



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

Avis de promulgation

Règlement numéro 1207-1

AVIS PUBLIC vous est donné que le conseil municipal de Sainte-Thérèse a, lors de sa séance ordinaire tenue le 4 mars 2024, adopté le règlement 1207-1 N.S. modifiant le règlement sur les PAE 1207 N.S.

Le certificat de conformité de la Municipalité régionale de comté Thérèse-De Blainville requis en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. c. A-19.1) a été délivré à la Ville de Sainte-Thérèse le 27 mars 2024 et conséquemment, que ledit règlement numéro **1207-1 N.S.** entrent en vigueur à cette date.

Avis vous est également donné que ce règlement est actuellement déposé au greffe de la Ville, 6, rue de l'Église, et que toute personne intéressée peut le consulter aux heures régulières d'ouverture de l'Hôtel de Ville ou en pièce jointe du présent avis.

DONNÉ À SAINTE-THÉRÈSE,
ce 2 avril 2024

Avis numéro :
2024-28

Me Camille Plamondon
greffière



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1207-1 N.S.

Règlement 1207-1 N.S. modifiant le règlement sur les PAE 1207 N.S.

Adopté le 4 mars 2024





SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1207-1 N.S.

Règlement 1207-1 N.S. modifiant le règlement sur les PAE 1207 N.S.

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 145.9 à 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal peut adopter un règlement qui lui permet d'exiger dans une zone, lors d'une demande de modification des règlements d'urbanisme, la production d'un plan d'aménagement de l'ensemble de cette zone ;

EN CONSÉQUENCE, à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse, tenue le 4 mars 2024 à laquelle sont présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Armando Melo, Héloïse Bélanger, Barbara Morin, Michel Milette, Luc Vézina, Johane Michaud et Jacynthe Prince, formant quorum et siégeant sous la présidence de son Honneur le maire Christian Charron, sur une proposition de M. le Conseiller Michel Milette appuyée par Mme la Conseillère Jacynthe Prince, qu'il soit statué et ordonné, sujet à toutes les approbations requises par la loi, que le Règlement de zonage numéro 1200 N.S. soit et est amendé comme suit:

ARTICLE 1

L'article 5 est modifié comme suit :

ARTICLE 5 PLAN EN ANNEXE

Les documents en annexe sont joints au présent règlement comme « Annexe A », « Annexe B » et « Annexe C » pour en faire partie intégrante.

ARTICLE 2

L'article 19, alinéa 6, paragraphe 1 est modifié comme suit :

« Les bâtiments principaux présentent un minimum de quatre (4) étages et un maximum de six (6) étages ; »

ARTICLE 3

La section 3 est ajoutée comme suit :

SECTION 3 ZONE DE PAE 3

ARTICLE 23.1 ZONE D'APPLICATION

Les dispositions de la présente section s'appliquent à la zone « PAE 3 », délimitée sur le plan de l'annexe B du présent règlement.

ARTICLE 23.2 USAGES APPLICABLES À UN PAE

Dans la zone « PAE 3 », les usages du groupe Habitation (H) et du groupe Commerce (C) applicables à un Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont les suivants :

- 1° L'usage « Habitation 6 » ;
- 2° L'usage « Habitation 4 » ;
- 3° Les usages de la classe Commerce 1, à l'exception des usages de la sous-classe « C1-02 Articles pour aménagement paysager » ;
- 4° Les usages de la classe Commerce 2 ;
- 5° Les usages de la classe Commerce 3.

ARTICLE 23.3 DENSITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Le plan d'aménagement d'ensemble doit prévoir un projet de développement mixte de moyenne ou forte densité.

ARTICLE 23.4 OBJECTIF GÉNÉRAL

L'objectif général visé est la création d'un milieu de vie mixte et convivial, comportant des espaces de vie au sol. L'implantation de multiples tours isolées n'est pas souhaitée.

Des images d'inspiration, qui devraient agir à titre d'exemple se retrouvent à l'Annexe C.

ARTICLE 23.5 CRITÈRES APPLICABLES À LA ZONE PAE 3

Le critère relatif à l'implantation d'un usage pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est le suivant :

- 1° L'implantation des usages commerciaux de proximité est favorisée au rez-de-chaussée des bâtiments principaux à proximité du boulevard Desjardins Est. Des bureaux (sur les étages supérieurs) et des services professionnels pourraient également être présents en plus faible proportion.

Le critère relatif au service d'utilité publique pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble est le suivant :

- 1° Les fils conducteurs d'une ligne de transport d'énergie ou de télécommunication sont situés dans des conduits souterrains.

Les critères relatifs au lotissement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, les dimensions et la superficie du lot projeté favorisent l'implantation de bâtiments principaux de moyen à grand gabarit ;
- 2° Dans le cas d'un projet de subdivision ou de remembrement d'un lot existant, la profondeur du lot projeté permet un dégagement suffisant et l'aménagement d'une zone tampon en bordure du chemin de fer.

Les critères relatifs au réseau de circulation routière, cycliste et piétonnière pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Les voies publiques accordent un espace prépondérant à la mobilité active ;
- 2° La présence importante de liens piétons conviviaux entre les bâtiments et vers les commerces de proximité. Ces liens devront aussi mener vers le boulevard Desjardins Est ;
- 3° Les rues secondaires et exclusivement résidentielles sont aménagées sur des passages étroits, de façon à créer des espaces publics avec une certaine intimité, sans stationnement sur rue ou avec du stationnement d'un seul côté de la rue ;
- 4° Un espace pour l'aménagement d'un lien piétonnier est favorisé entre le site présent et le site du *Commonwealth Plywood* (lot 3 350 141).

Les critères relatifs à l'implantation des bâtiments principaux et à l'aménagement du terrain pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Les bâtiments sur le boulevard Desjardins doivent être alignés et assurer la continuité de la trame de rue en limitant le nombre de rues et d'accès véhiculaires ;
- 2° L'implantation des bâtiments principaux procure un encadrement optimal de la rue ;
- 3° L'implantation et l'orientation des bâtiments principaux favorisent l'aménagement de l'entrée principale et de plusieurs ouvertures sur la façade ayant front sur la rue ;
- 4° L'implantation des bâtiments principaux favorise un ensoleillement maximal à l'intérieur de chacun d'entre eux ;
- 5° L'implantation des bâtiments principaux crée des espaces libres en terre pleine d'une superficie suffisante pour accueillir des arbres à moyen et grand déploiement, des arbustes et des aménagements paysagers ;
- 6° Il doit y voir présence d'espaces publics de style cour intérieure ou square central. Ces espaces devraient idéalement être à proximité / être entourés de commerces de proximité ;
- 7° Il doit y avoir présence d'aires de détente, d'agrément, de plein air centraux.

Les critères relatifs à l'architecture des bâtiments principaux pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Le concept doit comporter plusieurs bâtiments entre quatre et six étages. Le concept doit prévoir une gradation de la volumétrie de façon à ce que les bâtiments sur le boulevard Desjardins aient quatre étages ;
- 2° Les façades des bâtiments donnant sur les espaces publics centraux bénéficient d'un traitement architectural supérieur ;
- 3° La multiplication des entrées de bâtiments indépendantes sur rue est souhaitée de façon à créer de l'animation sur rue et à créer un sentiment d'appartenance ;
- 4° Des espaces communs sont créés de façon à stimuler les interactions entre les résidents (communauté). Les balcons des résidences sont nombreux et sont orientés vers les espaces communs.

Les critères relatifs à une aire de stationnement pour l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble sont les suivants :

- 1° Planification d'espaces de stationnements intérieurs sécurisés pour vélos ;
- 2° Intégration d'un service d'autopartage et de vélopartage à même le projet ;
- 3° Dans les stationnements intérieur, intégration de cases de stationnement de petite taille, de façon à réduire l'espace requis pour le stationnement ;
- 4° La construction d'aire de stationnement intérieure favorise la maximisation des espaces libres aménagés sur le site ;
- 5° Les aires de stationnement extérieures hors-rue sont limitées à ce qui est nécessaire et sont aménagées de façon à n'être pas ou peu visible de la rue. Du stationnement étagé peut être prévu aux mêmes conditions ;
- 6° Le stationnement sur rue est limité aux rues principales du projet ;
- 7° Les aires de stationnements extérieurs devront avoir un maximum de couvert végétal pour procurer une réduction des ilots de chaleur.

Les critères écologiques suivants s'appliquent aussi :

- 1° Les bâtiments sont exemplaires en termes d'utilisation de l'énergie (géothermie, isolation, orientation, sources d'énergie renouvelables, etc.) ;
- 2° Le projet doit prévoir le plus de rétention de l'eau de ruissellement à même le site, par infiltration ou par d'autres méthodes naturelles (noues, jardins de pluie, toits verts, etc.) ;
- 3° L'eau de surface impossible à traiter à même le site doit être redirigée vers la rivière aux Chiens plutôt que vers le réseau municipal ;

ARTICLE 4

L'Annexe A du présent règlement forme l'annexe B du règlement 1207 N.S.

ARTICLE 5

L'Annexe B du présent règlement forme l'annexe C du règlement 1207 N.S.

ARTICLE 6

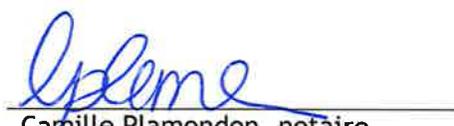
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté le 4 mars 2024

LE MAIRE

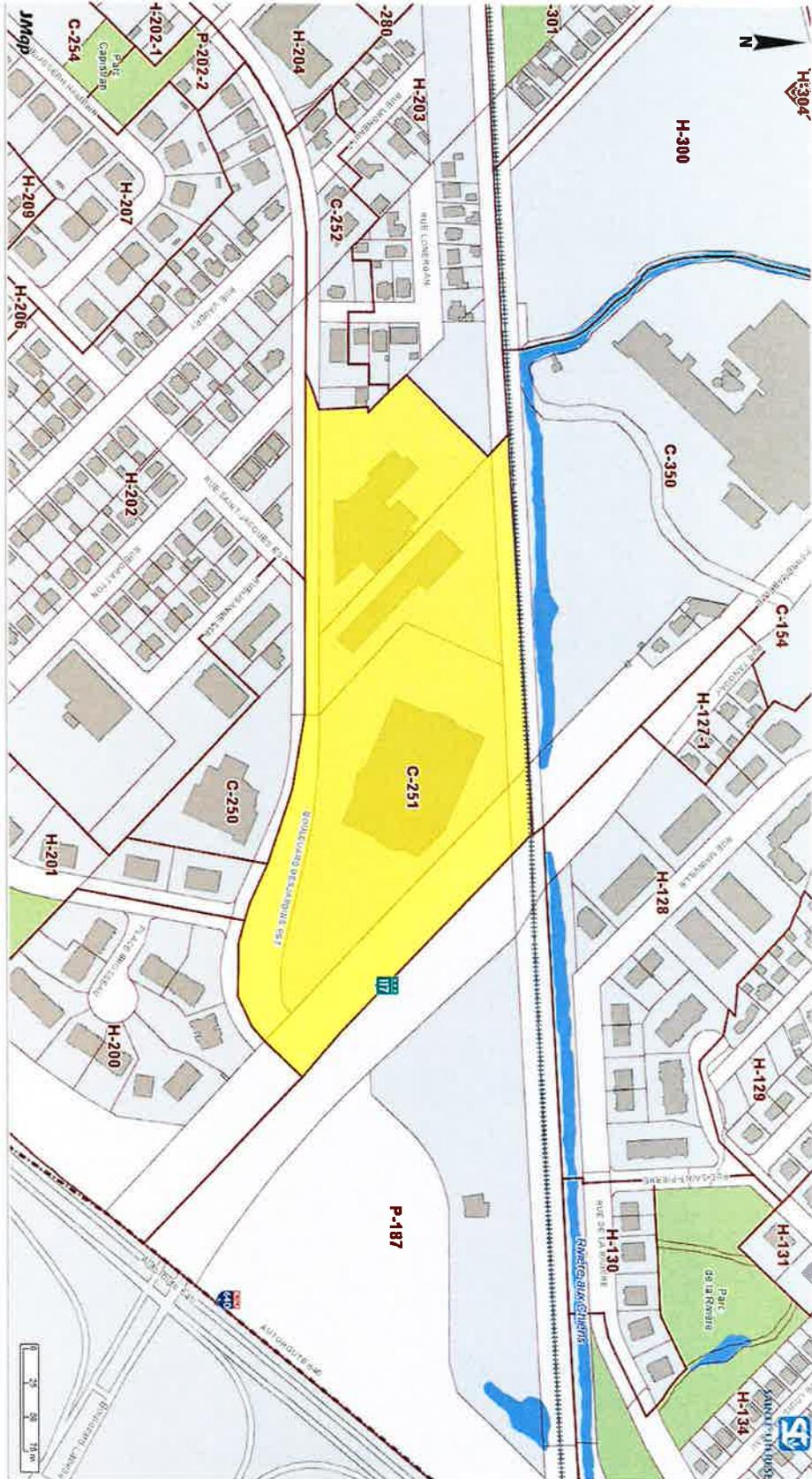

Christian Charron

LA GREFFIÈRE


Camille Plamondon, notaire

Annexe A – Plan du PAE 3

Annexe B – Plan du PAE 3



Annexe B – Images d’inspiration pour le PAE 3

Annexe C - Images d'inspiration pour le PAE 3



Annexe C - Images d'inspiration pour le PAE 3



Annexe C - Images d'inspiration pour le PAE 3



Annexe C - Images d'inspiration pour le PAE 3



Annexe C - Images d'inspiration pour le PAE 3



Annexe C - Images d'inspiration pour le PAE 3

