



SAINTE-THÉRÈSE

PPCMOI 2026-002

156, rue Turgeon

17 juin 2026





Avant tout – Qu'est-ce qu'un PPCMOI?

Un PPCMOI (Projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble) est un outil prévu par la loi LAU qui permet à la Ville d'autoriser un projet précis même s'il déroge à certains règlements d'urbanisme.

Il s'agit d'une exception encadrée, analysée au cas par cas, lorsque le projet est jugé intéressant pour la collectivité et compatible avec le milieu.

Un PPCMOI :

- s'applique à un projet précis et à un terrain précis;
- ne change pas les règles pour les autres terrains;
- est analysé par le Comité consultatif d'urbanisme (CCU);
- fait l'objet de consultations publiques;
- est adopté par le conseil municipal (résolution).





Contexte de la demande

Le projet résidentiel est projeté au 156, rue Turgeon. Il déroge à certaines normes des règlements d'urbanisme.

La réalisation de ce projet nécessite donc de passer par le processus d'un PPCMOI.





Ce projet de règlement
ne contient pas de
disposition pouvant
faire l'objet d'une
demande
d'approbation
référendaire (*L.A.U.*,
article 123.1) .



État actuel – 156, rue Turgeon

- Ancien magasin Tigre géant
- Intersection rue Turgeon / rue St-Alphonse / rue Waddell
- Terrain peu aménagé (îlot de chaleur, imperméabilisé)
- Situé dans l'aire TOD (secteur à densification obligatoire autour de la gare au niveau du PMAD et du schéma d'aménagement de la MRC)
- Potentiel de redéveloppement résidentiel tout à côté du transport collectif





État actuel – 156, rue Turgeon





État actuel – 156, rue Turgeon (vue rue Waddell)

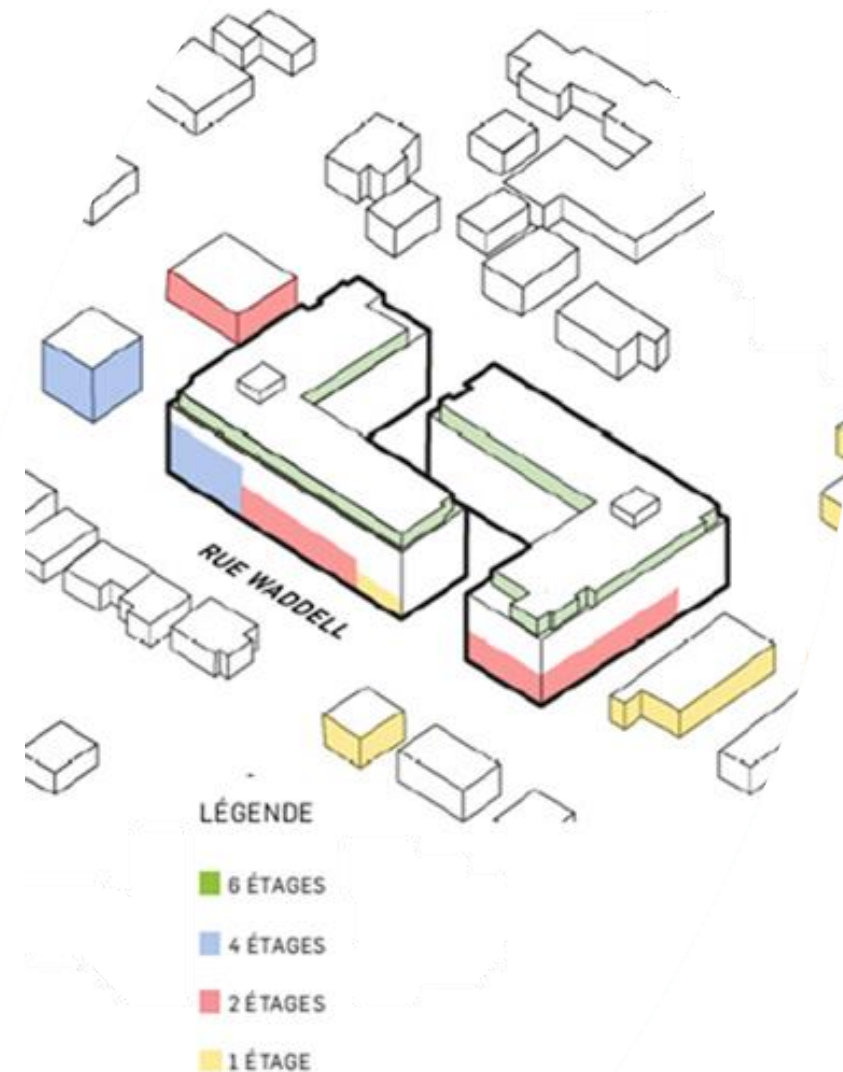




Projet proposé – 156, rue Turgeon

- Projet de 292 logements en un bâtiment, deux sections hors-sol, de 6 étages;
- 274 cases de stationnement en 2 niveaux de sous-terrain (ratio de 0.93 case / logement);
- Cases de stationnement en autopartage;
- Toits verts de 15 % et sentier ;
- Ajout de plusieurs arbres et espaces verts;
- Bassin de rétention avec régulateur de débit pour eaux pluviales.

Type de log.	2 1/2	3 1/2	4 1/2	5 1/2
Bâtiment 1	25	86	31	4
Bâtiment 2	25	86	31	4
TOTAL	50	172	62	8





Projet proposé – 156, rue Turgeon (vue de Waddell)





Projet proposé – 156, rue Turgeon (Volumétrie depuis Waddell)



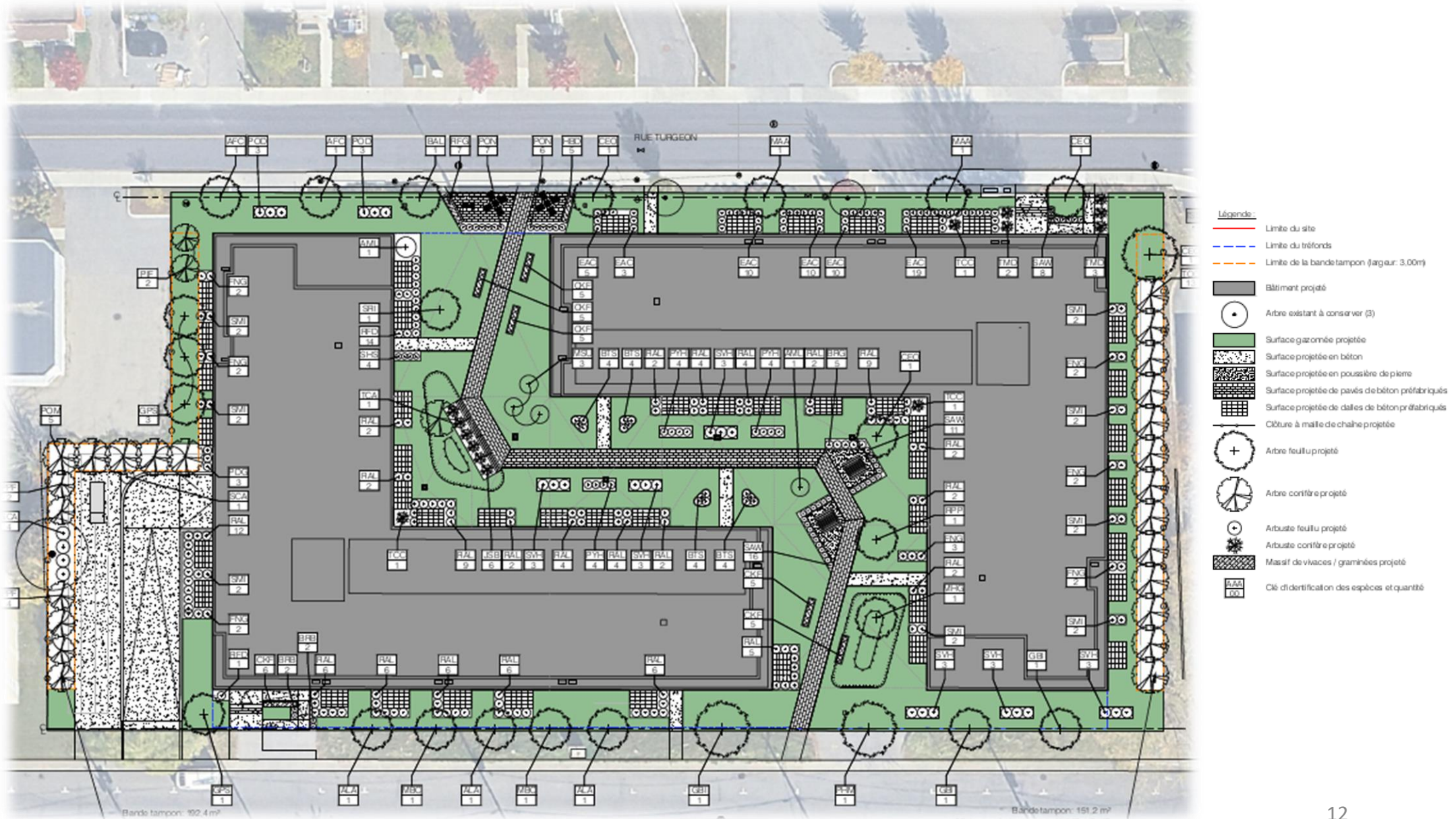


Projet proposé – 156, rue Turgeon (aménagement toiture)





Projet proposé – 156, rue Turgeon (aménagement extérieur)



Détails du PPCMOI

1. Autoriser la construction d'un bâtiment avec deux sections hors-sol de 6 étages alors que la grille des spécifications C-254 du règlement de zonage permet 4 étages maximum.
2. 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.
3. 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.





Détails du PPCMOI

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 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.
6. 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.





Détails du PPCMOI

7. 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.
8. 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.





Détails du PPCMOI

9. Autoriser une largeur d'entrée charretière de 11,25 mètres alors que le règlement de zonage, article 106, permet 9 mètres maximum.
10. Autoriser six cases de stationnement intérieure 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.





Détails du protocole d'entente portant sur les logements abordables et sociaux (exigences)

Objectif de l'entente

- Appliquer le Règlement 1352-1 N.S. visant à augmenter l'offre de logements sociaux et abordables;
- Permettre la réalisation complète du projet tout en assurant une contribution durable et structurante.

Exigences

- 10 % de logements abordables via un programme public ou gouvernemental;
- Mise à disposition de 5 % de logements sociaux (7 log. par phase, 14 log. au total) pour des ménages bénéficiant du programme de supplément au loyer (PSL) de la SHQ
 - Logements de type studio ou logements 2 ½;
- Engagement sur 10 ans pour les 2 types de logements.





Exigences relatives aux moyens de transport alternatifs

Objectifs

- Offrir des alternatives à la voiture pour les résidents de l'immeuble, notamment en mobilité active;
- Réduire les impacts négatifs de l'utilisation de véhicules personnels (pollution, circulation, etc.);
- Réduire la dépendance à l'automobile, notamment pour les déplacements non essentiels.



Exigences

- Fournir 1 voiture en autopartage pour chaque phase (total de 2). Une 2e voiture sera ajoutée par phase lorsque la première sera rentabilisée (potentiel de 4 voitures à terme);
- Engagement de fournir des statistiques sur l'utilisation des véhicules (2 fois/an les 3^e années, 1 fois/an par la suite);
- Fournir gratuitement 2 vélos cargos électriques en partage pour chaque phase (total de 4).





Expertise - Gestion des eaux

Constat

- Le site actuel rejette une grande partie des eaux pluviales sans contrôle, avec des débits élevés vers le réseau municipal unitaire étant donné la surface imperméable de grande envergure.

Projet proposé

- Le nouveau projet prévoit des éléments de rétention de l'eau avec régulateur de débit pour assurer la gestion des eaux pluviales. L'augmentation d'espaces verts viendra aussi améliorer la gestion des eaux de pluie. Le taux de relâche des eaux pluviales au réseau sera de 20,9 l/s après la réalisation du projet alors que le site actuel relâche 162 l/s d'eau pluviale dans le réseau d'égout unitaire. Le débit des eaux sanitaires générées par le projet sera de 4,2 l/s, ce qui est négligeable par rapport aux apports en eaux pluviales.

Résultats clés

- Réduction de 87 % du débit des eaux de ruissellement vers le réseau d'égout unitaire.
- Volume d'eau à retenir : 170 m.cu.
 - Rétention du toit : 90 m.cu.
 - Conduite surdimensionnée : 32 m.cu.
 - Bassin souterrain : 58 m.cu.

Conclusion

Le projet améliore la situation existante et représente une contribution positive et durable au fonctionnement des infrastructures municipales.



PPCMOI 2026-002

Étapes réglementaires :

1^{er} juin : adoption de la 1^{ère} résolution du conseil municipal

5 juin au 6 juillet : affichage sur le terrain

17 juin : consultation publique

Prochaines étapes réglementaires :

6 juillet : adoption de la résolution finale du PPCMOI par résolution du conseil municipal

Fin juillet : réception du certificat de conformité de la MRC Thérèse-De Blainville

Début août : publication de l'avis de promulgation et entrée en vigueur du règlement de PPCMOI





Questions ?



SAINTE-THÉRÈSE



SAINTE-THÉRÈSE



Merci !