



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

Avis public

Assemblée publique de consultation sur le Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble PPCMOI 2026-002

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 2026-002 sur lots 2505 978 et 2 505 980, situés dans la zone C-254.

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES PAR LE PROJET CI-DESSUS MENTIONNÉ, AVIS PUBLIC est donné par le soussigné de ce qui suit :

1. Lors de la séance ordinaire du 1^{er} juin 2026, le conseil municipal a adopté la résolution numéro 2026-283 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 les lots 2505 978 et 2 505 980, situés dans la zone C-254, relativement à la construction de deux bâtiments de six (6) étages au 156, rue Turgeon.

2. ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

En conséquence de cette adoption, le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation le **mercredi 17 juin 2026**, à compter de **18 h**, 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 sera expliqué le projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble et seront entendues les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

3. OBJET

Le projet a pour objet d'autoriser :

- la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment, en deux sections hors-sol, de six (6) étages ;
- un revêtement métallique de classe 5 ;
- une réduction du ratio de case de stationnement ;
- un toit vert de 15 % de surface ;
- des ajustements aux marges pour les rampes ;
- un espacement, entre les deux sections hors-sol, plus petit ;
- des terrasses, dissimulées par des aménagements paysagers, pour les logements des rez-de-chaussée ;
- des appareils de climatisation sur les balcons et terrasses en cours avant, dissimulés par des aménagements paysagers ;
- une entrée charretière plus large ;
- six (6) cases de stationnements pour petite voiture de dimensions réduites.

Le projet ne contient pas de dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

Une copie du plan illustrant la zone concernée C-254 est jointe au présent avis.

4. CONSULTATION DU PROJET

Ce projet de règlement est disponible pour consultation au bureau du Service d'urbanisme et du développement durable (6, rue de l'église, Sainte-Thérèse, Québec, J7E 3L1) lors des heures d'ouverture de l'Hôtel de Ville, ou en écrivant à l'adresse udd@sainte-therese.ca.

DONNÉ À SAINTE-THÉRÈSE, ce 3 juin 2026

Avis numéro : 2026-42

Philippe Huot
Greffier

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 1^{er} juin 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 2026-283

ATTENDU QUE cet emplacement est assujetti aux dispositions du PIIA « Gare » ;

ATTENDU QUE la demande est assujettie au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pour la construction de deux bâtiments de six (6) étages au 156, rue Turgeon ;

ATTENDU QUE la demande a fait l'objet d'une résolution numéro 2026-179, le 13 avril 2026 ;

ATTENDU QUE le projet a été modifié afin de répondre aux préoccupations soulevées dans la résolution 2026-179 ;

ATTENDU la recommandation favorable à la majorité des membres du CCU du 12 mai 2026 ;

ATTENDU QUE la zone C-254 autorise l'usage H-4 ;

ATTENDU QUE des loggias en façade des rue Waddel et rue Turgeon ont été créés pour réduire les balcons et améliorer l’architecture générale du bâtiment ;

ATTENDU QUE le sixième étage a été reculé afin de créer un bâtiment moins massif ;

ATTENDU QUE la façade a été modifiée au niveau des portes des entrées principales ainsi que des portes des logements au rez-de-chaussée ;

ATTENDU QUE le projet prévoit deux (2) vélos cargos électriques par phase en vélopartage, lesquels seront accessibles gratuitement aux résidents de l'immeuble ;

ATTENDU QUE le projet doit prévoir deux (2) voitures en autopartage par phase dans le stationnement souterrain; en commençant par une (1) voiture par phase jusqu’à ce que la rentabilité soit atteinte, suite à quoi une seconde voiture en autopartage devra être ajoutée pour chaque phase ;

ATTENDU QUE le projet atténuera les îlots de chaleur par la création d'espaces végétalisés ;

RÉSOLUTION NO 2026-283 (suite)

ATTENDU QU'il serait intéressant, mais sans obligation, qu'un nom soit donné au projet afin d'apporter un sentiment d'appartenance et un lien avec l'histoire, par exemple un lien avec l'ancienne usine de fabrication de boutons « Pearl Button » ;

ATTENDU QUE le projet devra répondre à l'obligation de fournir 10 % de logements abordables et 5 % de logements sociaux, selon l'entente relative aux logements sociaux et abordables prévue en annexe, conformément au Règlement 1352-1 N.S. et selon une entente adoptée en vertu de ce règlement ;

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

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

ATTENDU QUE la gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'une analyse et d'une approbation du Service de la gestion du territoire et des actifs municipaux avant l'adoption finale du projet de PPCMOI ;

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. ;

ATTENDU QUE les documents annexés à ce règlement en font partie intégrante ;

EN CONSÉQUENCE, sur proposition de Mme la Conseillère Jacynthe Prince 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 2026-002 concernant la construction d'un projet immobilier composé de deux immeubles résidentiels sur les lots 2505 978 et 2 505 980, lequel vise à :

1. Autoriser la démolition du bâtiment existant lors du prochain Comité de démolition de la Ville de Sainte-Thérèse, selon les modalités prévues au règlement ;
2. Autoriser la construction de deux bâtiments de six (6) étages alors que la grille des spécifications C-254 du règlement de zonage permet quatre (4) étages maximum ;
3. Autoriser le revêtement métallique de classe 5 et le clin métallique de classe 4 alors que la grille des spécifications C-254 du règlement de zonage l'interdit ;

RÉSOLUTION NO 2026-283 (suite)

4. Autoriser un ratio de 0,93 case par logement alors que la grille des spécifications C-254 du règlement de zonage exige un ratio minimum de 1,3 par logement ;
5. Autoriser un toit vert d'une superficie de 15 % de la surface du bâtiment alors que le règlement de zonage, article 59.1, exige 20 % minimum ;
6. Autoriser les rampes à 0 mètre de la ligne de rue et au-delà de 4 mètres alors que le règlement de zonage, article 102, exige que la rampe soit à 4 mètres de la ligne de rue ;
7. Autoriser une distance minimale de 14,15 mètres entre les deux bâtiments, dans la cour intérieure, alors que le règlement de zonage, article 198, exige une distance minimale de 14,62 mètres ;
8. Autoriser des terrasses en cours avant, pour les phases 1 et 2, des logements du rez-de-chaussée donnant sur les rues Turgeon et Waddell alors que le règlement de zonage, article 102, l'interdit. Ces terrasses seront dissimulées par des aménagements paysagers ;
9. Autoriser les appareils de climatisation sur les balcons et les terrasses en cours avant, alors que le règlement de zonage, article 102, l'interdit. Ces appareils seront dissimulés par des aménagements paysagers et pour les balcons par une section de verre givré dans le garde-corps ou un équivalent ;
10. Autoriser une largeur d'entrée charretière de 11,25 mètres alors que le règlement de zonage, article 106, permet 9 mètres maximum ;
11. Autoriser six cases de stationnement pour des petites voitures, de dimension de 2,3 mètres de large par 4,6 mètres de long alors que le règlement de zonage, article 109, exige 2,5 mètres de large par 5,5 mètres de long ;
12. Exiger la réalisation de 10 % de logements abordables pour une durée de 10 ans et la réalisation de 5 % de logements sociaux pendant 10 ans selon l'entente relative aux logements sociaux et abordables jointe à l'annexe B, conformément au Règlement 1352-1 N.S. ;
13. Exiger comme mesure d'atténuation liée à une réduction du ratio de stationnement, la signature d'une entente entre le propriétaire du 156, rue Turgeon et un service d'autopartage et comprenant deux (2) voitures en autopartage par phase dans le stationnement souterrain; en commençant par une (1) voiture par phase jusqu'à ce que la rentabilité soit atteinte, suite à quoi une seconde voiture en autopartage devra être ajoutée pour chaque phase ;

RÉSOLUTION NO 2026-283 (suite)

14. Exiger que le promoteur fournisse des statistiques concernant l'utilisation des voitures en autopartage à raison de deux fois par année pour les trois (3) premières années de la mise en service de chaque phase, puis une fois par année par la suite ;
15. Exiger comme mesure d'atténuation liée à une réduction de stationnement, quatre (4) vélos cargos électriques en vélopartage accessibles gratuitement aux résidents, à raison de deux (2) par phase ;

Le tout réalisé en conformité avec le dossier de présentation réalisé conjointement par BC2, Neuf architecte, Logica, le Groupe ORADEV inc. en date du 19 mai 2026, formant l'annexe A du présent règlement.

- **QUE** ce projet soit soumis à la consultation publique lors d'une assemblée à être tenue le 17 juin 2026, à 18 h, 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 Maire Christian Charron Mme la Conseillère Héloïse Bélanger M. le Conseiller Michel Milette Mme la Conseillère Jacynthe Prince Mme la Conseillère Mylène Morissette	M. le Conseiller Armando Melo Mme la Conseillère Barbara Morin Mme la Conseillère Katherine Vézina Mme la Conseillère Johane Michaud

Adoptée à la majorité.

c.c. Mme Nathalie Legault

