



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

Avis de promulgation

Règlements 1202-6 N.S., 1352-1 N.S. et PPCMOI 2026-001

AVIS PUBLIC est donné par le soussigné que le conseil municipal de Sainte-Thérèse a :

- lors de la séance ordinaire du 13 avril 2026, adopté le règlement **1202-6 N.S.** - visant à simplifier la construction de nouveaux immeubles à Sainte-Thérèse ;
- lors de la séance ordinaire du 13 avril 2026, adopté le règlement **1352-1 N.S.** - pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable.
- lors de la séance ordinaire du 4 mai 2026, adopté les résolutions numéro 2026-243 et 2026-244 relatives au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble portant le numéro **PPCMOI 2026-001** pour le 125-135, boulevard Desjardins Est (lot 3 004 831).

Les certificats 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) ont été délivrés à la Ville de Sainte-Thérèse le 27 mai 2026 et, conséquemment, les règlements numéro 1202-6 N.S., 1351-1 N.S. et le PPCMOI 2026-001 entrent en vigueur à cette date.

Prenez avis que ce règlement est disponible pour consultation au bureau du greffier au 6, rue de l'Église, lors des heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville ou sur son site Internet, et joint au présent avis.

DONNÉ À SAINTE-THÉRÈSE, ce 29 mai 2026

Avis numéro : 2026-41

Philippe Huot
Greffier



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1202-6 N.S.

Règlement 1202-6 N.S. ayant pour objet d'amender le Règlement de construction 1202 N.S. afin de retirer certaines normes déjà prévues au Code du bâtiment

**Avis de motion donné le 2 mars 2026
Adopté le 13 avril 2026
En vigueur le**





SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1202-6 N.S.

Règlement 1202-6 N.S. ayant pour objet d'amender le Règlement de construction 1202 N.S. afin de retirer certaines normes déjà prévues au Code du bâtiment

CONSIDÉRANT QU'en vertu de l'article 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal peut adopter un règlement de construction pouvant contenir les dispositions spécifiques en matière de salubrité, de sécurité et de protection d'une construction dangereuse ou incendiée ainsi que décréter que tout ou partie d'un recueil de normes de construction déjà existant constitue tout ou partie du règlement ;

CONSIDÉRANT la volonté du conseil de ville de simplifier la construction de nouveaux immeubles à Sainte-Thérèse en retirant du règlement les dispositions imposant des normes plus strictes que celles prévues au Code de construction ;

EN CONSÉQUENCE, à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse, tenue le 13 avril 2026 à laquelle sont présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Armando Melo, Héloïse Bélanger, Barbara Morin, Michel Milette, Katherine Vézina, Johane Michaud, Jacynthe Prince et Mylène Morissette formant quorum et siégeant sous la présidence de son Honneur le Maire Christian Charron, sur une proposition de appuyée par , qu'il soit statué et ordonné, sujet à toutes les approbations requises par la loi, que le Règlement de construction numéro 1202 N.S. soit et est amendé comme suit:

ARTICLE 1 : Le présent règlement modifie le *Règlement numéro 1202 N.S. concernant la construction sur le territoire de la ville de Sainte-Thérèse*.

ARTICLE 2 : L'article 10.2 est abrogé.

ARTICLE 3 : L'article 10.3 est abrogé.

ARTICLE 4 : L'article 16 est abrogé.

ARTICLE 5 : L'article 17 est abrogé.

ARTICLE 6 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

LE MAIRE

LE GREFFIER

Christian Charron

Philippe Huot

CERTIFICAT D’ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES (art. 357 L.C.V.)

Conformément à l’article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le présent certificat atteste que le Règlement 1202-6 N.S. a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion :	2 mars 2026
Adoption du 1 ^{er} projet :	2 mars 2026
Assemblée publique de consultation :	16 mars 2026
Adoption du 2 ^e projet :	S.O.
Approbation des personnes habiles à voter :	S.O.
Adoption du règlement :	13 avril 2026
Certificat de conformité de la MRC :	
Entrée en vigueur :	

Donné à Sainte-Thérèse, ce

LE MAIRE

LE GREFFIER

Christian Charron

Philippe Huot



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1352-1 N.S.

Règlement 1352-1 N.S pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable

Avis de motion donné le 30 mars 2026
Adopté le 13 avril 2026
En vigueur le





SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

RÈGLEMENT 1352-1 N.S.

Règlement 1352-1 N.S pour l'amélioration de l'offre de logement social et abordable

CONSIDÉRANT les articles 145.30.1 à 145.30.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* permettant d'adopter un règlement visant à favoriser l'amélioration de l'offre de logement social ou abordable dans les projets de construction résidentielle ;

CONSIDÉRANT QUE le règlement 1352 N.S. prévoit actuellement des critères plus stricts que ceux inscrits à certains programmes gouvernementaux en matière de logements abordables, notamment ceux de la Société canadienne d'hypothèques et de logement ;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif poursuivi par la Ville n'est pas d'imposer des critères plus restrictifs, mais de favoriser la réalisation de logements abordables sur le territoire de Sainte-Thérèse ;

CONSIDÉRANT QUE certains programmes gouvernementaux, tels que le programme APH Select de la SCHL, établissent des paramètres d'abordabilité différents, fondés notamment sur un système de points intégrant l'abordabilité, l'efficacité énergétique et l'accessibilité ;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de reconnaître, aux fins du règlement, les logements réalisés, régis ou financés dans le cadre de programmes gouvernementaux de logements abordables, lorsque leur loyer est établi conformément aux paramètres de ces programmes ;

EN CONSÉQUENCE, à une séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Thérèse, tenue le 13 avril 2026 à laquelle sont présents Mesdames et Messieurs les Conseillers Armando Melo, Héloïse Bélanger, Barbara Morin, Michel Milette, Katherine Vézina, Johanne Michaud, Jacynthe Prince et Mylène Morissette, formant quorum et siégeant sous la présidence de son Honneur le Maire Christian Charron, sur proposition de appuyée par , il est résolu qu'un règlement portant le numéro 1352-1 N.S., soit et est adopté et qu'il soit statué et ordonné par ce règlement, sujet à toutes les approbations requises par la loi, comme suit:

ARTICLE 1

OBJET

Le présent règlement a pour objet d'assujettir la délivrance de tout permis de construction de nouvelles unités résidentielles à la conclusion d'une entente préalable en vue d'améliorer l'offre en logement social et abordable.

À cette fin, le présent règlement prévoit différentes mesures pouvant être incluses à l'entente selon des règles qu'il détermine, soit le versement d'une somme d'argent ou la production d'unités de logement social ou abordable.

ARTICLE 2

TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Thérèse.

ARTICLE 3

INDEX TERMINOLOGIQUE

Logement abordable

Un logement dont le loyer est inférieur au loyer médian.

Logement social

Les logements locatifs détenus et gérés par un office d'habitation, une coopérative, une entreprise immobilière d'économie sociale ou par tout autre organisme à but non lucratif qui assurent leur vocation sociale de manière pérenne ;

ou

Un logement locatif détenu par un autre type de propriétaire, mais qui bénéficie d'un programme ou d'une initiative de logements sociaux encadrés par les gouvernements supérieurs (par exemple AccèsLogis ou le Programme de supplément au loyer (PSL)).

Prix médian

Loyer médian du marché (LMM) de la RMR de Montréal des régions Laurentides et Lanaudière, comme établi annuellement par la Société d'habitation du Québec.

Prix moyen

Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée de la RMR de Montréal de la région de la Rive-Nord (zones 25-29, 39), comme établi annuellement par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

ARTICLE 4

PROJETS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout projet situé sur un même emplacement et nécessitant la délivrance d'un permis de construction pour :

- 1- La construction d'un bâtiment partiellement ou entièrement résidentiel d'au moins dix (10) logements ;
- 2- L'agrandissement ou la transformation d'un bâtiment existant ayant pour effet d'ajouter au moins dix (10) logements ;

ARTICLE 5

ADMINISTRATION DES ENTENTES PRÉALABLES À LA DÉLIVRANCE DE PERMIS

Nul ne peut obtenir un permis de construction pour la réalisation d'un projet assujetti au présent règlement sans qu'une entente n'ait été conclue entre le demandeur et la ville de Sainte-Thérèse en vue d'assurer l'atteinte de l'objet du présent règlement.

Le projet assujetti ne peut être modifié quant à son emplacement, son nombre de logements ou sa superficie de plancher résidentiel sans modification à l'entente.

Lorsqu'un projet assujetti est réalisé en plusieurs phases nécessitant chacune un permis de construction, les ententes prévues au présent règlement doivent être conclues pour l'ensemble des phases du projet assujetti.

Les exigences du présent règlement sont alors calculées en considérant le nombre de logements et la superficie résidentielle de l'ensemble des phases du projet assujetti. Les modalités de réalisation de ces exigences doivent être prévues à l'entente en tenant compte de l'ensemble des phases du projet.

ARTICLE 6

EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT SOCIAL

Le demandeur dont le projet compte au moins dix (10) logements doit s'engager à fournir un nombre de logements sociaux équivalent à au moins 5 % du nombre de logements total prévu dans le projet.

Aux fins du calcul, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 est considérée comme une unité exigée.

Le demandeur doit s'engager à maintenir le nombre exigé d'unités de logement social et le loyer de ces unités, sur une période minimale de cinq (5) ans suivant la construction du bâtiment à compter du bail initial pour chacune de ces unités.

L'entente peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la ville de Sainte-Thérèse une contribution financière pour chaque logement social qu'il ne fournira pas.

La contribution financière est établie de la façon suivante :

(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution

Afin de minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction pour les années 2024 à 2029, le présent règlement prévoit une minoration dégressive de cette contribution financière. Les modalités de calcul et la minoration des années 2024 à 2029 sont indiquées à l'annexe A du présent règlement.

Si l'office d'habitation n'est pas en mesure de financer le nombre de logements sociaux exigés par ce règlement au moment de signer l'entente, lesdits logements devront être remplacés par des logements abordables.

ARTICLE 7

EXIGENCES EN MATIÈRE DE LOGEMENT ABORDABLE

Le demandeur dont le projet compte au moins dix (10) logements doit s'engager à produire un nombre de logements abordables équivalent à au moins 10 % du nombre de logements total prévu dans le projet.

Aux fins du calcul, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 est considérée comme une unité exigée.

Le demandeur doit s'engager à maintenir le nombre exigé d'unités de logement abordable et le loyer de ces unités, sur une période minimale de cinq (5) ans suivant la construction du bâtiment à compter du bail initial pour chacune de ces unités.

L'entente peut stipuler que le propriétaire s'engage à verser à la Ville de Sainte-Thérèse une contribution financière pour chaque logement abordable qu'il ne construira pas.

La contribution financière est établie de la façon suivante :

(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution

Afin de minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction pour les années 2024 à 2029, le présent règlement prévoit une minoration dégressive de cette contribution financière

Les modalités de calcul et la minoration des années 2024 à 2029 sont indiquées à l'annexe A du présent règlement.

ARTICLE 8

NORMES MINIMALES CONCERNANT LES LOGEMENTS LIVRÉS EN APPLICATION D'UNE ENTENTE

Les types d'unités de logements exigés dans le cadre de la contribution sont les suivants :

- 1- Les logements de 1 chambre (3 ½) doivent représenter un minimum de 40 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;
- 2- Les logements de 2 chambres (4 ½) doivent représenter un minimum de 20 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;
- 3- Les logements de 3 chambres (5 ½) et plus doivent représenter un minimum de 15 % des logements exigés aux articles 6 et 7 ;

Aux fins du calcul du nombre de logements offerts, toute fraction égale ou supérieure à 0,5 doit être considérée comme une unité exigée.

ARTICLE 9

EXEMPTION

Une entente n'est pas exigée :

- 1- Pour tout projet composé exclusivement de logements sociaux ou abordables réalisés par une coopérative, un office d'habitation, une entreprise immobilière d'économie sociale ou tout autre organisme à but non lucratif qui assurent la vocation sociale des logements de manière pérenne ;
- 2- Pour un projet d'habitations dont la gestion relève du gouvernement ;
- 3- Pour un projet de résidence étudiante ;
- 4- Pour un refuge destiné aux personnes en situation d'itinérance ou aux victimes de violence familiale ;

Toute unité de logement ou toute partie de terrain cédée à un organisme assurant la réalisation d'un projet mentionné au présent article peut remplacer une partie ou la totalité de la contribution exigée aux articles 6 et 7.

ARTICLE 10

LOGEMENT RÉPUTÉ ABORDABLE

Malgré toute disposition du présent règlement portant sur la définition ou les critères applicables à un logement abordable, est réputé abordable aux fins du présent règlement

tout logement qui est réalisé, régi ou financé dans le cadre d'un programme de logements abordables mis en place par un gouvernement ou un organisme public, lorsque le loyer de ce logement est établi conformément aux paramètres d'un tel programme ou de toute autre initiative reconnue en matière de logement abordable.

La preuve de l'assujettissement du logement à un programme ou à une initiative visée au présent article doit être fournie par le requérant, à la satisfaction de la Ville.

ARTICLE 11 **MAINTIEN DES LOGEMENTS**

Le promoteur doit conserver et garder à disposition, pendant toute la période fixée aux articles 6 et 7, les preuves démontrant que les logements abordables et/ou sociaux sont toujours en place et respectent leur vocation. La Ville peut exiger, en tout temps, la présentation de ces preuves afin de s'assurer du maintien des logements conformément au règlement.

ARTICLE 12 **CONSTITUTION D'UN FONDS**

Un fonds est constitué par le présent règlement pour y déposer les montants perçus lors de la délivrance des permis pour les immeubles assujettis. Les montants ainsi accumulés seront utilisés par la Ville à des fins de logements abordables, sociaux ou familiaux, tel que prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 13 **APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable ou son représentant autorisé est chargé de l'application du présent règlement.

ARTICLE 14 **REMPLACEMENT**

Le présent règlement remplace le règlement numéro 1352 N.S.

ARTICLE 15 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

LE MAIRE

LE GREFFIER

Christian Charron

Philippe Huot

CERTIFICAT D’ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES (art. 357 L.C.V.)

Conformément à l’article 357 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), le présent certificat atteste que le Règlement 1200-93 N.S. a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion :	30 mars 2026
Adoption du 1 ^{er} projet :	30 mars 2026
Assemblée publique de consultation :	16 avril 2026
Adoption du 2 ^e projet :	S.O.
Approbation des personnes habiles à voter :	S.O.
Adoption du règlement :	16 avril 2026
Certificat de conformité de la MRC :	
Entrée en vigueur :	

Donné à Sainte-Thérèse, ce

LE MAIRE

LE GREFFIER

Christian Charron

Philippe Huot

Annexe A - Compensation financière par logement

Loyer médian à Sainte-Thérèse (RMR Montréal, 2023) :

Logement « Studio » = 805 \$
Logement à une chambre = 945 \$
Logement à deux chambres : 1 085 \$
Logement à trois chambres et plus = 1 315 \$

Loyer moyen sur la Rive-Nord pour un logement construit après 2015 (SCHL, 2022-2023) :

Logement « Studio » = 925 \$
Logement à une chambre = 1 323 \$
Logement à deux chambres = 1 629 \$
Logement à trois chambres et plus = 1 515 \$

La contribution financière est établie de la façon suivante :

(Loyer moyen d'un logement neuf - Loyer médian d'un logement) x 60 mois = Contribution

Pour la première année du programme, le conseil souhaite minorer les montants exigés de 50 % de façon à minimiser l'impact anticipé sur les coûts de construction. Les montants exigés augmenteront de 10 % par année par la suite, jusqu'à atteindre 100 %.

Compensation financière par logement pour 2024 et 2025

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 50 % = 3 600 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 50 % = 11 340 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 50 % = 16 320 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 50 % = 21 300 \$

Compensation financière par logement pour 2026

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 60 % = 4 320 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 60 % = 13 608 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 60 % = 19 584 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 60 % = 25 560 \$

Compensation financière par logement pour 2027

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 70 % = 5 040 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 70 % = 15 876 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 70 % = 22 848 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 70 % = 29 820 \$

Compensation financière par logement pour 2028

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 80 % = 5 760 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 80 % = 18 144 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 80 % = 26 112 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 80 % = 34 080 \$

Compensation financière par logement pour 2029

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 x 90 % = 6 480 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$ x 90 % = 20 412 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$ x 90 % = 29 376 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ * x 90 % = 38 340 \$

Compensation financière par logement pour 2030 et les années subséquentes

Logement « Studio » (1 ½ et 2 ½)	7 200 \$
Logement à une chambre (3 ½)	22 680 \$
Logement à deux chambres (4 ½)	32 640 \$
Logement à trois chambres et plus (5 ½ et plus)	42 600 \$ *

* La contribution financière pour un 5 ½ a été calculée en ajoutant l'écart entre la contribution pour un 3 ½ et un 4 ½ à la contribution exigée pour un 4 ½, de façon à mieux refléter la réalité, occultée par des données trop peu nombreuses pour être fiables.

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 4 mai 2026, à compter de 19 h 30, sous la présidence de son Honneur le Maire **Christian Charron**, à laquelle assistent Mesdames et Messieurs les Conseillers **Armando Melo**, **Héloïse Bélanger**, **Barbara Morin**, **Michel Milette**, **Katherine Vézina**, **Johane Michaud**, **Jacynthe Prince** et **Mylène Morissette**.

RÉSOLUTION NO 2026-243

ATTENDU QU’une demande de projet particulier de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble (PPCMOI) a été soumise à la Ville pour permettre la réalisation d’un projet de construction pour un projet résidentiel mixte ;

ATTENDU QUE le PPCMOI vise à permettre la construction d’un projet immobilier composé de deux immeubles résidentiels mixtes, comportant un usage commercial au rez-de-chaussée ;

ATTENDU QUE le projet comporte plusieurs dérogations aux normes applicables du règlement de zonage ;

ATTENDU QUE le projet a été présenté aux membres du Comité consultatif d’urbanisme le 9 décembre 2025, ainsi que le 10 février 2026 ;

ATTENDU QUE le Comité consultatif d’urbanisme a rendu une recommandation favorable au projet lors de sa réunion du 9 décembre 2025 ;

ATTENDU QUE ce projet doit être assujetti à la conclusion d’une entente relative aux logements sociaux et abordables, conformément au Règlement 1352 N.S. ;

ATTENDU QUE le Groupe BMTc, promoteur du projet, souhaite, par son projet, revaloriser le lot et remédier au vide actuel dans la trame de rue ;

ATTENDU QU’hormis les dispositions réglementaires visées par le PPCMOI, le projet respecte l’esprit et la lettre des règlements municipaux ;

ATTENDU QUE ce projet est conforme au plan d’urbanisme, au schéma d’aménagement et de développement (SAD) et au plan métropolitain d’aménagement de développement (PMAD) ;

ATTENDU QUE ce projet est conforme aux critères d’évaluation édictés à l’article 26 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d’occupation d’un immeuble numéro 1209-1 N.S. ;

CONSIDÉRANT les documents annexés à ce règlement ;

ATTENDU l’adoption du premier projet à la séance du 2 mars 2026 sur proposition de M. le Conseiller Michel Milette appuyée par Mme la Conseillère Mylène Morissette ;

ATTENDU l’assemblée de consultation tenue le 16 mars 2026 ;

ATTENDU l’adoption d’un second projet à la séance du 13 avril 2026 sur proposition de M. le Conseiller Michel Milette appuyée par Mme la Conseillère Mylène Morissette ;

ATTENDU QUE ce projet de résolution comportait des dispositions susceptibles d’approbation référendaire ;

ATTENDU QU’à la suite d’un avis public invitant les personnes intéressées à se prononcer sur l’opportunité de la tenue d’une procédure d’enregistrement (registre), une demande valide a été reçue visant à assujettir les dispositions 1a), 1b) et 2 à l’approbation des personnes habiles à voter de la zone concernée C-251 et de la zone contiguë H-200 d’où provient la demande ;

RÉSOLUTION NO 2026-243 (suite)

ATTENDU QUE conformément à l'article 135 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal doit adopter, en outre de toute résolution distincte contenant les dispositions ayant fait l'objet d'une demande valide, une résolution résiduelle contenant les dispositions du second projet qui n'ont fait l'objet d'aucune demande ;

Sur proposition de M. le Conseiller Michel Milette appuyée par Mme la Conseillère Mylène Morissette, il est résolu:

- **QUE** soit adopté, en vertu du règlement 1209-1 N.S sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Ville de Sainte-Thérèse, la résolution résiduelle relative au PPCMOI 2026-001 concernant une construction d'un projet immobilier composé de deux immeubles résidentiels mixtes, comportant un usage commercial au rez-de-chaussée sur le lot 3 004 831, lequel vise à :
 - 3° Autoriser l'utilisation d'un revêtement de classe 5 (panneau d'acier profilé et lisse), bien que prohibé à la grille des spécifications C-251 ;
 - 4° Autoriser que les murs de soutènement dérogent aux éléments suivants du règlement de zonage :
 - a) Dans la cour latérale gauche, autoriser que le mur de soutènement en gradins soit de 1,08 mètre plutôt que le maximum de 1 mètre permis (art. 170) ;
 - b) Dans la cour arrière, entre le stationnement de 49 cases et les bâtiments, autoriser que soit aménagé un muret ayant une hauteur de 1,2 mètre sans gradins, contrairement à l'exigence au règlement de zonage 1200 N.S. qui requiert la mise en place de gradins pour tout mur excédant 1 mètre (art. 170) ;
 - 5° Autoriser que les café-terrasses dérogent aux éléments suivants du règlement de zonage :
 - a) Autoriser que les café-terrasses des bâtiments A et B occupent plus de 50 % de la superficie du local, contrairement à ce qu'exige l'article 202 ;
 - b) Autoriser des café-terrasses qui ne sont pas délimités par clôture, chaîne ou haie, contrairement à ce qu'exige l'article 202 ;
 - 6° Autoriser un espace public en terrasse en cour avant, malgré l'interdiction prévue l'article 172 ;
 - 7° Autoriser un ratio de 1,3 case/logement plutôt que le ratio minimum de 1,5 case prévu à l'article 110 du règlement de zonage 1200 N.S. ;
 - 8° Autoriser une rampe d'accès à moins de 4 mètres de la ligne de terrain, alors que l'article 172 du règlement de zonage 1200 N.S. exige un minimum de 4 m ;
 - 9° Exiger la réalisation de logements sociaux ou abordables conformément au protocole d'entente joint à l'annexe C ;
 - 10° Exiger l'aménagement des mesures suivantes favorisant la mobilité durable :
 - a) Des stationnements pour vélos ;
 - b) Un minimum de trois espaces réservés à un service d'autopartage, lesquels devront être prioritairement intégrés au réseau existant exploité par Communauto sur le territoire de la ville ;
 - c) Une dalle de béton de 10 mètres par 3 mètres intégrant un raccordement électrique destiné à permettre l'implantation future d'une station de vélo-partage d'une capacité minimale de 20 ancrages, le tout conformément aux exigences de BIXI, indiquées à l'annexe B ;

RÉSOLUTION NO 2026-243 (suite)

- d) Une ouverture dans le terre-plein du boulevard Desjardins Est vis-à-vis l'entrée charretière principale du projet (emplacement démontré à la page 52 de l'annexe A) ;

11° Exiger, comme mesure d'atténuation liée à une réduction de stationnement, la signature des ententes suivantes favorisant la mobilité durable :

- Une entente entre le propriétaire du 125, boulevard Desjardins et un service d'autopartage reconnu, prioritairement Communauto, prévoyant :
 - l'exploitation d'un service comprenant un minimum de trois véhicules accessibles à l'ensemble des citoyens, qu'ils résident ou non au 125, boulevard Desjardins. La mise en place de ces véhicules peut être échelonnée dans le temps selon un calendrier de déploiement progressif ;
 - la garantie des revenus minimaux annuels requis pour le maintien de chaque véhicule en service.

Le promoteur devra démontrer qu'il a entrepris des démarches sérieuses, continues et documentées afin de conclure une telle entente, et ce, dans les 12 mois suivant l'émission du permis de construction.

Advenant l'impossibilité de conclure ou de respecter une entente pour des motifs hors de son contrôle, notamment le refus écrit d'un exploitant reconnu de participer au projet, le promoteur devra fournir à la Ville l'ensemble des preuves justificatives pertinentes :

- Copie des démarches écrites effectuées auprès d'au moins deux exploitants reconnus d'autopartage ;
- Toute réponse écrite reçue ;
- Une attestation signée confirmant l'absence d'entente.

Sur réception des pièces justificatives, l'obligation prévue à l'entente pourra être annulée.

- Une entente, dans les trois (3) mois suivant l'adoption du présent règlement, avec la Ville de Sainte-Thérèse prévoyant :
 - L'implantation et l'exploitation d'un service de vélopartage par la Ville, préférablement BIXI, à l'emplacement réservé et aménagé à cette fin ;
 - L'alimentation électrique à titre gratuit de la station de vélopartage aménagée à cette fin.

Advenant l'impossibilité de conclure ou de respecter cette entente pour des motifs hors de son contrôle, notamment le refus écrit d'un exploitant reconnu de participer au projet, le promoteur devra fournir à la Ville l'ensemble des preuves justificatives pertinentes :

- Copie des démarches écrites effectuées auprès d'au moins deux exploitants reconnus de vélopartage ;
- Toute réponse écrite reçue ;
- Une attestation signée confirmant l'absence d'entente.

Sur réception des pièces justificatives, l'obligation prévue à l'entente pourra être annulée.

12° Exiger d'autoriser la création d'une servitude sur une partie de terrain en bordure du boulevard Desjardins Est destiné à permettre l'installation éventuelle d'un abribus, aux conditions suivantes :

- a) La servitude sera constituée aux frais de la Ville ;
- b) Une lettre d'engagement devra être conclue entre la Ville et le propriétaire du 125, boulevard Desjardins Est, prévoyant que la servitude devra être publiée au plus tard dans les six mois suivant l'émission du permis de construction ;

RÉSOLUTION NO 2026-243 (suite)

13° Exiger d’autoriser la création d’une servitude municipale de passage et de non-construction, conformément à l’Annexe D, sur la portion du terrain du projet longeant la route 117, aux conditions suivantes :

- a) La servitude sera constituée aux frais de la Ville ;
- b) Une lettre d’engagement devra être conclue entre la Ville et le propriétaire du 125, boulevard Desjardins Est, prévoyant que la servitude devra être publiée au plus tard dans les six mois suivant l’émission du permis de construction ;

14° Exiger d’autoriser la création d’une servitude sur une partie de terrain en bordure du boulevard Desjardins Est destinée à accueillir une station de vélopartage, comme prévu à l’article 11, aux conditions suivantes :

- a) La servitude sera constituée aux frais de la Ville ;
- b) Une lettre d’engagement devra être conclue entre la Ville et le propriétaire du 125, boulevard Desjardins Est, prévoyant que la servitude devra être publiée au plus tard dans les six mois suivant l’émission du permis de construction.

Le tout réalisé en conformité avec le dossier de présentation réalisé conjointement par CCM2 Architectes, PMA Architectes et le groupe BMTC et mis jour le 16 février 2026, formant l’annexe A du présent règlement.

L’aménagement du terrain devra également être substantiellement conforme au concept architectural présenté à l’annexe A du présent règlement.

Mme la Conseillère Katherine Vézina demande le vote sur la résolution :

Ont voté pour	Ont voté contre
M. le Conseiller Armando Melo Mme la Conseillère Héloïse Bélanger Mme la Conseillère Barbara Morin M. le Conseiller Michel Milette Mme la Conseillère Johane Michaud Mme la Conseillère Jacynthe Prince Mme la Conseillère Mylène Morissette	Mme la Conseillère Katherine Vézina

Adoptée à la majorité.

c.c. Mme Nathalie Legault

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 4 mai 2026, à compter de 19 h 30, sous la présidence de son Honneur le Maire **Christian Charron**, à laquelle assistent Mesdames et Messieurs les Conseillers **Armando Melo**, **Héloïse Bélanger**, **Barbara Morin**, **Michel Milette**, **Katherine Vézina**, **Johane Michaud**, **Jacynthe Prince** et **Mylène Morissette**.

RÉSOLUTION NO 2026-244

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été soumise à la Ville pour permettre la réalisation d'un projet de construction pour un projet résidentiel mixte ;

ATTENDU QUE le PPCMOI vise à permettre la construction d'un projet immobilier composé de deux immeubles résidentiels mixtes, comportant un usage commercial au rez-de-chaussée ;

ATTENDU QUE le projet comporte plusieurs dérogations aux normes applicables du règlement de zonage ;

ATTENDU QUE le projet a été présenté aux membres du Comité consultatif d'urbanisme le 9 décembre 2025, ainsi que le 10 février 2026 ;

ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme a rendu une recommandation favorable au projet lors de sa réunion du 9 décembre 2025 ;

ATTENDU QUE ce projet doit être assujetti à la conclusion d'une entente relative aux logements sociaux et abordables, conformément au Règlement 1352 N.S. ;

ATTENDU QUE le Groupe BMTC, promoteur du projet, souhaite, par son projet, revaloriser le lot et remédier au vide actuel dans la trame de rue ;

ATTENDU QU'hormis les dispositions réglementaires visées par le PPCMOI, le projet respecte l'esprit et la lettre des règlements municipaux ;

ATTENDU QUE ce projet est conforme au plan d'urbanisme, au schéma d'aménagement et de développement (SAD) et au plan métropolitain d'aménagement de développement (PMAD) ;

ATTENDU QUE ce projet est conforme aux critères d'évaluation édictés à l'article 26 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 1209-1 N.S. ;

CONSIDÉRANT les documents annexés à ce règlement ;

ATTENDU l'adoption du premier projet à la séance du 2 mars 2026 sur proposition de M. le Conseiller Michel Milette appuyée par Mme la Conseillère Mylène Morissette ;

RÉSOLUTION NO 2026-244 (suite)

ATTENDU l'assemblée de consultation tenue le 16 mars 2026 ;

ATTENDU l'adoption d'un second projet à la séance du 13 avril 2026 sur proposition de M. le Conseiller Michel Milette appuyée par Mme la Conseillère Mylène Morissette ;

ATTENDU QUE ce projet de résolution comportait des dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

ATTENDU QU'à la suite d'un avis public invitant les personnes intéressées à se prononcer sur l'opportunité de la tenue d'une procédure d'enregistrement (registre), une demande valide a été reçue visant à assujettir les dispositions 1a), 1b) et 2 à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone concernée C-251 et de la zone contiguë H-200 d'où provient la demande ;

ATTENDU QUE conformément aux articles 136 et 137 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil municipal doit adopter une résolution distincte contenant les dispositions ayant fait l'objet d'une demande valide qui sera soumise à l'approbation des personnes habiles à voter afin de déterminer si un scrutin référendaire doit être tenu ;

Sur proposition de M. le Conseiller Michel Milette appuyée par Mme la Conseillère Mylène Morissette, il est résolu:

- **QUE** soit adopté, en vertu du règlement 1209-1 N.S sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Ville de Sainte-Thérèse, la résolution distincte contenant les dispositions ayant fait l'objet d'une demande d'approbation référendaire valide relative au PPCMOI 2026-001 concernant une construction d'un projet immobilier composé de deux immeubles résidentiels mixtes, comportant un usage commercial au rez-de-chaussée sur le lot 3 004 831, lequel vise à :

1° Autoriser que les usages commerciaux au rez-de-chaussée occupent les superficies suivantes :

- a) Bâtiment A : superficie commerciale de 8,9 %, plutôt que les 75 % requis à la grille des spécifications C-251 ;
- b) Bâtiment B : superficie commerciale de 5,8 %, plutôt que les 75 % requis à la grille des spécifications C-251 ;

2° Autoriser que les bâtiments aient une hauteur de 8 étages, plutôt que le maximum de 4 étages actuellement autorisé à la grille C-251 du règlement 1200 N.S. ;

RÉSOLUTION NO 2026-244 (suite)

- QUE le mercredi 13 mai 2026, de 9 h à 19 h, à l’hôtel de ville, 6, rue de l’Église, soit tenu à la disposition des personnes habiles à voter de la zone concernée C-251 et de la zone contiguë H-200, un registre destiné à recevoir par ordre de présentation les signature, adresse et qualification de celles d’entre elles qui demandent que cette résolution fasse l’objet d’un scrutin référendaire et qu’un avis public à cette fin soit publié.

Mme la Conseillère Katherine Vézina demande le vote sur la résolution :

Ont voté pour	Ont voté contre
M. le Conseiller Armando Melo Mme la Conseillère Héloïse Bélanger Mme la Conseillère Barbara Morin M. le Conseiller Michel Milette Mme la Conseillère Johane Michaud Mme la Conseillère Jacynthe Prince Mme la Conseillère Mylène Morissette	Mme la Conseillère Katherine Vézina

Adoptée à la majorité.