



SAINTE-THÉRÈSE

Ville d'arts, de culture et de savoir

Avis de promulgation

PPCMOI 2023-002, 2026-002 et 2026-003

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

- lors de la séance ordinaire du 6 novembre 2023, adopté la résolution numéro 2023-578 relative au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble portant le numéro **PPCMOI 2023-002** pour le 67, rue Blainville Ouest (lot 2 505 487) ;
- lors de la séance ordinaire du 6 juillet 2026, adopté la résolution numéro 2026-341 relative au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble portant le numéro **PPCMOI 2026-002** pour le 156, rue Turgeon (lots 2 505 978 et 2 505 980) ;
- lors de la séance ordinaire du 3 août 2026, adopté la résolution numéro 2026-384 relative au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble portant le numéro **PPCMOI 2026-003** pour le 2, rue Blainville Ouest (lot 2 506 134).

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 26 août 2026 et, conséquemment, les résolutions relatives aux PPCMOI 2023-002, 2026-002 et 2026-003 entrent en vigueur à cette date.

Les résolutions sont disponibles 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 jointes au présent avis.

DONNÉ À SAINTE-THÉRÈSE, ce 27 août 2026

Avis numéro : 2026-52

Philippe Huot
Greffier

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 6 novembre 2023, à 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, Johane Michaud, Luc Vézina, Jacynthe Prince et Mylène Morissette.**

RÉSOLUTION NO 2023-578

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 visant à contrer l'itinérance ;

ATTENDU QUE le PPCMOI vise à permettre la réalisation d'un projet à vocation communautaire ;

ATTENDU QUE le règlement de zonage numéro 1200 N.S. et les tableaux des spécifications des zones C-356 et H-314 n'autorisent pas l'usage proposé, soit l'usage P1-02-05 - *Centre d'hébergement pour les personnes toxicomanes, itinérantes, victimes d'agression sexuelle ou de violence conjugale* ;

ATTENDU QUE le projet a été présenté aux membres du Comité consultatif d'urbanisme le 14 août 2023 ;

ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme a rendu une recommandation favorable au projet ;

ATTENDU l'assemblée publique de consultation tenue le 30 octobre 2023 ;

ATTENDU QUE le projet présenté par le Resto Pop Thérèse-De Blainville, a pour objectif de permettre aux clientèles vulnérables d'accéder à un logement stable et sécuritaire ;

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 QUE ledit projet vise à permettre la réalisation d'un projet qui est relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin d'aide, de protection, de soins ou d'hébergement et que, par conséquent, n'est pas propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire conformément à l'exception prévue à l'article 123.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

RÉSOLUTION NO 2023-578 (suite)

Sur proposition de Mme la Conseillère Mylène Morissette appuyée par Mme la Conseillère Jacynthe Prince, 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 2023-002 visant la réalisation d'un projet servant à contrer l'itinérance en autorisant ce qui suit :
 - autoriser uniquement la portion « *Centre d'hébergement pour les personnes itinérantes* » de l'usage P1-02-05 - *Centre d'hébergement pour les personnes toxicomanes, itinérantes, victimes d'agression sexuelle ou de violence conjugale* au 67, rue Blainville Ouest (lot 2 505 487), et ce pour un maximum de 12 places d'hébergement.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 6 juillet 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 2026-341

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 2026-341 (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 ;

ATTENDU l'adoption du projet à la séance du 1^{er} juin 2026 proposée par Mme la Conseillère Jacynthe Prince appuyée par Mme la Conseillère Mylène Morissette ;

ATTENDU l'assemblée de consultation tenue le 17 juin 2026 ;

ATTENDU QUE le projet ne comportait aucune disposition susceptible d'approbation référendaire conformément à l'article 123.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;

EN CONSÉQUENCE, sur proposition de Mme la Conseillère Mylène Morissette appuyée par Mme la Conseillère Jacynthe Prince, 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 finale relative au 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 :

RÉSOLUTION NO 2026-341 (suite)

1. Analyser la demande de 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 ;
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 cour 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 cour 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 (6) 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. ;

RÉSOLUTION NO 2026-341 (suite)

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 le seuil de rentabilité soit atteint, suite à quoi une seconde voiture en autopartage devra être ajoutée pour chaque phase. Ces cases devront être fournies gratuitement ;
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 que le promoteur fournisse des statistiques concernant l'utilisation de son stationnement intérieur ;
16. Exiger que le promoteur installe des supports à vélos à l'extérieur ;
17. 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.

Mme la Conseillère Barbara Morin 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

EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 3 août 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 2026-384

ATTENDU QUE la demande est assujettie au projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI 1209-1 N.S.) pour la construction d'un bâtiment avec des usages mixte de deux étages au 2, rue Blainville Ouest ;

ATTENDU QUE la présente demande respecte les objectifs et les critères du règlement sur les PPCMOI 1209-1 N.S. en vigueur ;

ATTENDU QUE cet emplacement est assujetti aux dispositions du Plan d'implantation et d'intégration architecturale 1205 N.S. en vigueur, plus précisément ceux du secteur "Village" ;

ATTENDU QUE la demande a fait l'objet d'une résolution numéro 2026-247, le 4 mai 2026 ;

ATTENDU QUE les modifications demandées par le conseil ont été respectées dans la version finale du projet ;

ATTENDU QU'un nouveau couronnement plus traditionnel a été ajouté au coin du bâtiment ;

ATTENDU QUE plusieurs portes patio ont été remplacées par des portes jardin ;

ATTENDU QUE les balcons ont été remplacés par des balcons Juliette avec des barrotins de couleur brun commercial ;

ATTENDU QUE le garde-corps en verre de la terrasse a été remplacé par un garde-corps traditionnel de couleur brun commercial ;

ATTENDU QUE des jeux de briques ont été ajoutés au-dessus des fenêtres ;

ATTENDU QUE le projet s'intègre au secteur avoisinant par sa volumétrie et des choix de matériaux ;

ATTENDU QUE les matériaux seront la brique avec des jeux de couleur, modèle Wellington Square de Canada Brick et des matériaux de couleur brun commercial pour les ouvertures, les garde-corps et le parement métallique ;

RÉSOLUTION NO 2026-384 (suite)

ATTENDU QUE l'éclairage sera à l'aide de col de cygne pour s'intégrer à l'architecture du bâtiment ;

ATTENDU QUE l'aménagement de la cour arrière et du stationnement devra respecter l'option 3 présentée et approuvée ;

ATTENDU QU'une haie sera ajoutée entre l'aire de stationnement et la ligne de lot arrière ;

ATTENDU QUE le projet comporte quelques dérogations mineures aux normes applicables au règlement de zonage 1200 N.S. ;

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

ATTENDU l'adoption du projet à la séance du 6 juillet 2026 proposée par Mme la Conseillère Mylène Morissette appuyée par M. le Conseiller Armando Melo ;

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

ATTENDU QUE le projet ne comportait aucune disposition susceptible d'approbation référendaire ;

EN CONSÉQUENCE, sur proposition de Mme la Conseillère Héloïse Bélanger appuyée par M. le Conseiller Armando Melo, 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 finale relative au PPCMOI 2026-003 concernant la construction d'un nouveau bâtiment avec des usages mixtes sur le lot 2 506 134, lequel vise à :

1. Autoriser le panneau métallique de classe 5 comme revêtement extérieur sur une petite partie du mur arrière du bâtiment, alors que ce revêtement est interdit au règlement de zonage 1200 N.S. ;
2. Autoriser l'aire de chargement et de déchargement à même l'allée de circulation alors que le règlement de zonage 1200 N.S., article 183,7, l'interdit ;
3. Autoriser l'aire de stationnement qui occupe maximum 68 % de la superficie de la cour arrière alors que le règlement de zonage 1200 N.S., article 103, permet un maximum de 50 % ;
4. Autoriser un espace entre l'aire de stationnement et la ligne de lot avant rue Saint-Louis de 1,22 mètre alors que le règlement de zonage 1200 N.S. exige 1,45 mètre ;

RÉSOLUTION NO 2026-384 (suite)

- 5. Autoriser une aire d'isolement de l'aire de stationnement de 1,22 mètre de la ligne de rue alors que le règlement de zonage 1200 N.S., article 112, exige 3 mètres et de 1 mètre des murs du bâtiment alors que le règlement de zonage exige 1,5 mètre ;
- 6. Autoriser la coupe de quatre arbres en cour arrière et un arbre en bordure de la rue Saint-Louis ;
- 7. Exiger la plantation de deux arbres de moyen à grand déploiement le long de la rue Saint-Louis pour réduire l'îlot de chaleur ;
- 8. Exiger la conservation de deux arbres en cour arrière ;
- 9. Exiger la plantation d'une haie de cèdres le long de la ligne de lot arrière ;
- 10. Exiger une compensation financière de 1 000 \$ pour la coupe des quatre arbres en cour arrière qui ne pourront être compensés par la plantation de quatre nouveaux arbres ;
- 11. Exiger le dépôt d'une garantie financière de 5 000 \$ lors du paiement du permis de construction afin d'assurer la pérennité de la plantation proposée ;
- 12. Exiger le dépôt d'un plan d'aménagement préparé par un professionnel en la matière pour l'émission du permis de construction afin d'assurer la réalisation des aménagements et leur faisabilité.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ