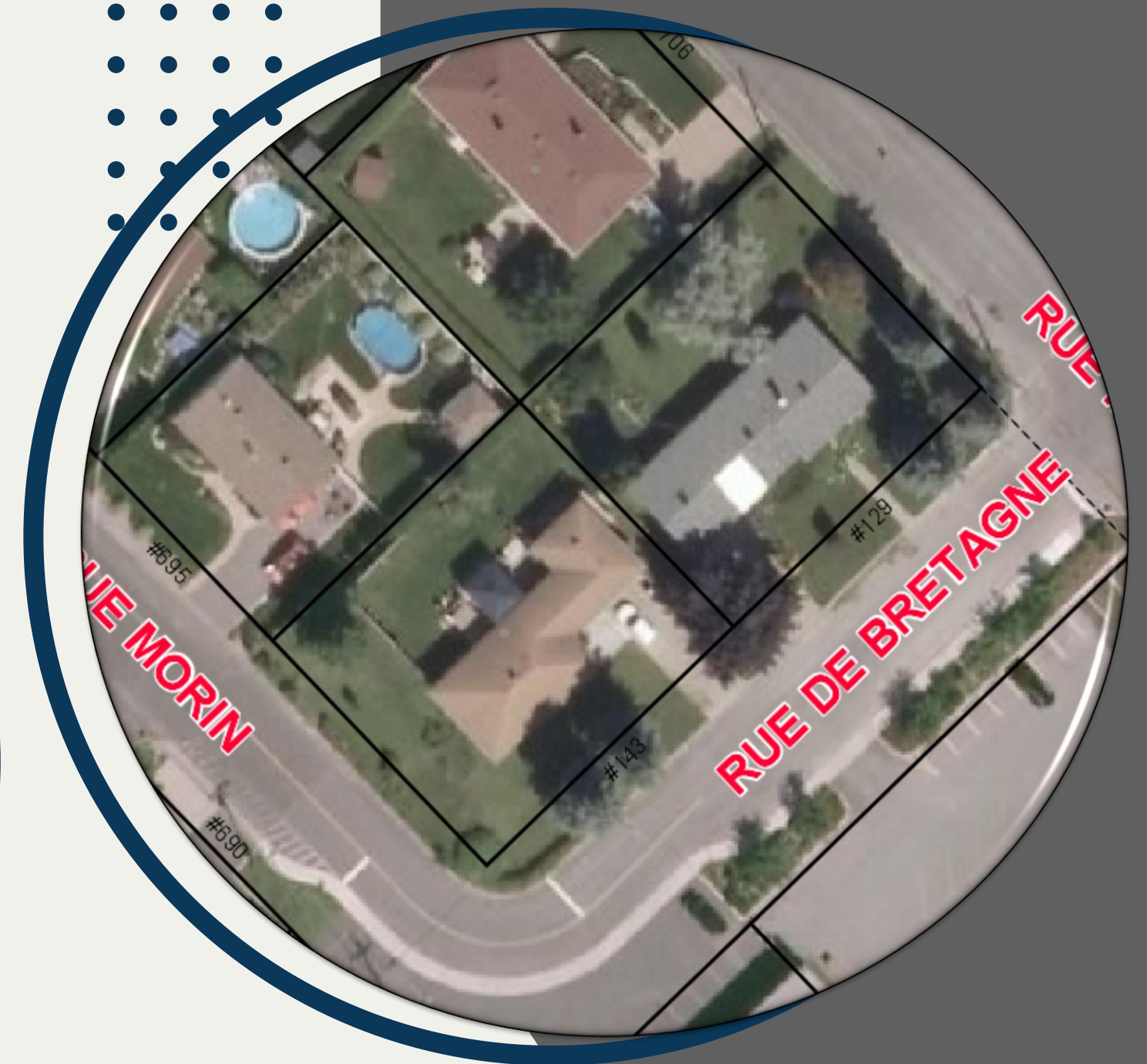


# Assemblée publique

**Premier projet de résolution numéro 2025-343  
Autorisation d'un projet de construction d'un  
bâtiment résidentiel multifamilial - 141, rue de  
Bretagne - Lots 4 494 279 et 4 494 281 - Zone R-8 -  
Abrogation des résolutions 2025-154, 2025-229 et  
2025-251**



# CONTENU DE LA PRÉSENTATION

- *La Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*
- **La densification du territoire**
- **Le projet à l'étude**
- **Les éléments dérogeant à la réglementation en vigueur**
- **L'évaluation du projet sous les axes économique, environnemental et social**
- **Les étapes menant à l'approbation du projet**
- **Période de questions et de commentaires**





# Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation

# Un nouveau pouvoir municipal afin d'accélérer l'approbation de projets

La loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation (projet de loi 31 de 2024) a fourni de nouveaux moyens aux municipalités afin d'accélérer l'approbation de projets et la construction de logements dans un contexte de crise du logement.

En 2025, ce pouvoir a été élargi aux municipalités de moins de 10 000 habitants.

# Le nouveau pouvoir : dans quels cas peut-il être utilisé?

**Les villes peuvent autoriser, par résolution, un projet d'habitation qui déroge à certains règlements d'urbanisme si :**

- **Le projet prévoit au moins 3 logements;**
  - **Et qu'il répond à l'une des situations suivantes :**
    - **Le projet est majoritairement résidentiel et le taux d'inoccupation des logements locatifs est inférieur à 3 %;**
- ou**
- **Le projet est majoritairement composé de logements sociaux ou abordables, ou de logements destinés à des personnes aux études.**

Le taux d'inoccupation des logements était de 1,8 % pour l'ensemble du Québec en octobre 2024.

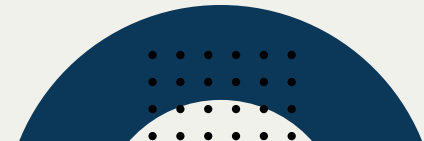
Dans la subdivision de recensement incluant McMasterville, il était uniquement de 0,7 %.

Un taux sain se situerait autour de 3 %.



# Le nouveau pouvoir : dans quels cas peut-il être utilisé?

**Le pouvoir ne peut pas être utilisé si le projet :**

- **Est à l'extérieur du périmètre d'urbanisation;**
  - **Est dans un secteur où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières (sécurité publique, santé publique, environnement ou bien-être général);**
  - **Est à proximité d'une infrastructure routière ou ferroviaire et que la dérogation demandée viserait des normes destinées à atténuer les impacts de cette infrastructure;**
  - **N'est pas conforme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.**
- 



# **Le nouveau pouvoir... ce n'est pas une carte blanche**

**La Ville de McMasterville s'est dotée de la résolution 2025-317 visant à autoriser l'utilisation des pouvoirs municipaux issus du projet de loi 31 pour accélérer le développement de logements à McMasterville.**

**Cette résolution encadre la manière dont la Ville peut utiliser ce pouvoir, soit, lorsqu'un projet résidentiel comporte :**

- **Au moins 30 % de logements abordables et/ou de type familial, notamment des 5 ½.**

**Une assemblée publique doit être tenue au sujet de chaque projet prévoyant l'utilisation de ce pouvoir et le comité consultatif d'urbanisme (CCU) doit être consulté lorsque cela est jugé pertinent.**

**Une autorisation peut comporter des conditions à respecter.**





# 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 être dépendant d'un véhicule.**

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

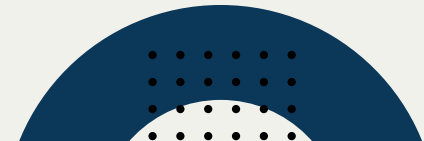
**La densification d'aujourd'hui revient à ces principes : créer des milieux de vie accessibles, humains et durables. Elle permet de dynamiser un secteur et d'offrir des services de proximité.**



# La densification, une stratégie gagnante

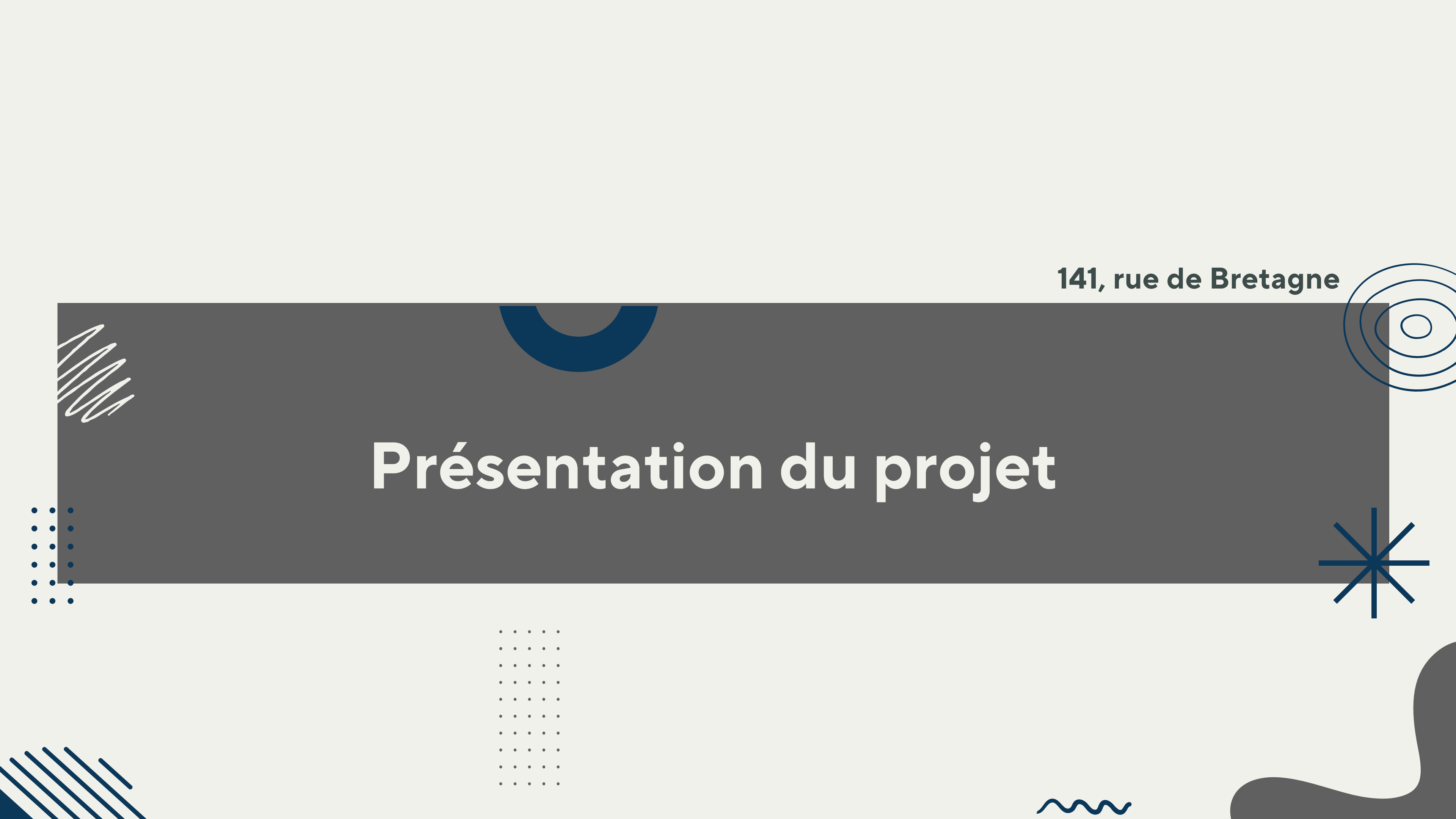
**La densification du territoire est une stratégie essentielle pour assurer un développement urbain durable, efficace et équitable.**

**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'égout 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**
- 

141, rue de Bretagne

# Présentation du projet



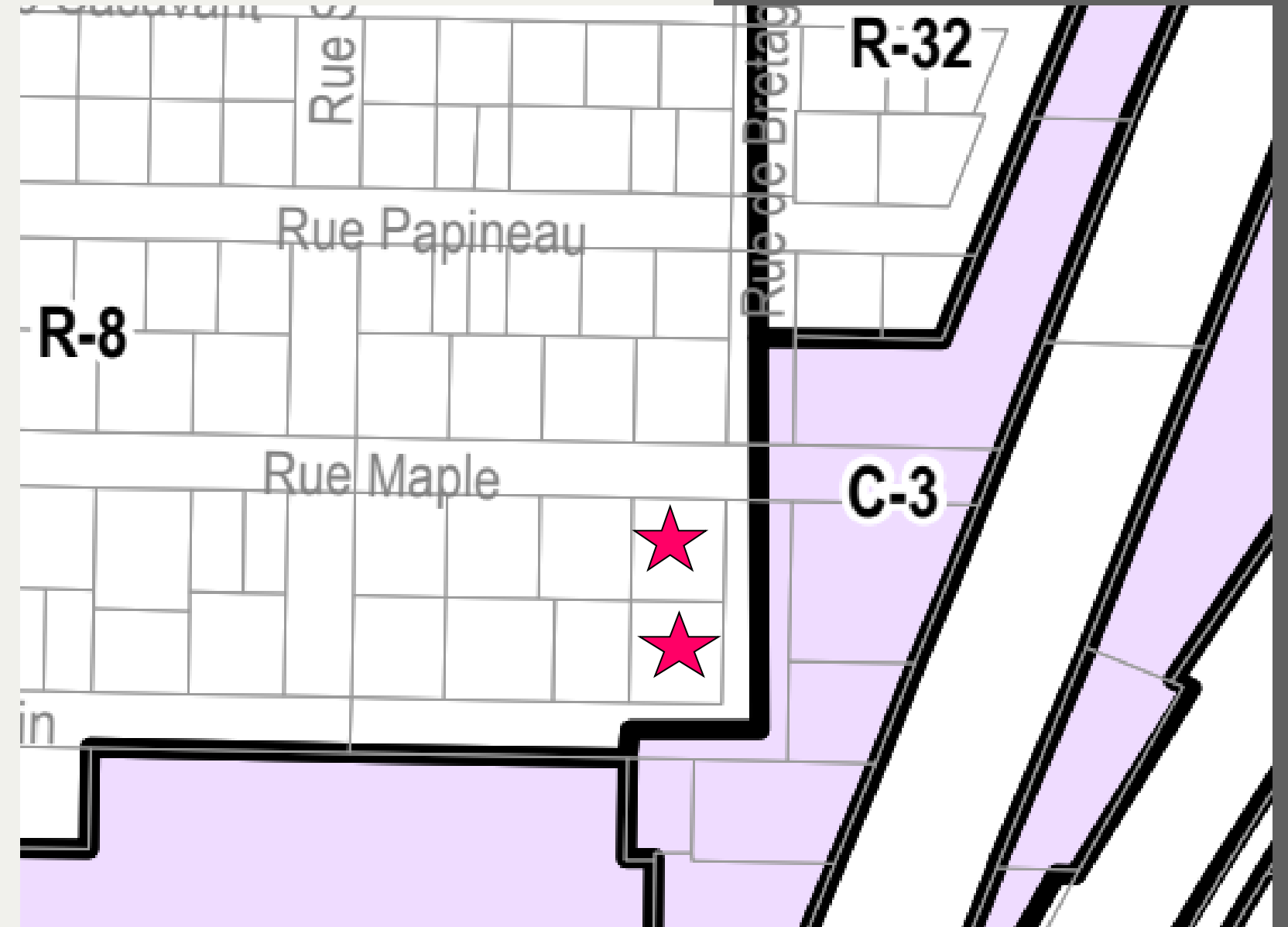
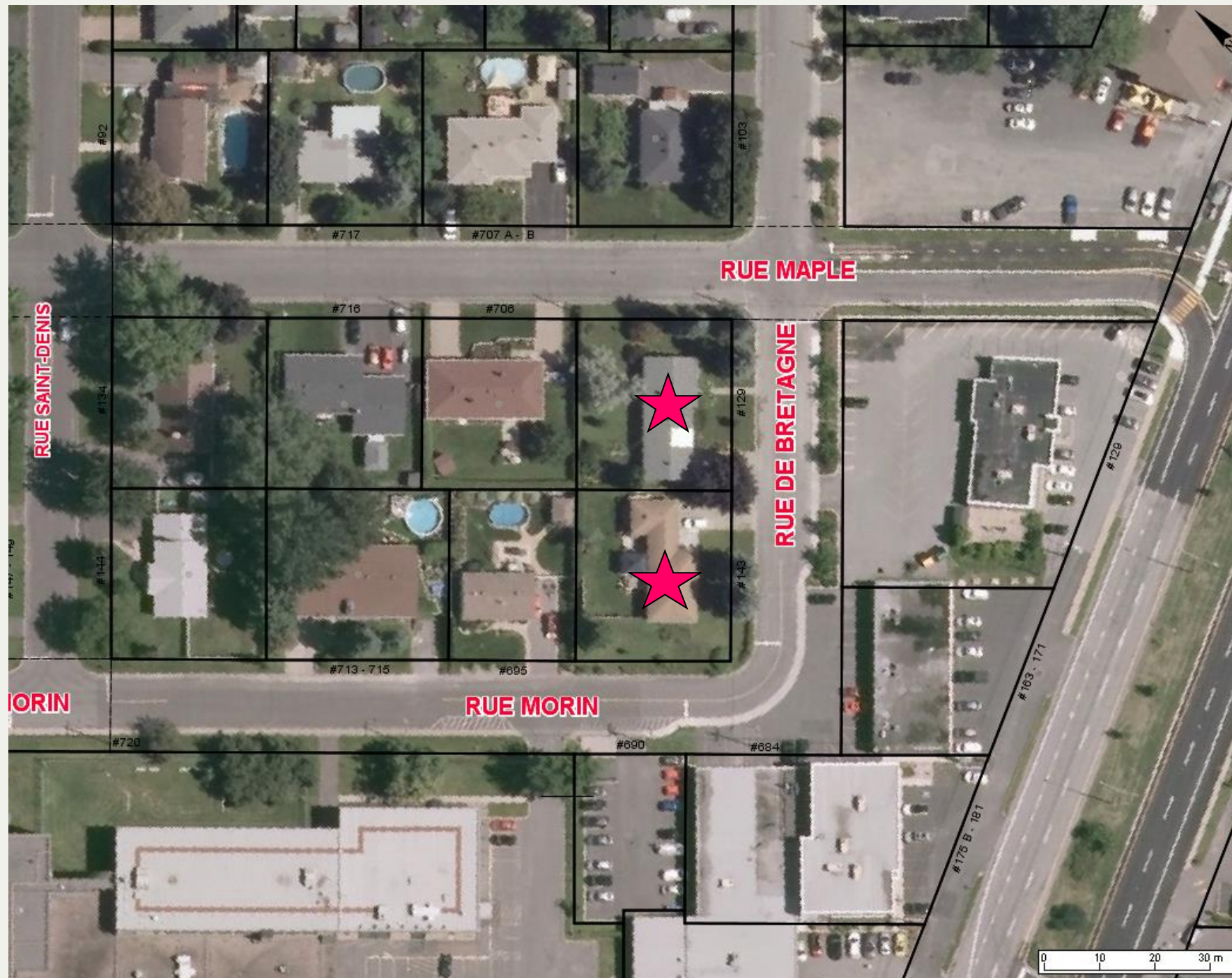
# Contexte

**Des demandes de démolition de deux maisons unifamiliales et d'approbation d'un projet de construction d'une habitation multifamiliale de 16 logements sur les terrains des bâtiments actuellement situés aux 129 et 143, rue de Bretagne ont été déposées à la Ville.**

**Le projet nécessite le remembrement des deux lots.**

**Le bâtiment proposé aurait deux étages avec une sur hauteur représentant au plus 40 % de la superficie des deux étages ainsi qu'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 soit deux fois plus que l'exige notre réglementation, et le remplacement 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.**

# Non-conformités à la réglementation

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

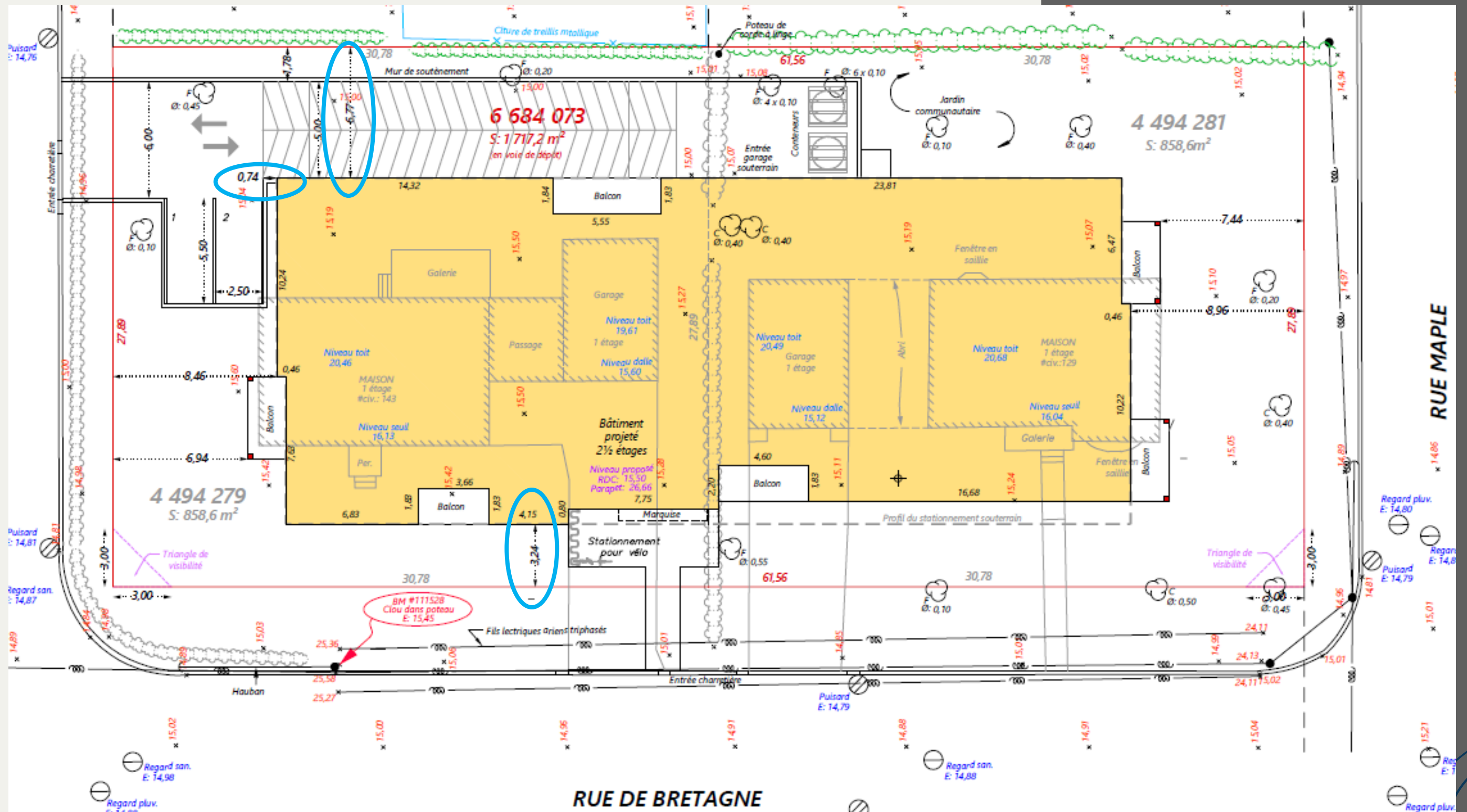
Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Autoriser une habitation de 16 logements	3 logements maximum par bâtiment (grille R-8)
Autoriser une marge avant d'au moins 3,14 mètres	7,5 mètres minimum (grille R-8)
Autoriser une marge arrière d'au moins 6,67 mètres	6,97 mètres minimum (25%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

# Non-conformités à la réglementation

Élément du projet de résolution	Norme applicable au zonage
Autoriser un coefficient d'emprise au sol d'au plus 0,43	0,40 maximum (grille R-8)
Autoriser un garage souterrain	Garage souterrain non autorisé dans la zone R-8 (article 11.11.1)
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







# Un projet amélioré

**Suite à l'assemblée publique du 16 juin 2025 et aux commentaires reçus des personnes présentes, les améliorations suivantes ont été apportées au projet :**

- **La terrasse au toit a été modifiée afin de l'éloigner du mur arrière du bâtiment afin de limiter la vue vers les cours des voisins;**
- **Les garde-corps des quatre balcons arrière et de la terrasse au toit ont été givrés du côté des voisins immédiats encore une fois pour préserver l'intimité de ceux-ci;**
- **Le délai maximal autorisé pour la réalisation des travaux a été réduit de 30 mois à 24 mois à partir de la délivrance du permis de démolition afin de limiter la durée des désagréments pour le voisinage pendant les travaux.**



# 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

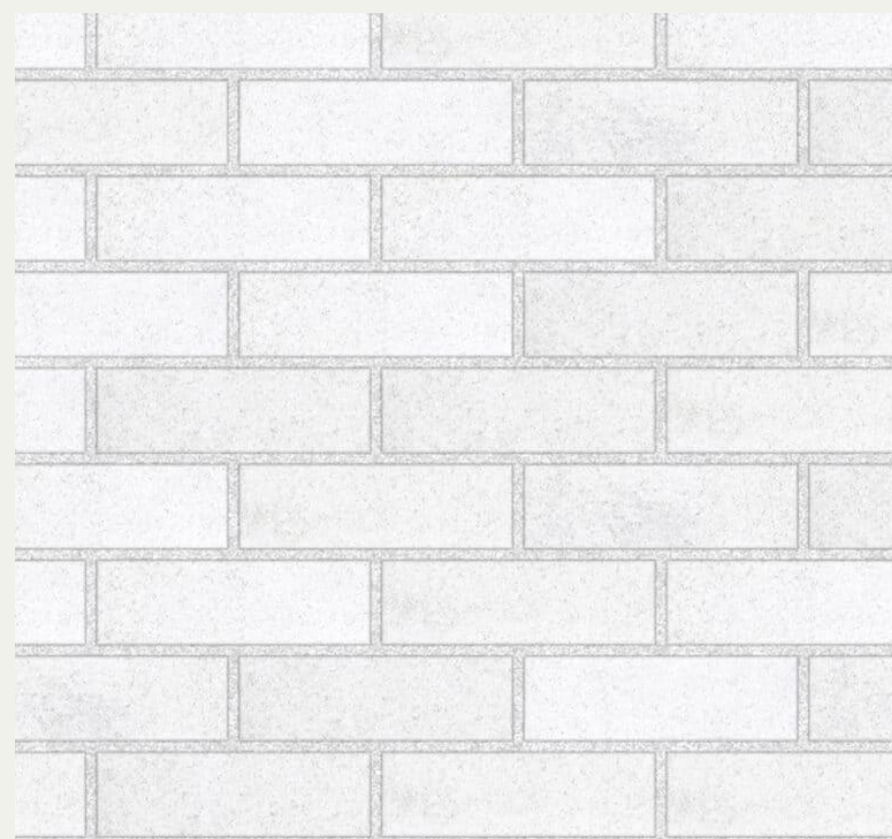


Vue de la rue Maple



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

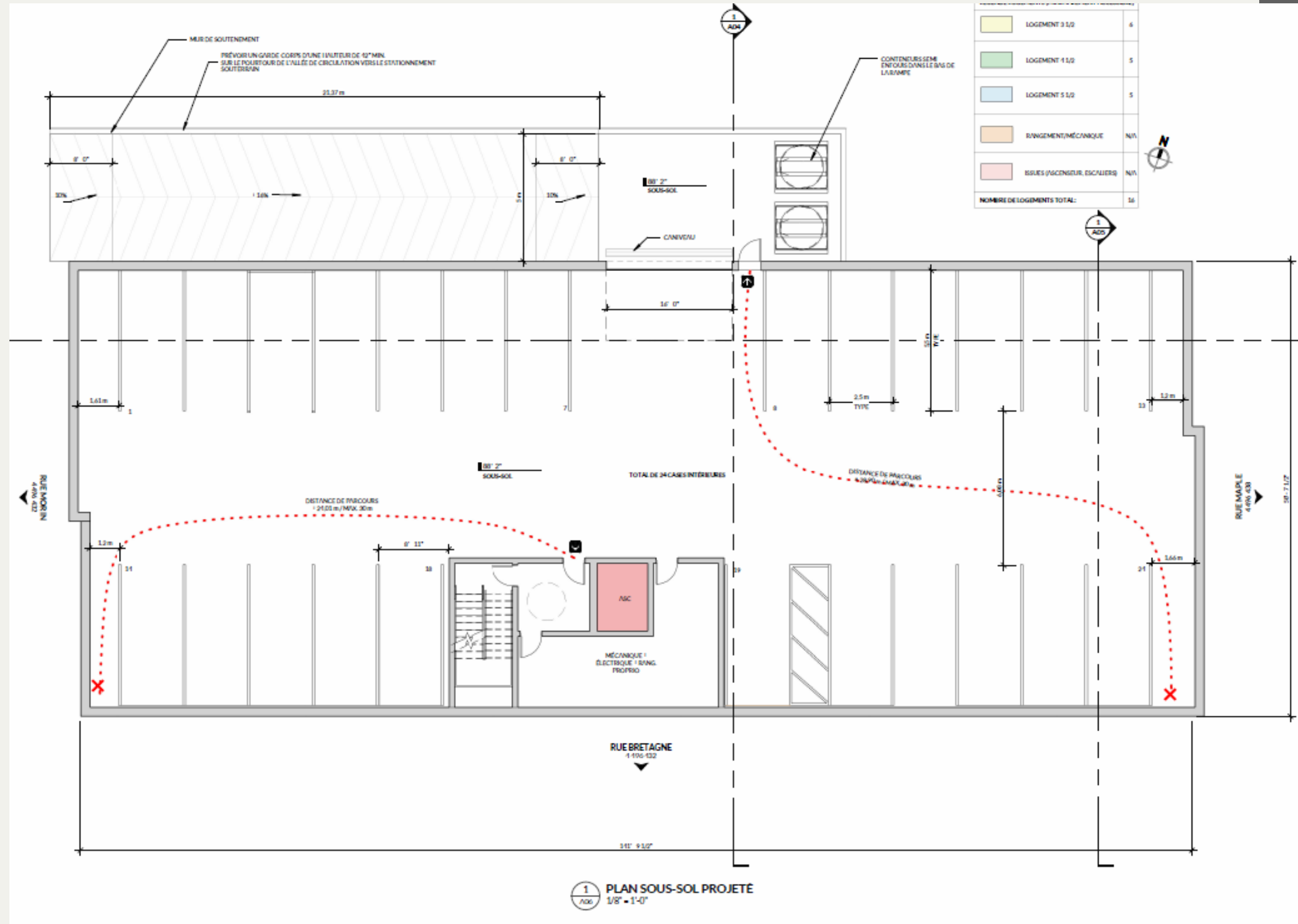
- 01** **BRIQUE BLANCHE**  
CIE : PERMACON  
COLLECTION : BRIQUE  
MODÈLE : CARDIN  
COULEUR : BLIZZARD
- 02** **MAÇONNERIE GRISE**  
CIE : PERMACON  
COLLECTION : PIERRE  
MODÈLE : LEXA  
COULEUR : GRIS STERLING
- 03** **REVÊTEMENT LÉGER**  
CIE : MAC METAL  
COLLECTION : REVÊTEMENT  
MODÈLE : NORWOOD  
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 : MINERAI 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 : MINERAI DE FER
- 08** **PORTES**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/a  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
- 09** **FENÊTRES**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/a  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
- 10** **GARDE-CORPS**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : n/a  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER
- 11** **ÉLÉMENTS DÉCORATIF**  
CIE : GENTEK  
COLLECTION : METAL PLIER  
MODÈLE : COULEUR UNIE  
COULEUR : MINERAI DE FER



# Éléments architecturaux

- **Toiture en membrane de couleur blanche ou d'un indice de réflectance solaire supérieur à 78**
- **Terrasse sur le toit pour un des logements à la mezzanine**
- **Ascenseur qui facilitera l'accessibilité universelle**
- **Galleries et garde-corps en aluminium gris et en verre givré à l'arrière**
- **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



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

# Aménagement du terrain

- **Abattage et plantation de 14 arbres de 5 espèces différentes, dont 9 arbres en cour avant**
- **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**





# Un projet innovant

## **Le projet :**

- **présente une architecture distinctive et de qualité**
  - **propose des logements adaptés aux familles et aux personnes à mobilité réduite**
  - **est situé à proximité des commerces, des écoles et des infrastructures de loisirs**
  - **est accessible pour le transport actif et le transport en commun**
  - **hausse l'offre de logements de qualité dans la région**
  - **propose l'usage de matériaux recyclés**
- 
- 
- 

# Un projet innovant

Le projet 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
- réduire l'empreinte carbone

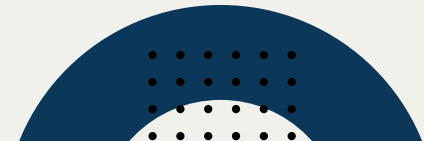




# Un projet pensé selon les critères de la santé publique

**Direction de la Santé publique de la Montérégie:**

**Projet immobilier 129 & 143 rue de Bretagne: Avis scientifique de janvier 2026**

- Des projets immobiliers comme celui de la rue de Bretagne **influencent positivement le mode de vie, améliorent la santé** et rendent la communauté plus **accueillante, dynamique et résiliente**.
  - La **densification douce répond aux besoins en habitation**, en mobilité, préserve la biodiversité et aide à faire face aux changements climatiques.
  - En misant sur les milieux de vie existants où se trouvent emplois, commerces, services, et infrastructures de mobilité active et collective, on soutient un mode de vie plus sain et à faible empreinte écologique.
- 

# Un urbanisme contemporain

## Des actions et des résultats concrets

### Étude de cas spécifique

<b>2019 RFU</b>	650 810 505\$	<b>2020 RFU</b>	673 798 998\$
<b>Valeur</b>	646 800\$	<b>Valeur</b>	3 701 700\$
<b><u>Taxes foncières</u></b>	8 736\$	<b><u>Taxes foncières</u></b>	47 351\$
<b>Poids/RFU</b>	0,099%	<b>Poids/RFU</b>	0,549%
<b>Écart</b>			<b>38 795\$/an</b>
<b>Limitation de la hausse du compte de taxes pour toute la communauté de</b>			<b>0,26%</b>



# Un urbanisme contemporain



## Des actions et des résultats concrets Étude de cas spécifique 2

**2022 RFU** 747 600 580\$  
**Valeur** 540 900,00\$

**Poids/RFU** 0,00047%

**2023 RFU** 958 746 250\$  
**Valeur** 1 432 200\$

**Poids/RFU** 0,0015%

**Poids/RFU 2022** 0.0019%

# Un urbanisme contemporain

## Le cas spécifique 3



- Année de référence 2021
  - Évaluation du terrain +/- 400 000\$
  - Taxes annuelles 0\$ (propriété municipale)
- Année de référence 2026
  - Évaluation de la propriété 6 454 900\$
  - Revenues de taxes 32 403,60\$
- Projection finale: 15 766 480\$
- Revenu de la vente du terrain: 1 850 000\$ + mutation

# Un urbanisme contemporain



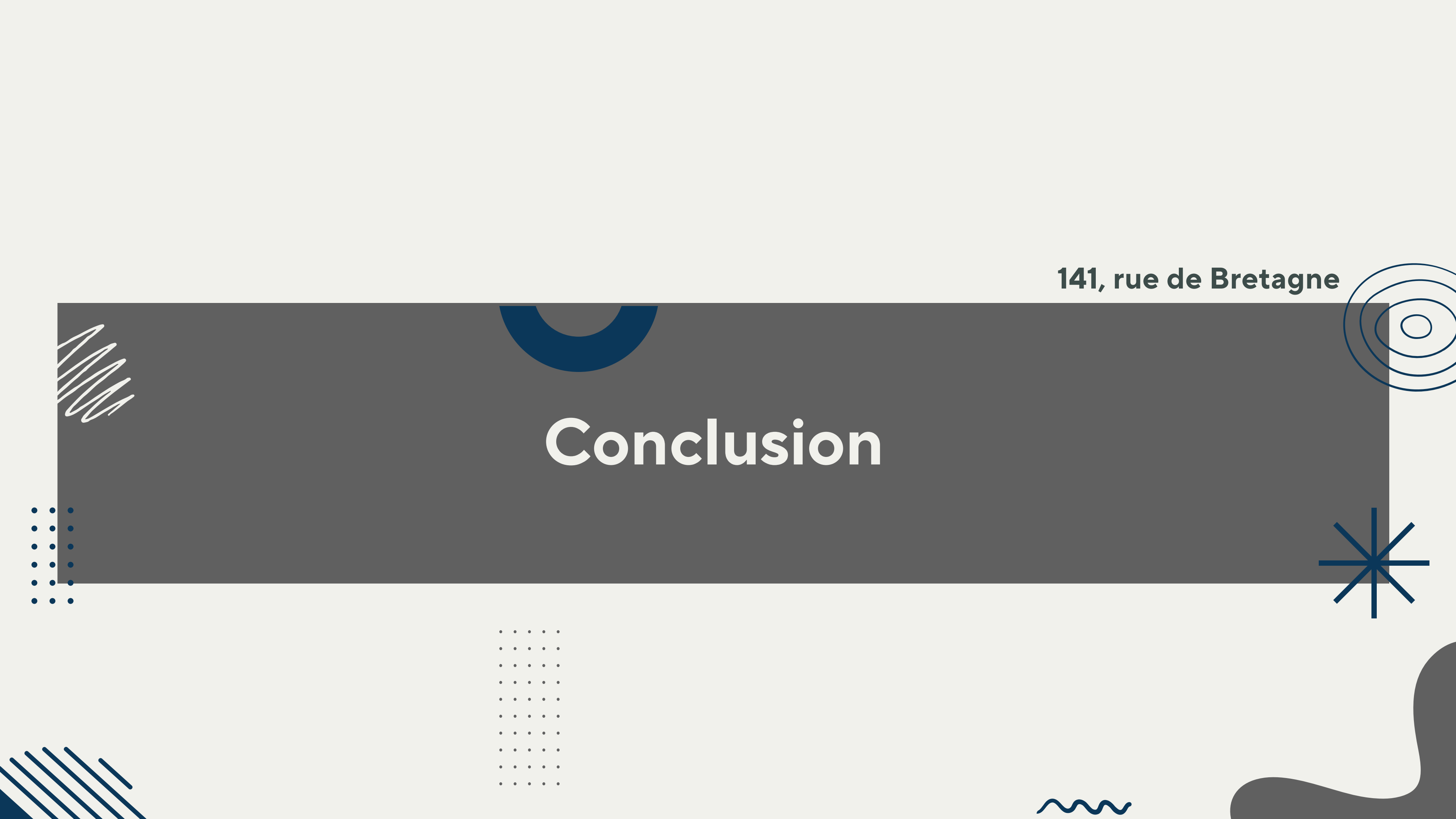
## Des actions et des résultats concrets

### Projection de cas spécifique

<b>2025 RFU</b>	<b>1 119 666 505\$</b>	<b>2025 RFU</b>	<b>1 119 666 505\$</b>
<b>Valeur</b>	<b>764 900\$</b>	<b>Valeur</b>	<b>3 701 700\$</b>
<b><u>Taxes foncières</u></b>	<b><u>3 841.69\$</u></b>	<b>Taxes foncières</b>	<b>50 735\$</b>
<b>Poids/RFU</b>	<b>0,068%</b>	<b>Poids/RFU</b>	<b>0.49%</b>
<b>Écart poids relatif</b>		<b>13 fois plus élevé</b>	
<b>Écart net réel</b>		<b>46 894.31\$/an</b>	
<b>Limitation de la hausse du compte de taxes pour toute la communauté de</b>			<b>0,31%</b>

141, rue de Bretagne

# Conclusion



# Un projet pensé selon les 3 piliers du développement durable

## Projet d'intérêt social

- Plus de 30% logements familiaux
- Des logements accessibles
- Taux d'inoccupation familiale de 0.7%
- Hausse de l'offre de logements de qualité
- Proximité au transport en commun, commerces & institutions favorise la mobilité active (réduction des coûts pour les familles).

## Projet d'intérêt environnemental

- Bâtiment projeté privilégiant des matériaux et couleurs qui réduisent les îlots de chaleur: toit blanc, revêtements de murs pâles et murs verts
- Deux fois plus d'espaces verts que la réglementation
- Stationnements sous-terrain
- Plantation d'arbres aux bons endroits
- Jardin communautaire

## Projet d'intérêt économique

- Projet ayant un impact réel sur le compte de taxe des citoyens;
- Projet favorisant la hausse de l'offre de logements
- Construction d'un bâtiment qui impliquera des revenus pour les commerces locaux.

141, rue de Bretagne

# Processus d'approbation



# Processus d'approbation

Étapes	Date
✓ Adoption de la résolution 2025-317 autorisant l'utilisation des pouvoirs municipaux issus du projet de loi 31 pour accélérer le développement de logements à McMasterville	17 novembre 2025
✓ Adoption du projet de résolution 2025-343 visant à autoriser un projet de construction d'un bâtiment multifamilial à l'adresse projetée 141, rue de Bretagne, sur les lots 4 494 279 et 4 494 281, dans la zone R-8	1 <sup>er</sup> décembre 2025
✓ Publication d'un avis public annonçant la tenue d'une assemblée publique	16 janvier 2026
➤ Assemblée publique	26 janvier 2026

# Processus d'approbation (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'une résolution approuvant le projet	2 février 2026 (prévu)
<input type="checkbox"/> Approbation par la MRC de La Vallée-du-Richelieu	Délai de 30 jours suite à la réception de la résolution
<input type="checkbox"/> Possibilité de délivrer les permis	Suite à l'approbation de la MRC ou à l'expiration du délai de 30 jours
<input type="checkbox"/> Délai maximal pour réaliser les travaux (démolition, construction et aménagement du terrain) (prévu aux résolutions CD-2025-09 et CD-2025-10)	24 mois à compter de la délivrance du permis de démolition

141, rue de Bretagne

# Période de questions et de commentaires

# Déroulement de la période de questions et de commentaires

- **S'identifier et s'adresser uniquement aux représentants municipaux.**
- **1 question ou commentaire + 1 sous-question ou commentaire par tour**
  - Une reprise de parole sera permise après que se seront exprimés tous les participants qui désirent le faire.
- **Priorité aux citoyens de McMasterville.**
- **Temps maximal pour une intervention : 2 minutes.**
- **Comportement respectueux obligatoire.**
  - Interdiction de crier, chahuter ou nuire au déroulement.

L'intervention doit être :

- Brève, claire et de nature publique;
- En lien avec le sujet de l'assemblée publique.

Elle peut être précédée d'un court préambule.

Elle ne doit pas :

- Contenir de propos injurieux, diffamatoires ou irrespectueux ni d'allusion personnelle;
- Être à caractère privé ou personnel ni concerner un employé ou un élu.

Merci de  
votre intérêt

