



PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION ADOPTÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT 1209-1 N.S (PPCMOI) ayant comme objectif de permettre la réalisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) sur le lot 3 004 831 ;

Aux personnes et aux organismes intéressés par le projet ci-dessus mentionné, avis public est donné par le soussigné de ce qui suit :

1. Lors de la séance ordinaire du 2 mars 2026, le conseil municipal a adopté la résolution numéro 2026-117 concernant une demande en vertu du règlement 1209-1 N.S. ayant trait aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) de la Ville de Sainte-Thérèse pour le **lot 3 004 831** relativement à la construction de deux immeubles résidentiels mixtes, comportant un usage commercial au rez-de-chaussée au 125-135, boulevard Desjardins Est.

2. Assemblée publique de consultation

En conséquence de cette adoption, le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation le **lundi 16 mars 2026**, à compter de **19 h 30**, dans la salle du conseil municipal de l'hôtel de ville, 6, rue de l'Église, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c.A-19.1) ;

Au cours de cette assemblée publique, le maire expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

3. Objet du projet de PPCMOI 2026-001

Le projet a pour objet d'autoriser la construction de deux immeubles résidentiels mixtes, comportant un usage commercial au rez-de-chaussée sur le lot 3 004 831.

Ce projet est susceptible d'approbation référendaire.

Zones concernées

Ce premier projet de résolution concerne la zone **C-251** et les zones contigües **P-187, C-250, C-252, C-350, H-200, H-201, H-202, H-203**. Une copie du plan illustrant ces zones est jointe au présent avis.

4. Consultation du projet de résolution

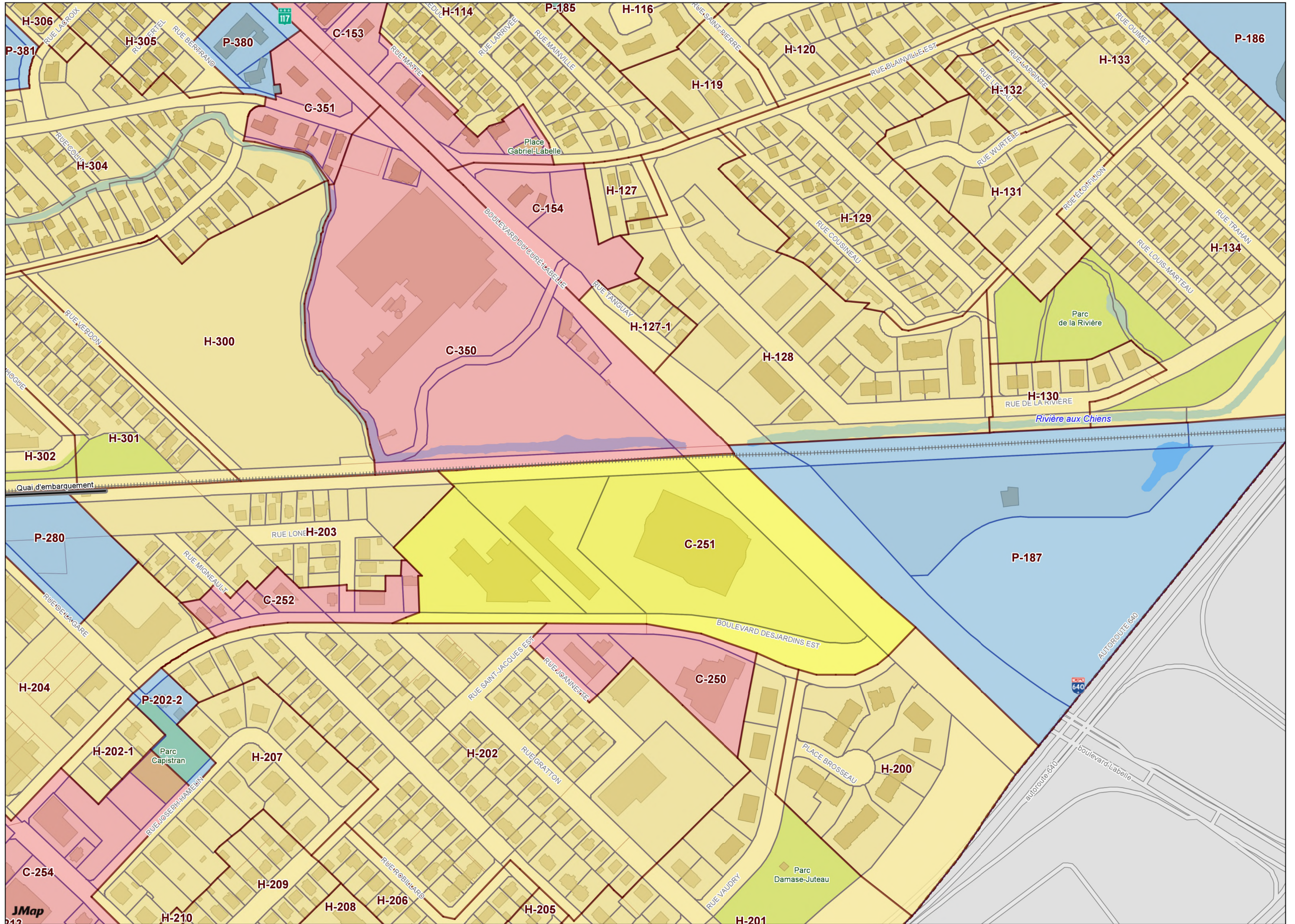
Prenez avis que ce projet de règlement est disponible pour consultation au bureau du greffier au 6, rue de l'Église, lors des heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville ou sur son site Internet, et joint au présent avis.

DONNÉ À SAINTE-THÉRÈSE, ce 3 mars 2026

Avis numéro : 2026-27

Philippe Huot
Greffier

Plan de la zone concernée C-251 et des zones contigües





SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 2 mars 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, Héroïse Bélanger, Barbara Morin, Michel Milette, Katherine Vézina, Johane Michaud, Jacynthe Prince et Mylène Morissette.**

RÉSOLUTION NO 2026-117

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 assujéti à la conclusion d'une entente relative aux logements sociaux et abordables, conformément au Règlement 1352 N.S. ;

ATTENDU QUE le Groupe BMT, 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 et 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 ;

RÉSOLUTION NO 2026-117 (suite)

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, le projet de règlement 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 huit (8) étages, plutôt que le maximum de quatre (4) étages actuellement autorisé à la grille C-251 du règlement 1200 N.S. ;
 - 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 création d'une servitude municipale de passage et de non-construction d'une largeur suffisante pour les besoins municipaux sur la portion du terrain du projet longeant la route 117, aux conditions suivantes :

RÉSOLUTION NO 2026-117 (suite)

- 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, Desjardins Est, prévoyant que la servitude devra être publiée au plus tard dans les six mois suivant l'émission du permis de construction ;
- 10) Exiger la réalisation de logements sociaux ou abordables conformément au protocole d'entente joint à l'annexe C ;
- 11) Exiger l'aménagement des mesures suivantes favorisant la mobilité durable :
- a) Des stationnements pour vélos ;
 - b) Un minimum de trois (3) 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 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 ;
 - 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) ;
- 12) Exiger, comme mesure d'atténuation liée à une réduction de stationnement, la signature des ententes suivantes favorisant la mobilité durable :
- a) 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 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 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.

RÉSOLUTION NO 2026-117 (suite)

- b) Une entente, dans les trois (3) mois suivant l'adoption du présent règlement, avec la Ville de Sainte-Thérèse permettant à un service de vélopartage, préférablement BIXI, d'implanter et d'exploiter une station de vélopartage à l'emplacement réservé et aménagé conformément à l'article 11 du présent règlement.

Advenant l'impossibilité de conclure 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 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.

- 13) Exiger d'autoriser la création d'une servitude, dont les frais seront assumés par la Ville, sur une partie de terrain en bordure du Boulevard Desjardins Est destiné à permettre l'installation éventuelle d'un abribus.

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.

- **QUE** ce projet soit soumis à la consultation publique lors d'une assemblée à être tenue le 16 mars 2026, à 19 h 30, dans la salle du conseil municipal et qu'un avis public annonçant sa tenue soit et est diffusé.

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 Héroïse 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. M. Louis Tremblay