



SAINTE-THÉRÈSE

Séance d'information

6 mai 2026

**Projet de développement résidentiel et commercial
125, boulevard Desjardins Est
PPCMOI 2026-001**





Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Un PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble) est un outil prévu par la loi qui permet à la Ville d'autoriser un projet précis même s'il déroge à certains règlements d'urbanisme.

Il s'agit d'une exception encadrée, analysée au cas par cas, lorsque le projet est jugé intéressant pour la collectivité et compatible avec le milieu.

Un PPCMOI :

- s'applique à un projet précis et à un terrain précis
- ne change pas les règles pour les autres terrains.
- est analysé par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU)
- fait l'objet de consultations publiques, lorsque requis
- est décidé par le conseil municipal





Contexte de la demande

Le projet est situé 125, boulevard Desjardins Est et déroge à certaines normes des règlements d'urbanisme.

La réalisation de ce projet nécessite donc une approbation par PPCMOI.





LE PPCMOI 2026-001

Ce projet de règlement contient des dispositions pouvant faire l'objet d'une demande d'approbation référendaire.

Disposition susceptible d'approbation référendaire

ARTICLE 1a. Superficie commerciale bâtiment A au rez-de-chaussée réduite à 8,9 % (vs 75 % min.)

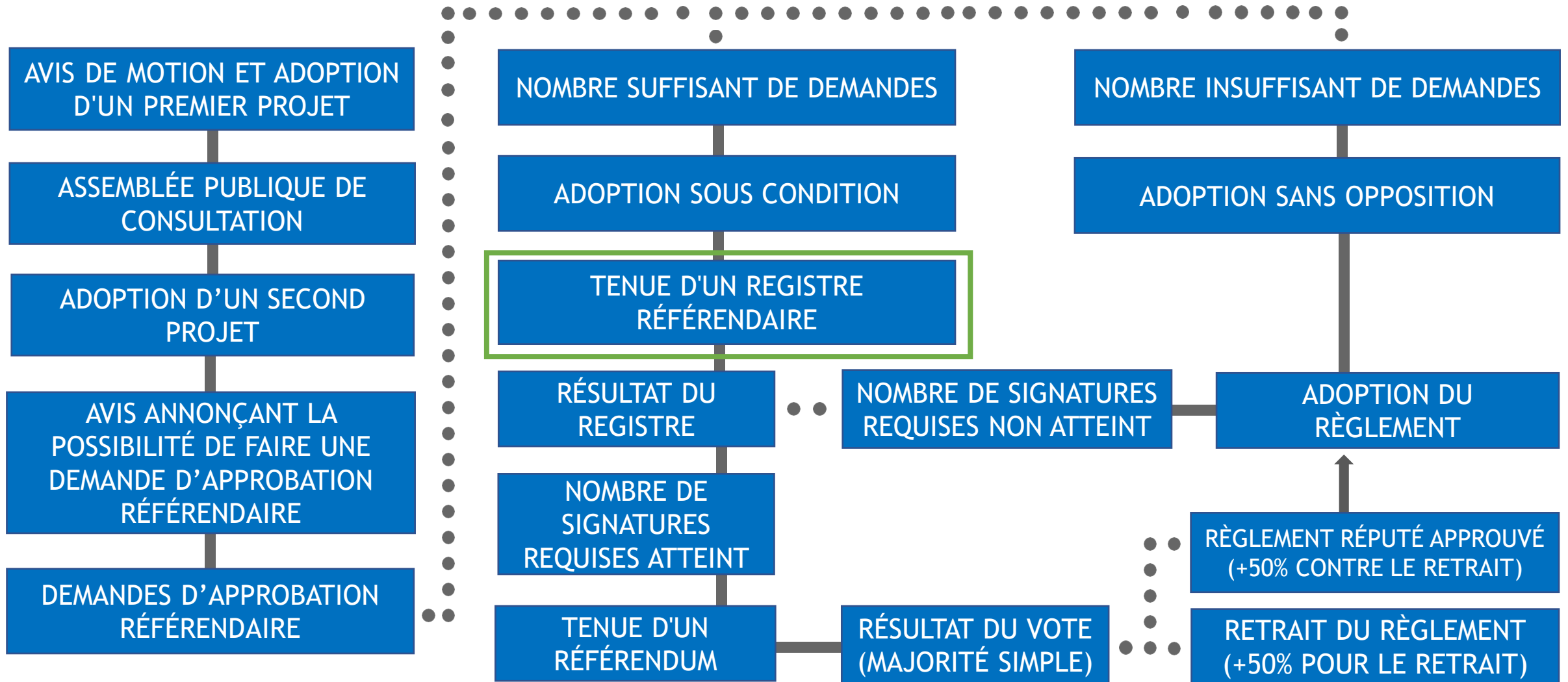
ARTICLE 1b. Superficie commerciale bâtiment A au rez-de-chaussée réduite à 5,8 % (vs 75 % min.)

ARTICLE 2. Hauteur maximale portée à 8 étages (vs 4 étages permis)

ARTICLE 6. Espace public/terrasse en cour avant (interdit par art. 172 du règl. de zonage)

ARTICLE 8. Rampe d'accès en deçà du recul avant de 4 m (art. 172)

LES ÉTAPES DU PROCESSUS D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE



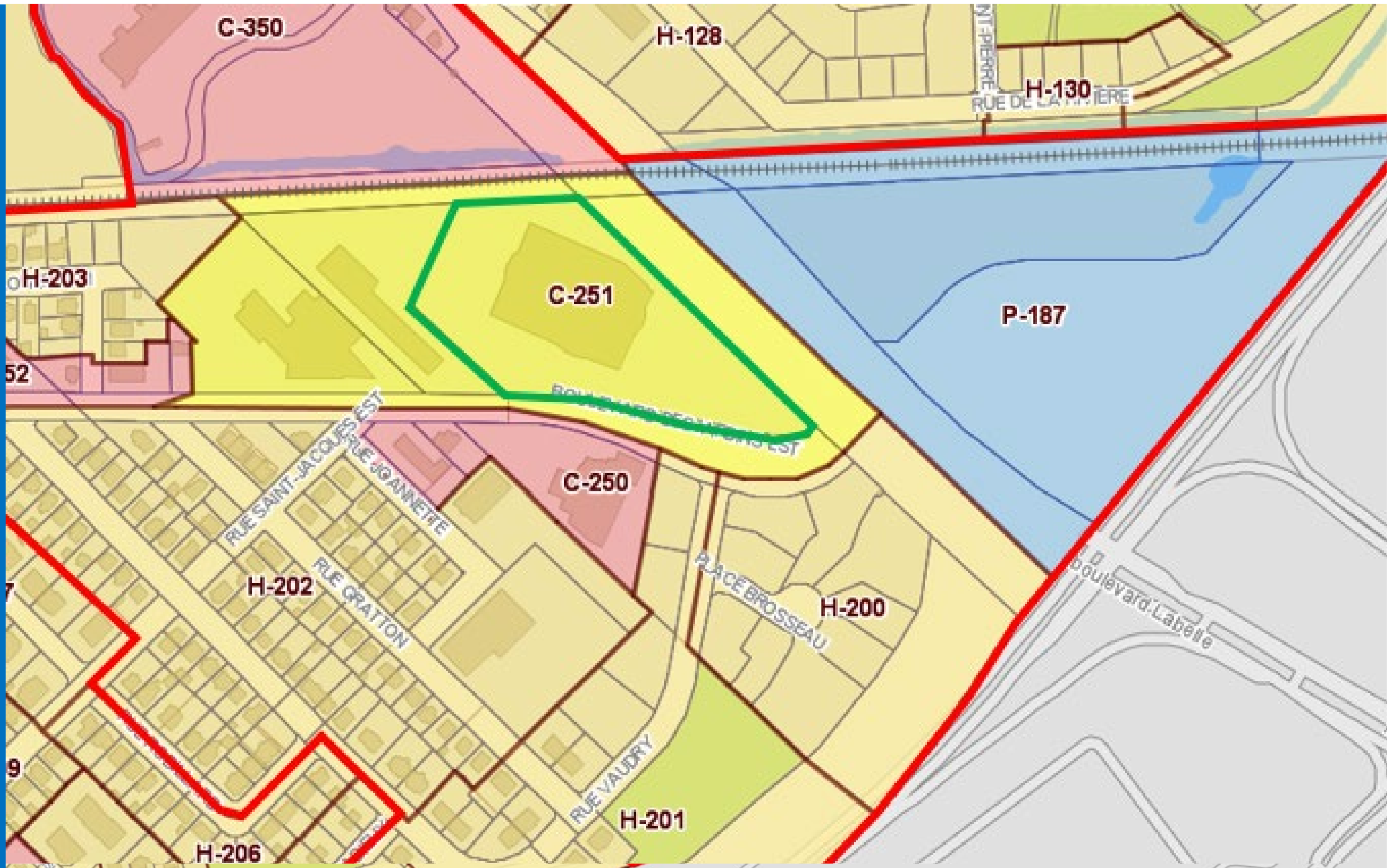


LE PPCMOI 2026-001

Prochaine étape du processus d'approbation référendaire

- Tenue du registre le 13 mai, de 9 h à 19 h à l'hôtel de ville
- 33 signatures par des personnes habiles à voter seront requises pour déclencher un scrutin référendaire
- Zones C-251 et H-200

LES ZONES CONCERNÉES ET LES ZONES CONTIGUËS





État actuel – 125, boul. Desjardins Est

- Économax / Brault et Martineau
- Intersection Curé-Labelle / Desjardins / 640
- Entrée de ville importante
- Surface asphaltée et imperméabilisée sans rétention d'eau
- Un des rares terrains de cette envergure à potentiel de redéveloppement à Sainte-Thérèse





État actuel – 125, boul. Desjardins Est





Projet proposé – 125, boul. Desjardins Est

- Projet de 429 logements en deux bâtiments de 4 à 8 étages (202 et 227 unités)
 - 42 studios;
 - 197 logements 3 ½ (1 chambre);
 - 173 logements 4 ½ (2 chambres);
 - 17 logements 5 ½ (3 chambres).
- 558 cases de stationnement (dont 338 en sous-sol), ratio de 1.3 case par logement
- Espaces commerciaux et placette





Projet proposé – 125, boul. Desjardins Est

- Toits verts
- Ajout de 159 arbres
- Rétention d'eau sur le site (40 l/s/ha)
- 10 à 15 % de logements abordables et sociaux
- Stationnements à vélo
- Station Bixi
- Trois véhicules en autopartage (Communauto)
- Abribus





Projet proposé – 125, boul. Desjardins Est





DENSIFICATION

Plan métropolitain d'aménagement et de développement (PMAD) 2026-2046 – Communauté métropolitaine de Montréal (CMM)

Exigence de densifier à Sainte-Thérèse

- Moyenne actuelle de 15,3 logements par hectare (log. / ha)

Secteurs de Planification intégrée aménagement-transport (PIAT)

- Aire TOD : 100 log. / ha
- Corridor aménagement-transport (CAT) : 70 log. / ha
- Espace stratégique de développement (ESR) : 200 log. / ha

Autres secteurs (hors PIAT)

- 36 log. / ha





Détails du protocole d'entente portant sur les logements abordables (1/2)

Objectif de l'entente

- Augmenter l'offre de logements sociaux et abordables (Règlement 1352 N.S.).
- Contribuer concrètement à l'abordabilité dans un contexte de crise du logement.

Exigences réglementaires

- 5 % de logements sociaux
- 10 % de logements abordables
- Maintien de l'abordabilité pour au moins 5 ans
- Possibilité de contribution financière compensatoire, selon le règlement

Principe privilégié

- Favoriser des solutions qui assurent une vocation sociale durable, sans exercer de pression sur les autres logements du projet.





Détails du protocole d'entente portant sur les logements abordables (2/2)

Option prioritaire : cession de logements

- Cession de 10 % des logements à un organisme public ou communautaire (ex. Office municipal d'habitation).
- Logements :
 - vendus au coût de réalisation;
 - détenus et gérés par l'organisme;
 - conservant une vocation sociale ou abordable permanente.
- Cette cession à perpétuité est reconnue comme équivalente ou supérieure aux exigences du règlement, il n'y aurait donc pas de compensation demandée pour le 5% supplémentaire.

Solutions de rechange (si la cession complète est impossible)

- Création de logements abordables maintenus pendant 5 ans;
- Adhésion à un programme reconnu d'abordabilité;
- Contribution financière exigée uniquement pour la portion non réalisée.





CIRCULATION

Le site bénéficie :

- d'une proximité de la gare de Sainte-Thérèse;
- de la proximité de plusieurs lignes d'autobus;
- d'un accès direct aux grands axes routiers.

Comment le projet favorise-t-il les déplacements durables?

- Autopartage (Communauto, 3 emplacements);
- Vélopartage (Bixi);
- des stationnements pour vélos.

Principales clientèles visées par l'étude de marché du promoteur

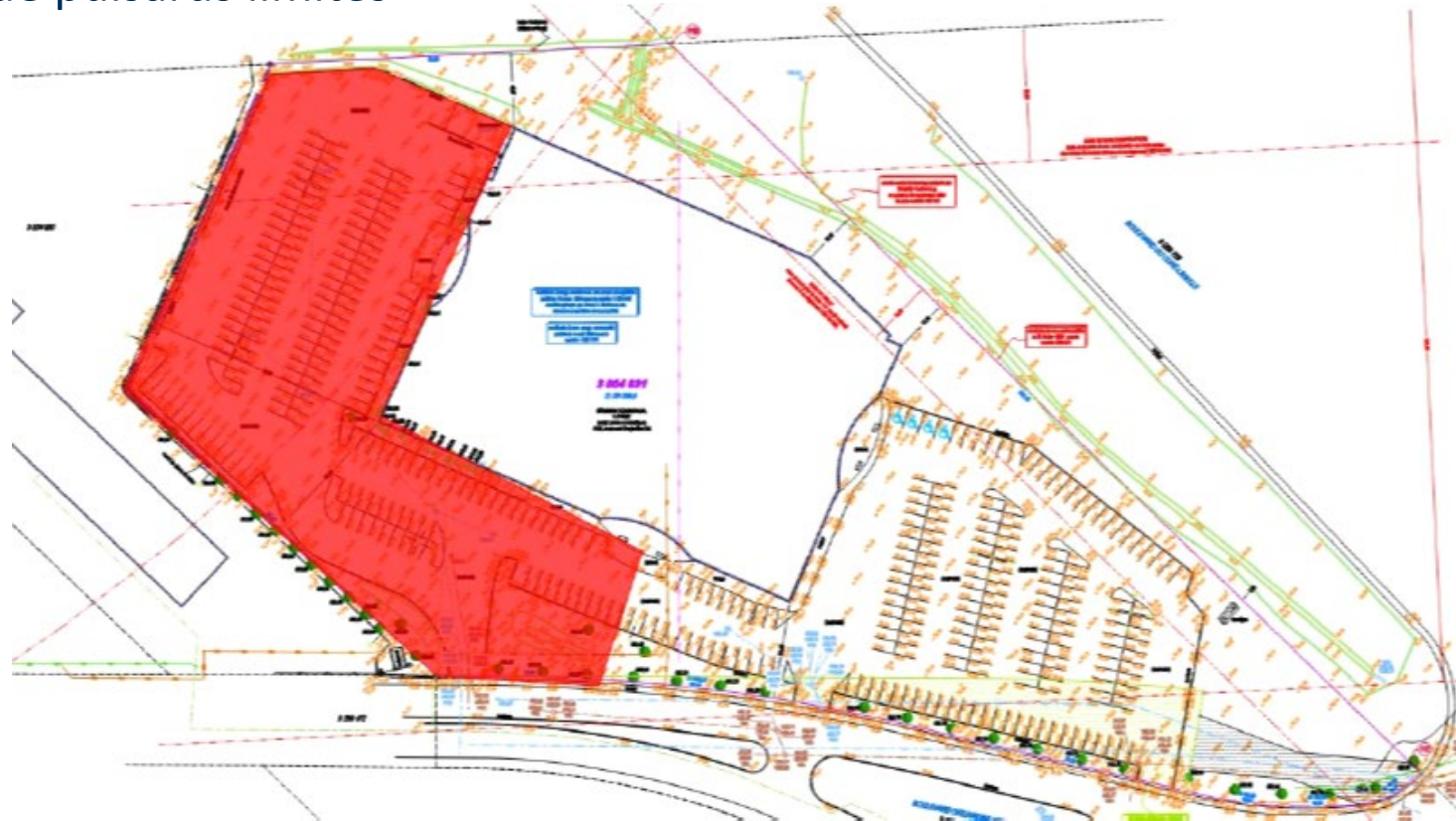
- Personnes seules
- Couples sans enfants
- Personnes âgées





GESTION DE L'EAU – SITUATION ACTUELLE

- Surface largement imperméabilisée
- Aucune rétention d'eau pluviale, ni contrôle du débit rejeté au réseau d'égout
- 33% de la superficie actuelle se déverse dans le réseau d'égout unitaire sans séparation des eaux pluviales (en rouge ci-dessous)
- Nombre de puisards limités





COMPRENDRE SIMPLEMENT OÙ VA L'EAU DE PLUIE

Gestion traditionnelle des eaux pluviales

- Avant le projet, l'eau de pluie ruisselle rapidement sur des surfaces imperméables vers les égouts, causant des pics de débit élevés.

Solution durable intégrée

- Le projet utilise des jardins de pluie et des espaces verts pour capter et retenir temporairement l'eau de pluie sur site.

Réduction des débits de pointe

- La gestion contrôlée permet de relâcher lentement l'eau, réduisant jusqu'à 75 % les volumes envoyés à l'égout pluvial.

Impact positif sur les infrastructures

- Cette approche minimise la surcharge des réseaux et améliore la résilience des infrastructures municipales face aux fortes pluies.



GESTION DE L'EAU – SITUATION PROJETÉE

- Norme municipale de 40 litres / sec / ha lors de pluies de récurrence 10 ans
- Meilleure captation des eaux pluviales
- Meilleur contrôle des eaux pluviales
 - Toits verts,
 - Verdissement du site,
 - Jardins de pluie,
 - Tranchées drainantes,
 - Bassins de rétention.
- Séparation des eaux : seules les eaux sanitaires iront à l'égout unitaire
- Résultat : moins d'eau dans les conduites lors de périodes critiques



COMPARAISON CONDITIONS ACTUELLES ET PROJÉTÉES

Comparaison des débits envoyés au réseau pluvial

Période de Réurrence	Débit (condition existante) [l/s]	Débit (condition future) [l/s]	Pourcentage de réduction des rejets d'eau dans le réseau municipale (%)
1 :2ans	261.30	65.00	75%
1 :10ans	407.00	104.0	74%
1 :100ans	596.50	276.00	53%

Comparaison des débits envoyés au réseau unitaire

Période de Réurrence	Débit (condition existante) [l/s]	Débit (condition future) [l/s]	Pourcentage de réduction des rejets d'eau dans le réseau municipale (%)
1 :2ans	130.20	5.5	96%
1 :10ans	202.7	5.5	97%
1 :100ans	297.1	5.5	98%



Questions ?



SAINTE-THÉRÈSE



SAINTE-THÉRÈSE



Merci!