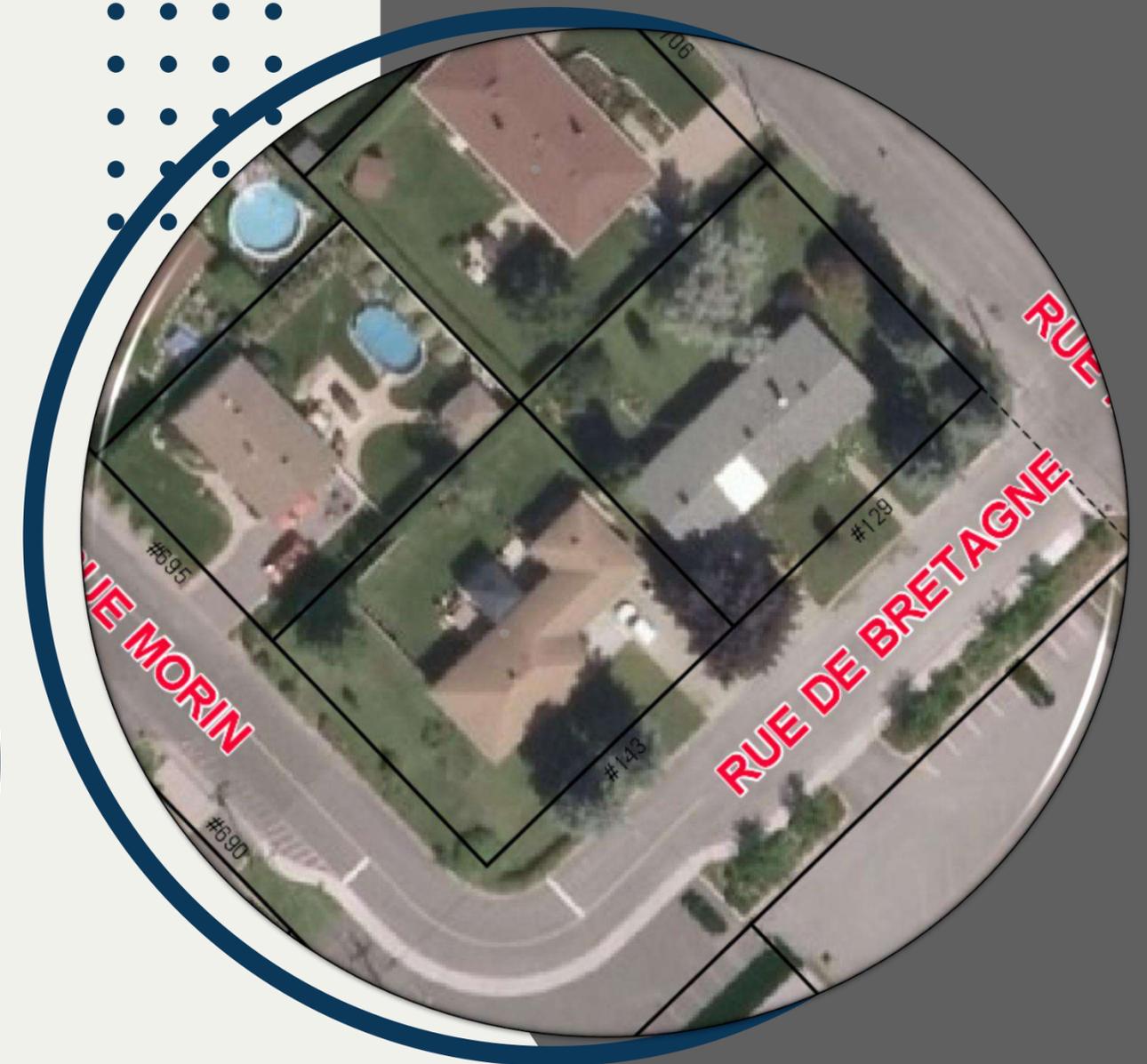


# Assemblée publique

**Premier projet de résolution numéro 2025-154  
Projet particulier de construction, de modification et  
d'occupation d'un immeuble  
Nouvelle construction et aménagement du terrain et  
du stationnement - Lots 4 494 279 et 4 494 281 –  
129 et 143, rue de Bretagne – Zone R-8**

Assemblée publique tenue le 16 juin 2025  
Document préparé par Chantal St-Amant, urb.  
et Marie-Pierre Tremblay, urb.



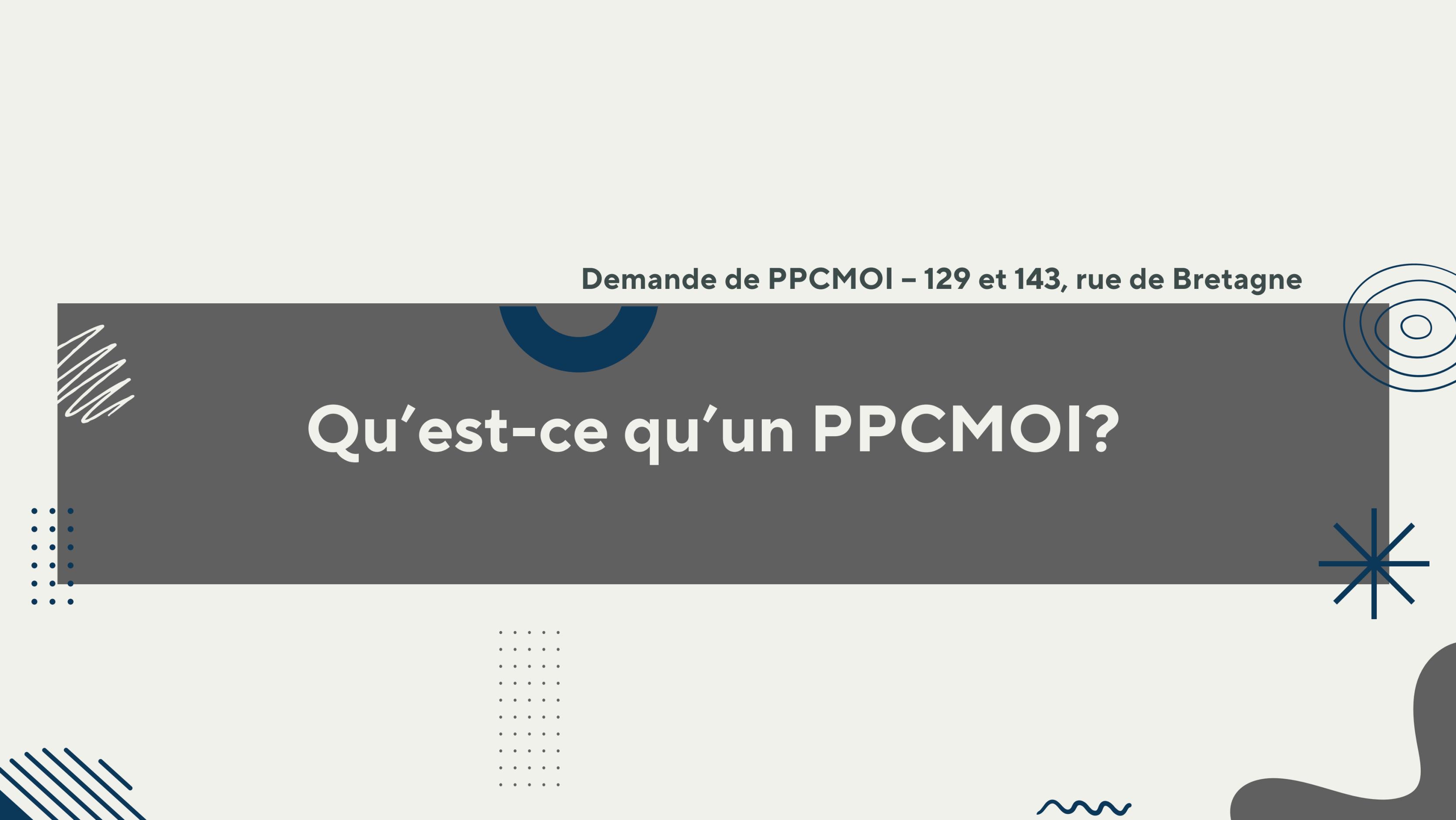
# CONTENU DE LA PRÉSENTATION

- **Qu'est-ce qu'un PPCMOI?**
- **La densification du territoire**
- **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 – 129 et 143, rue de Bretagne**

# Qu'est-ce qu'un PPCMOI?



# Le PPCMOI

## Un outil urbanistique

**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.**



# Le PPCMOI

## Comment l'utiliser?

**Le PPCMOI est un outil qui peut être utile dans certaines situations, par exemple, pour un projet :**

- **Qui est structurant ou qui a un intérêt particulier**
  - **Qui innove ou qui sort des normes habituelles**
  - **Qui se trouve dans un secteur en transformation**
  - **Qui nécessite une approche plus souple, notamment :**
    - **Un cas où plusieurs terrains adjacents deviennent disponibles au même moment;**
    - **Lorsqu'un terrain a une forme irrégulière ou a une dimension différente de la majorité des terrains situés dans la même zone**
- 



# **Le PPCMOI**

## **Ce n'est pas une carte blanche**

**Le PPCMOI est un processus qui est encadré et réfléchi.**

- **Évaluation en fonction des critères prévus au règlement**
  - **Analyse par les Services de l'urbanisme et du développement durable**
  - **Recommandations par le comité consultatif d'urbanisme**
  - **Prise de décision par le conseil municipal en plusieurs étapes**
  - **Assemblée publique pour entendre les personnes et organismes intéressés et possibilité de communiquer avec la Ville par écrit**
  - **Processus référendaire encadré par la Loi**
  - **Conformité au schéma d'aménagement et de développement de la MRCVR**
- 

**Demande de PPCMOI – 129 et 143, rue de Bretagne**

# La densification du territoire



# La densification du territoire

## Une stratégie d'hier et d'aujourd'hui

Avant l'avènement de l'automobile, les villages et les villes étaient naturellement plus denses pour permettre les déplacements à pied :

- Proximité des commerces;
- Logements compacts;

La densité était essentielle pour répondre aux besoins quotidiens sans dépendre d'un véhicule.

L'étalement urbain est un phénomène relativement récent, lié à la motorisation et à l'expansion des banlieues.

La densification d'aujourd'hui revient à ces principes : créer des milieux de vie accessibles, humains et durables. Elle permet de dynamiser un secteur et d'offrir des services de proximité.



# La densification

## Une stratégie gagnante

**La densification du territoire est une stratégie essentielle pour assurer un développement urbain durable, efficace et équitable.**

**Elle permet de freiner l'étalement urbain et ainsi :**

- **de créer des milieux de vie plus dynamiques, diversifiés et accessibles en rapprochant les logements des commerces, des services et des espaces publics**
  - **d'optimiser l'utilisation des infrastructures existantes (réseaux d'égouts et d'eau potable, transport en commun, routes, etc.)**
  - **d'améliorer l'efficacité des services publics**
  - **de lutter contre les changements climatiques en favorisant des modes de transport actif ou collectif et en réduisant la dépendance à l'automobile**
  - **de préserver les terres agricoles et de conserver les espaces naturels**
- 
- 

**Demande de PPCMOI – 129 et 143, rue de Bretagne**

# Présentation du projet



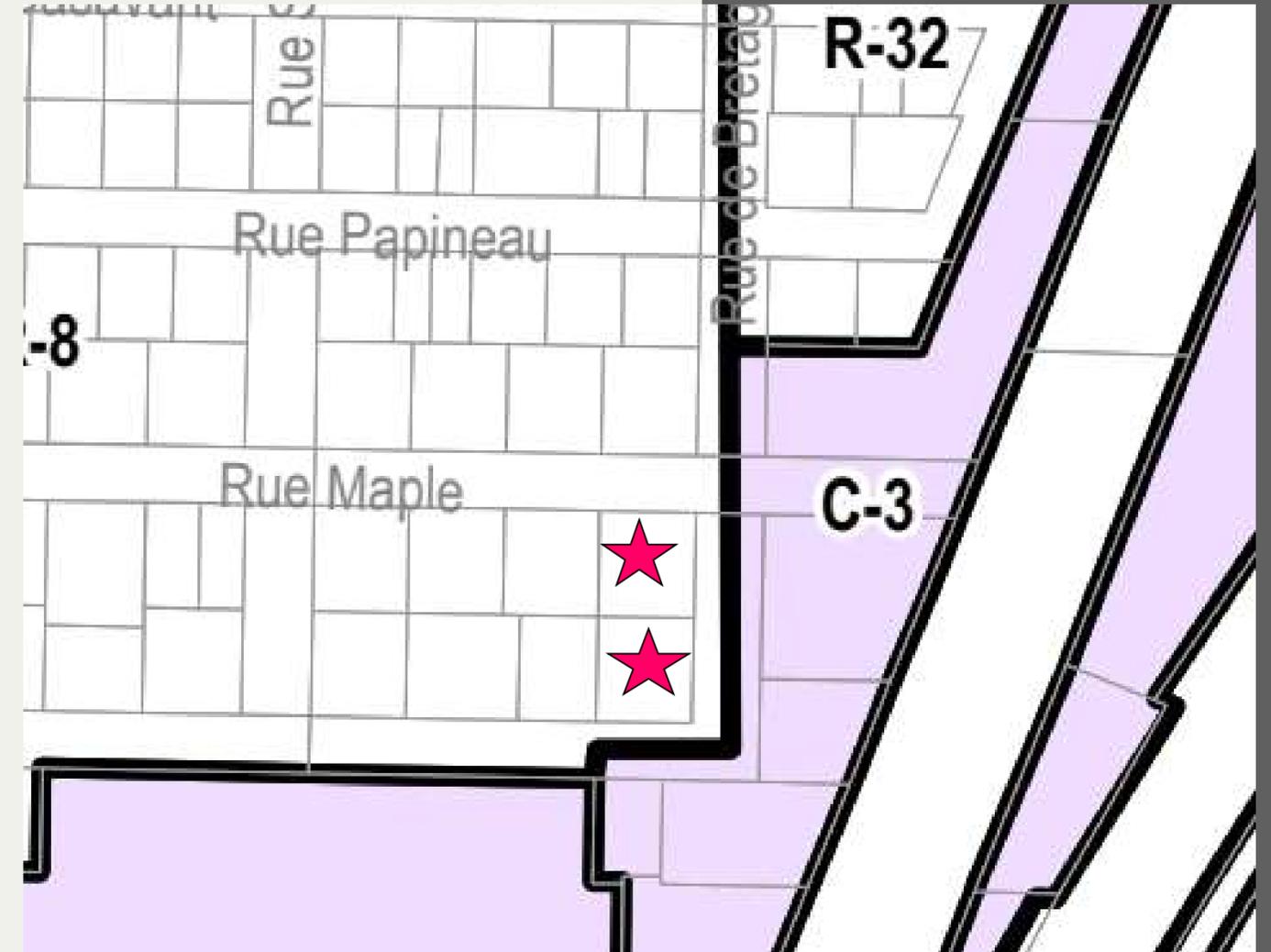
# Contexte

**Des demandes de démolition, d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et de PIIA ont été déposées afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 16 logements sur les terrains des bâtiments actuellement situés aux 129 et 143, rue de Bretagne.**

**Le projet nécessite la démolition des deux maisons unifamiliales isolées et le remembrement des deux lots afin d'en avoir un seul.**

**Le bâtiment proposé aurait deux étages avec une majorité de cases de stationnement en sous-sol.**

# Localisation



# Propriétés visées



143, rue de Bretagne



129, rue de Bretagne

# Propriétés voisines



**695, rue Morin**  
**Voisin arrière**



**706, rue Maple**  
**Voisin arrière**



**rue de Bretagne (coin Maple)**  
**Voisins d'en face**

# Propriétés du secteur



103, rue de Bretagne



rue Morin



rue de Bretagne

# Propriétés du secteur



**80, rue de Bretagne**



**68-78, rue de Bretagne**

# Le projet en bref

**Le projet propose un total de 16 unités locatives dont:**

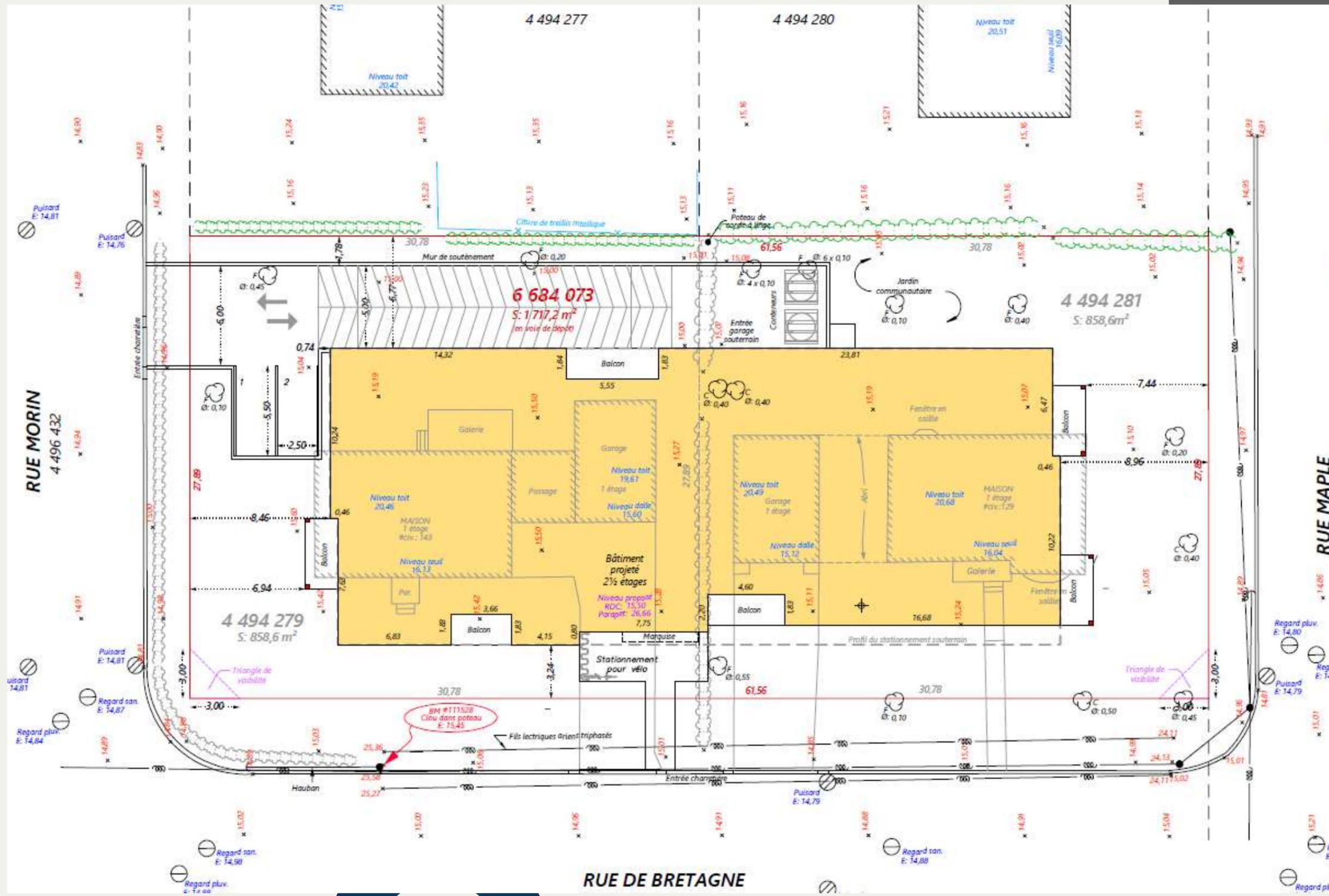
- **6 logements de type 3 ½,**
- **5 logements de type 4 ½**
- **5 logements de type 5 ½.**

**Les logements seraient accessibles, c'est-à-dire adaptables pour les personnes à mobilité réduite. Un total de 26 cases de stationnement est prévu, dont 2 extérieures réservées aux visiteurs et 24 en sous-sol.**

**Le site comporterait 40,6% d'espaces verts, deux fois plus que l'exige notre réglementation, et la plantation de 14 arbres.**

**L'architecture serait contemporaine et composée de matériaux de couleurs pâles, dont de la maçonnerie blanche et grise et un revêtement métallique de couleur beige (imitation bois) limitant ainsi les îlots de chaleur.**

# Plan projet d'implantation





# Perspectives

Vue de la rue de Bretagne



Vue de la rue Morin



# Élévations avant et arrière



Vue de la rue de Bretagne



Vue arrière

# Élévations latérales

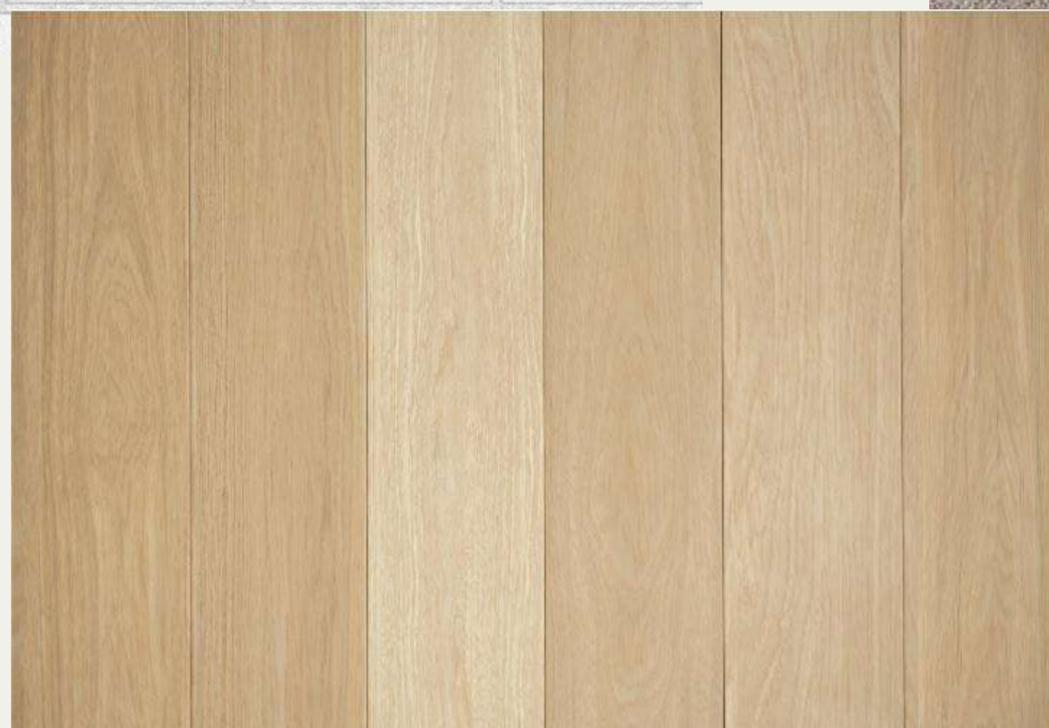
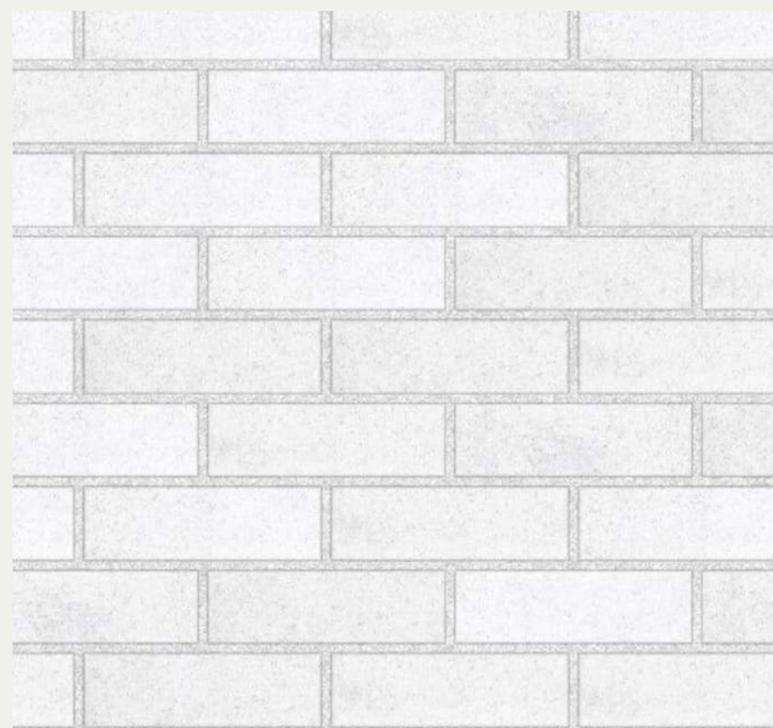


Vue de la rue Maple



Vue de la rue Morin

# Matériaux proposés



**MINERAI DE FER**  
CMYK: 58-49-53-54  
RGB: 68-69-66  
HEX: # 444542

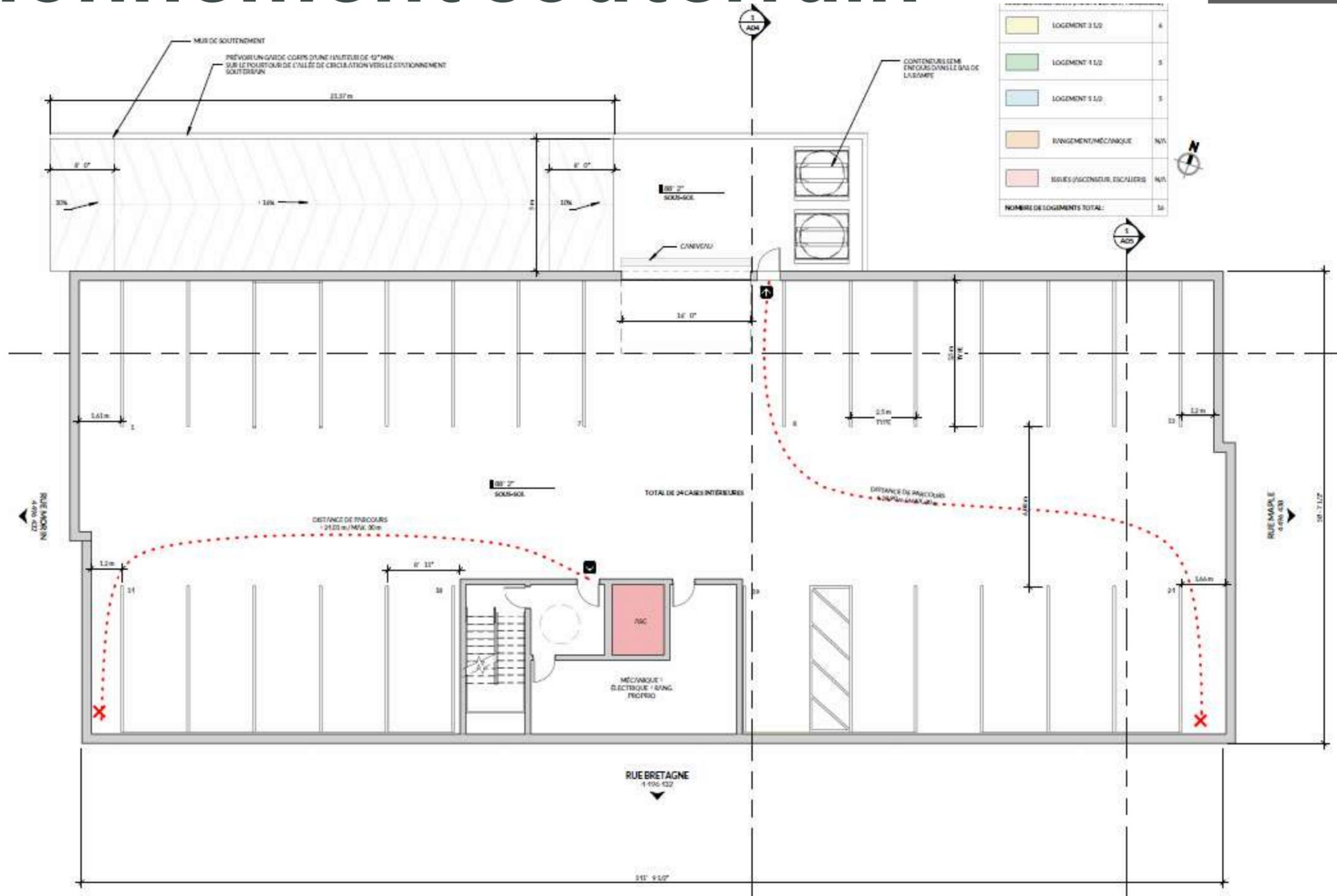
## LÉGENDE DES MATÉRIAUX EXTÉRIEUR

- 01** **BRIQUE BLANCHE**  
CIE : PERMACON  
COLLECTION : BRIQUE  
MODÈLE : CARDIN  
COULEUR : BLIZZARD
- 02** **MAÇONNERIE GRISE**  
CIE : PERMACON  
COLLECTION : PIERRE  
MODÈLE : LEXA  
COULEUR : GRIS STERLING
- 03** **REVÊTEMENT LÉGER**  
CIE : MAC METAL  
COLLECTION : REVÊTEMENT  
MODÈLE : NORWOOD  
COULEUR : CORK
- 04** **FASCIA BLANC**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : METAL PLIER  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : BLANC GLACIER
- 05** **FASCIA GRIS**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : METAL PLIER  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINÉRAI DE FER
- 06** **FASCIA BOIS**  
CIE : MAC METAL  
COLLECTION : SUR MESURE  
MODÈLE : NORWOOD  
COULEUR : CORK
- 07** **REVÊTEMENT GRIS**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : REVÊTEMENT  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINÉRAI DE FER
- 08** **PORTES**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/2  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINÉRAI DE FER
- 09** **FENÊTRES**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/2  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINÉRAI DE FER
- 10** **GARDE-CORPS**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/2  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINÉRAI DE FER
- 11** **ÉLÉMENTS DÉCORATIF**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : METAL PLIER  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINÉRAI DE FER

# Architecture

- **Toiture en membrane de couleur blanche ou d'un IRS supérieur à 78**
- **Terrasse sur le toit pour un des logements à la mezzanine**
- **Ascenseur**
- **Galleries et garde-corps en aluminium gris et en verre**
- **Utilisation de béton recyclé pour l'aire de stationnement et l'allée d'accès au garage**
- **Aucun impact sur l'ensoleillement du voisinage durant l'été et impact limité en hiver**

# Stationnement souterrain



<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	LOGEMENT 3 L.D.	6
<span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	LOGEMENT 1 L.D.	5
<span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	LOGEMENT 5 L.D.	5
<span style="background-color: lightorange; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	EMPLACEMENT MECANIQUE	N/A
<span style="background-color: pink; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	BOULES / ASCENSEUR, ESCALIERS	N/A
NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL:		21

1 PLAN SOUS-SOL PROJETÉ  
1/8" = 1'-0"

# Aménagement du terrain

- **Abattage de 14 arbres**
- **Plantation de 14 arbres, dont 9 en cour avant : 1 chicot du Canada, 4 érables rouges, 4 lilas japonais, 4 érables de l'Amur et 1 aubépine ponctuée**
- **Plantation de vivaces autour des cases de stationnement et des accès au bâtiment**
- **Les unités de climatisation seront localisées au toit**
- **L'aire à déchets serait en bas de la descente d'accès au stationnement souterrain, des conteneurs semi-enfouis sont prévus pour le recyclage et les déchets**
- **Supports pour le stationnement de vélos en cour avant**
- **Jardin communautaire en cour arrière**
- **Murs végétalisés sur le bâtiment**
- **Aucun rehaussement de terrain par rapport aux terrains voisins**



# Non-conformités à la réglementation

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

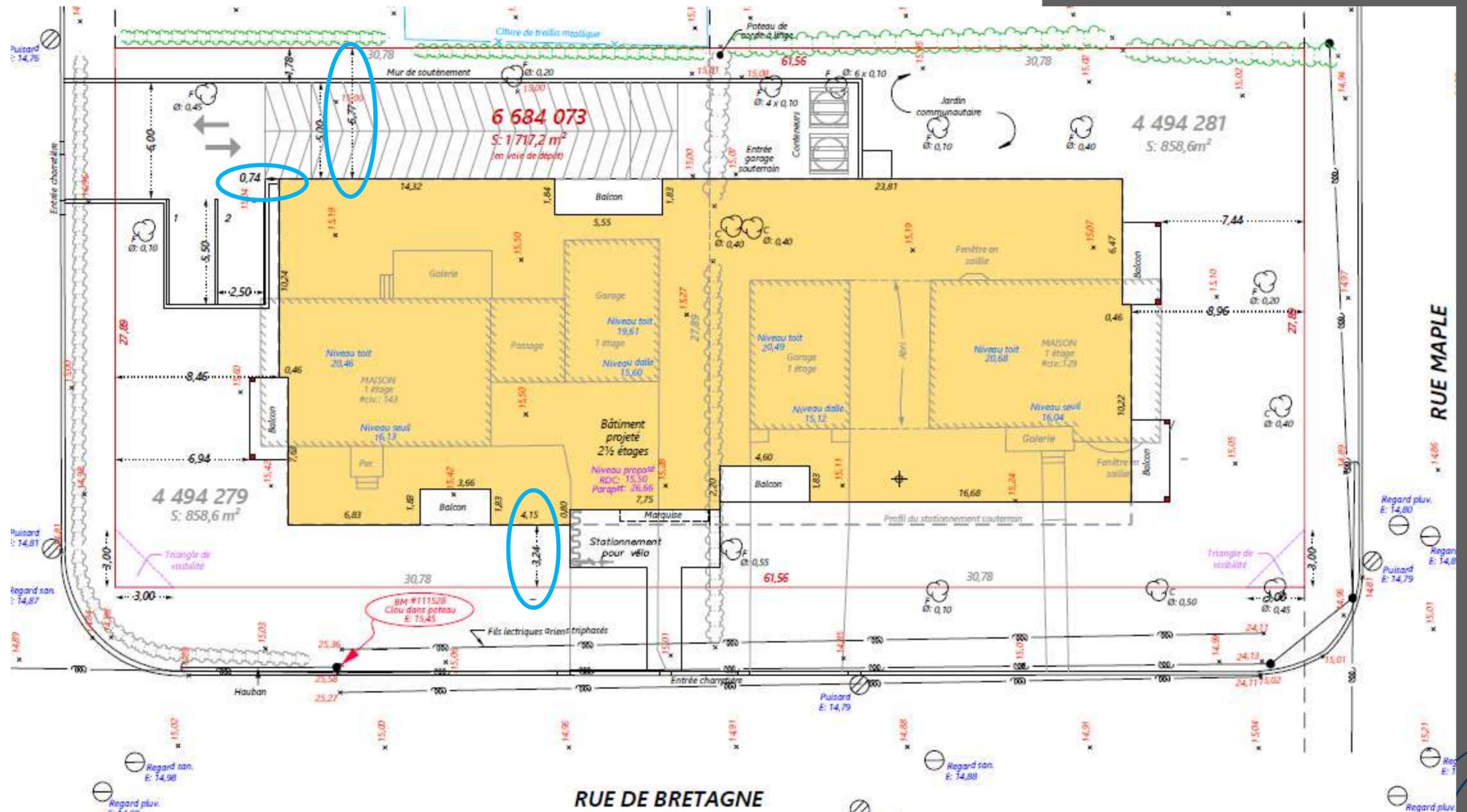
Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Nombre de logement prévu : 16	Autoriser une habitation de 16 logements	3 logements maximum par bâtiment (grille R-8)
Marge avant de 3,24 mètres	Autoriser une marge avant d'au moins 3,14 mètres	7,5 mètres minimum (grille R-8)
Marge arrière de 6,77 mètres	Autoriser une marge arrière d'au moins 6,67 mètres	6,97 mètres minimum (25% de la profondeur du terrain) (grille R-8)
Hauteur de 11,62 mètres	Autoriser une hauteur d'au plus 11,72 mètres	9 mètres maximum (grille R-8)

# Non-conformités à la réglementation

Élément du projet	Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Coefficient d'emprise au sol de 0,423	Autoriser un coefficient d'emprise au sol d'au plus 0,43	0,40 maximum (grille R-8)
Garage souterrain dans la zone R-8	Autoriser un garage souterrain	Garage souterrain non autorisé dans la zone R-8 (article 11.11.1)
Case de stationnement à 0,74 mètre d'une fenêtre en cour avant secondaire	Autoriser une case de stationnement à au moins 0,64 mètre d'une fenêtre dans la cour avant	Case de stationnement à 1,5 mètre minimum d'une fenêtre dans la cour avant (article 11.12)

# Non-conformités à la réglementation

- Marge avant
- Marge arrière
- Distance entre la case de stationnement et une fenêtre

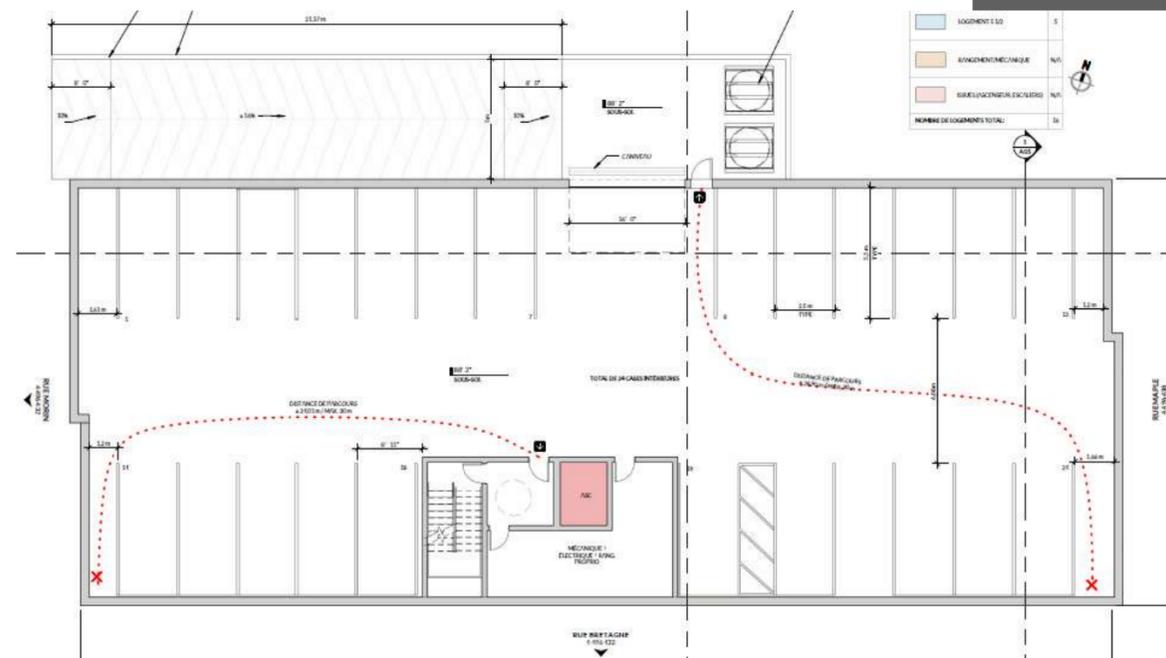
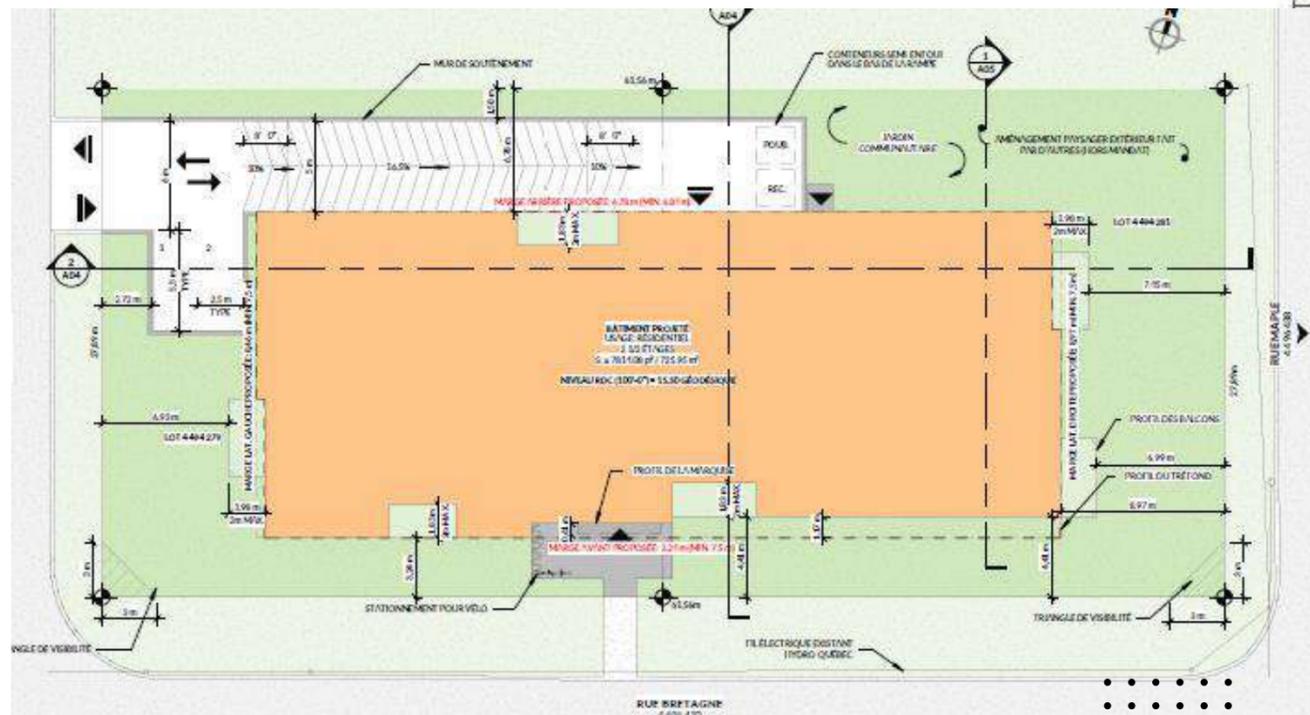


# Non-conformités à la réglementation

- Hauteur
- Coefficient d'emprise au sol
- Stationnement souterrain



1 ÉLEVATION AVANT PROJETÉE  
0 3/32" 1' 0"





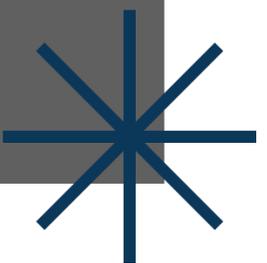
# Un projet innovant

## Le projet :

- **est situé à proximité des commerces, des écoles et des infrastructures de loisirs**
  - **est accessible pour le transport actif et le transport en commun**
  - **répond aux objectifs du plan stratégique 2022-2027 tels que de**
    - **hausser la densification tout en conservant l'identité de la Ville**
    - **favoriser l'adoption de la mobilité active et durable comme mode de transport citoyen**
    - **favoriser la mixité sociale**
  - **hausse l'offre de logements de qualité dans la région**
  - **propose des logements adaptés aux familles**
  - **présente une architecture distinctive et de qualité**
- 

**Demande de PPCMOI – 129 et 143, rue de Bretagne**

# **Processus d'adoption**



# Processus d'adoption

Étapes	Date
✓ Réception de la demande	28 avril 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	13 mai 2025
✓ Présentation de la demande au conseil municipal et adoption d'un premier projet de résolution	2 juin 2025
✓ Publication d'un avis public et affichage d'un avis sur le terrain concerné	6 et 9 juin 2025
➤ Assemblée publique	16 juin 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	7 juillet 2025
<input type="checkbox"/> Publication d'un avis public annonçant la procédure d'approbation référendaire	À venir (juillet 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	4 août 2025
<input type="checkbox"/> Analyse et émission du certificat de conformité par la MRC de La Vallée-du-Richelieu	18 septembre 2025

**Demande de PPCMOI – 129 et 143, rue de Bretagne**

# **PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE**

# Processus d'approbation référendaire

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.**
- 
- 



# Qui peut déposer une demande

## Personnes intéressées

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

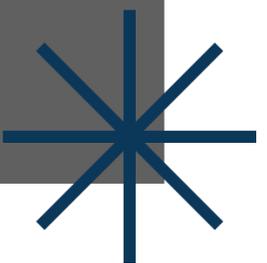
- être une personne physique et domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande d'approbation référendaire et depuis au moins six (6) mois, au Québec;
- être le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un établissement d'entreprise, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (L.R.Q., c.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

**Demande de PPCMOI – 129 et 143, rue de Bretagne**

**Période de questions et de  
commentaires**





# Période de questions et de commentaires

La personne qui désire poser une question ou faire un commentaire doit s'identifier avec son nom, sa ville de résidence et le nom de sa rue. Si elle représente un organisme, elle doit également nommer cet organisme.



**Merci de  
votre intérêt**



# Étude d'ensoleillement

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - SOLSTICE D'ÉTÉ



1 SOLSTICE ÉTÉ 8AM (JUIN)  
3/64" = 1'-0"



3 SOLSTICE ÉTÉ 16PM (JUIN)  
3/64" = 1'-0"

PLEX BRETAGNE

RUE BRETAGNE, MCMASTERVILLE, QC, CANADA



2 SOLSTICE ÉTÉ 12PM (JUIN)  
3/64" = 1'-0"

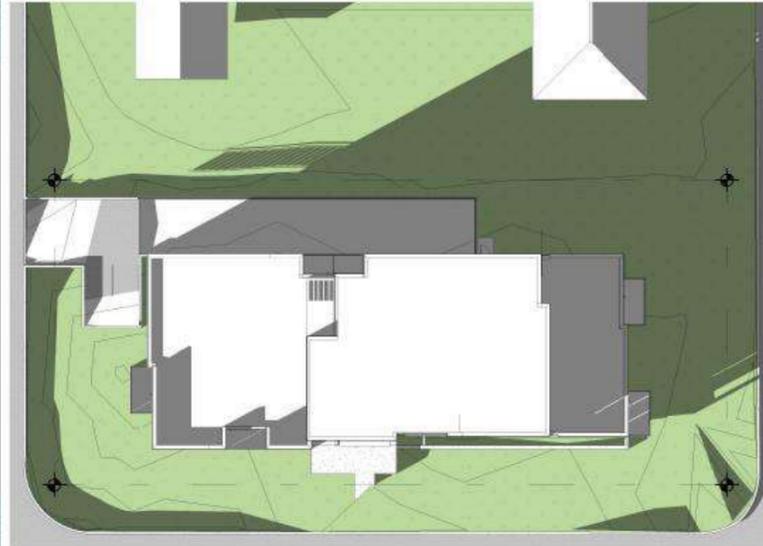
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT - SOLSTICE D'HIVER

PLEX BRETAGNE

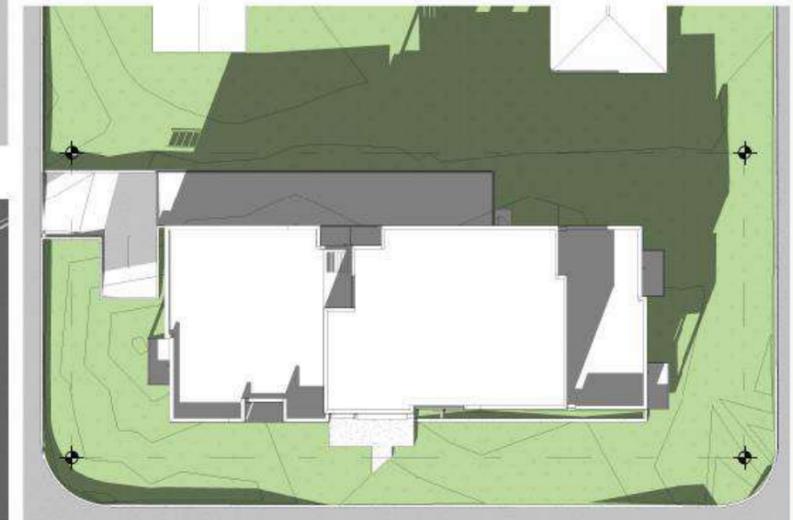
RUE BRETAGNE, MCMASTERVILLE, QC, CANADA



1 SOLSTICE HIVER 9AM (DECEMBRE)  
3/64" = 1'-0"



3 SOLSTICE HIVER 15PM (DECEMBRE)  
3/64" = 1'-0"



2 SOLSTICE HIVER 12PM (DECEMBRE)  
3/64" = 1'-0"





