



SAINTE-THÉRÈSE

PPCMOI 2026-003

2, rue Blainville Ouest

16 juillet 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 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, lorsque requis
- est décidé par le conseil municipal





Contexte de la demande

Le projet résidentiel mixte est projeté sur le lot 2 506 134, rue Blainville Ouest. Il déroge à certaines normes des règlements d'urbanisme.

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





État actuel – lot 2 506 134

- Terrain vacant au coin de la rue St-Louis et la rue Blainville Ouest
- Anciennement un immeuble à bureaux, incendié en février 2018, portant l'adresse 2, rue Blainville Ouest





État actuel – Terrain vacant





Projet proposé – 2, rue Blainville Ouest

- Projet de 2 étages :
 - 2 commerces au rez-de-chaussée
 - 3 logements à l'étage de type 4 ½
- 5 cases de stationnement pour les logements
- Ajout d'espaces verts
- Terrasse commerciale sur la rue Saint-Louis



Projet proposé – Visuel du coin de rue



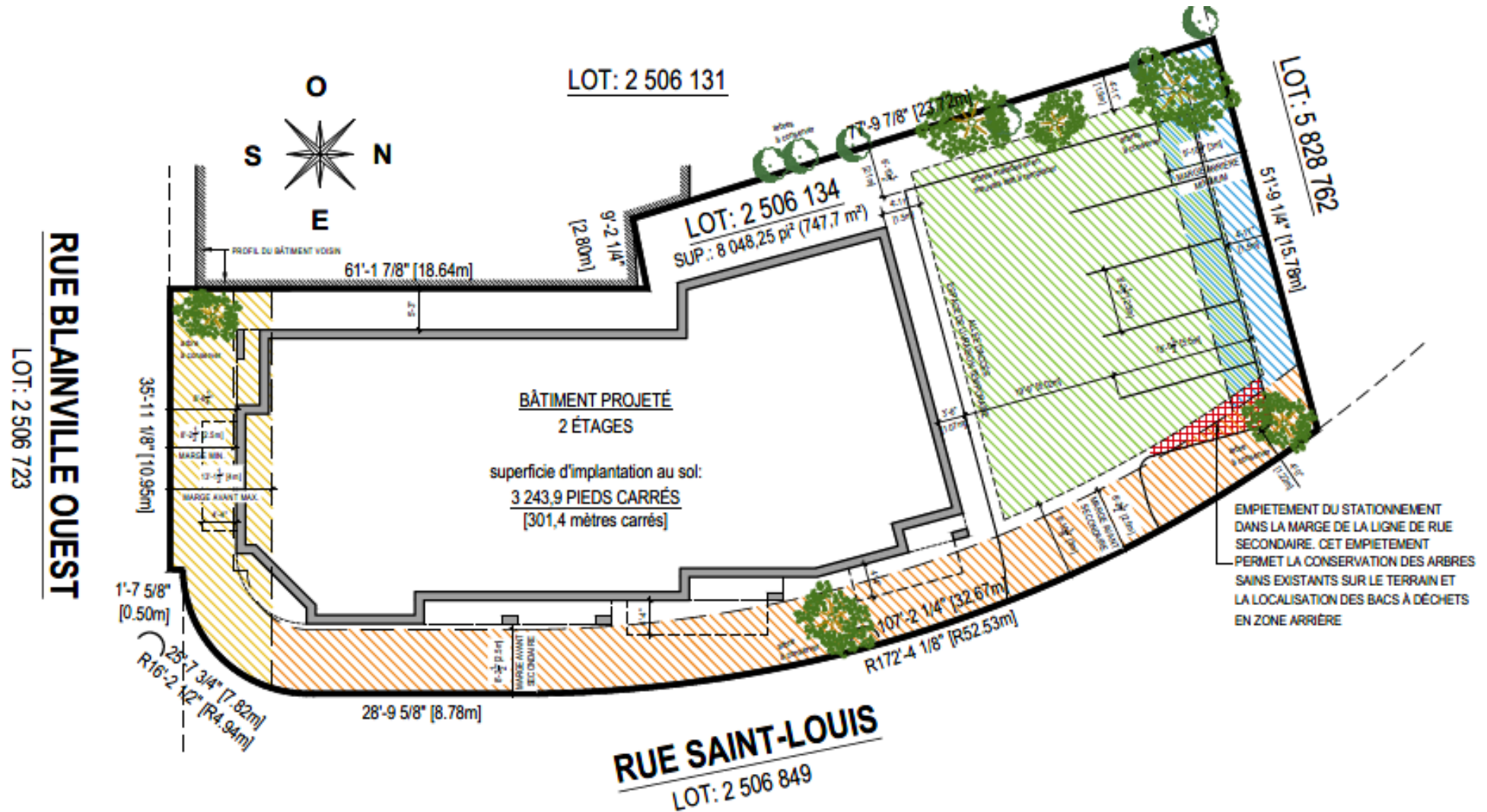


Projet proposé – Visuel d'autres angles



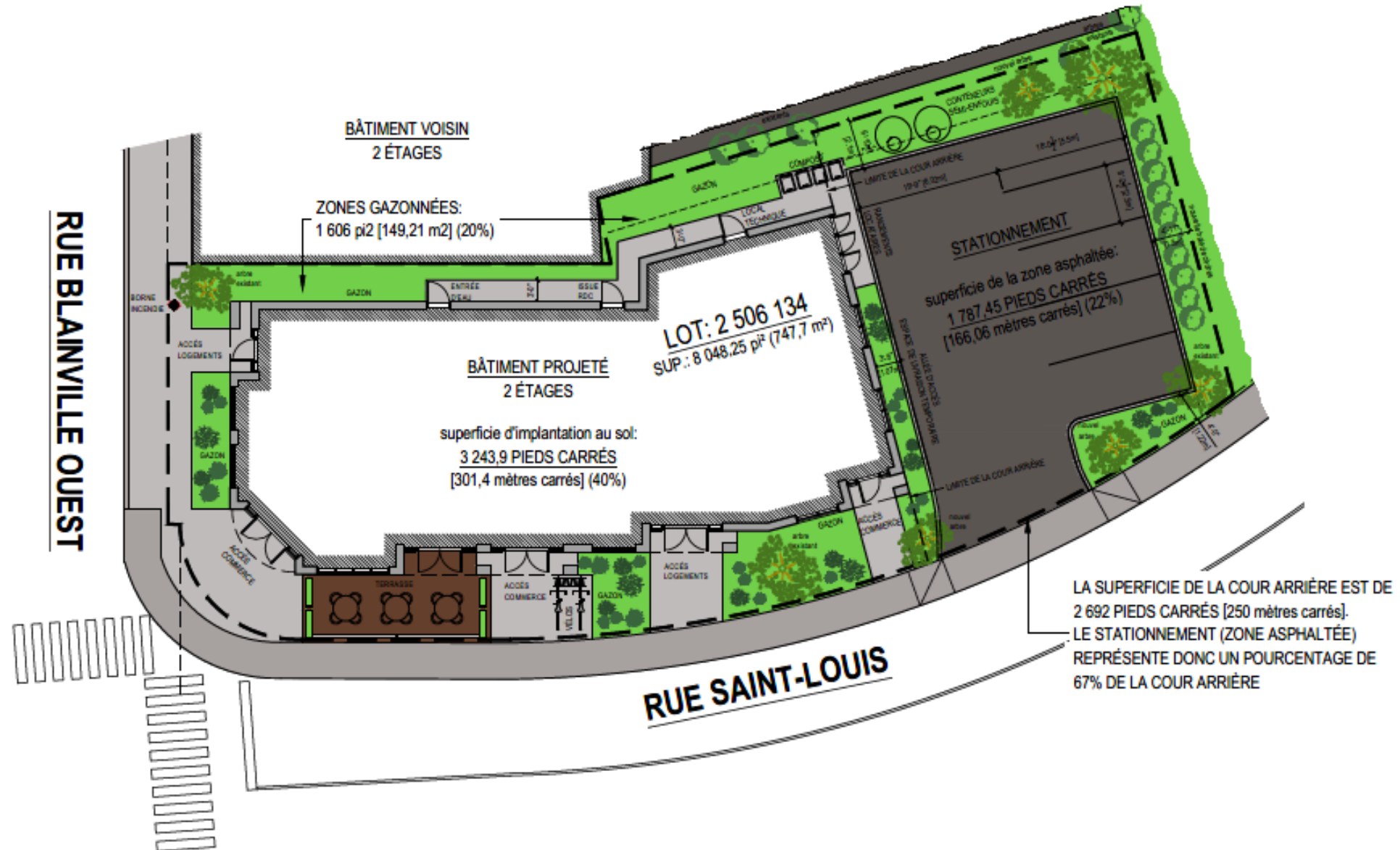


Projet proposé – plan d'implantation





Projet proposé – plan de végétation





Détails du PPCMOI

1. Autoriser un revêtement métallique ondulé sur la marquise de l'entrée principale, sur la surélévation du deuxième étage et sous la fenêtre située sur le mur arrière;
2. Autoriser l'aire de chargement et de déchargement à même l'allée de circulation;
3. Autoriser l'aire de stationnement d'une occupation de 68% au lieu de 50%;
4. Autoriser l'aire de stationnement à 1.22 mètre (au lieu du 1.45 mètre) de la ligne avant de la rue Saint-Louis;
5. Autoriser l'aire d'isolement de l'aire de stationnement de 1,22 mètre (au lieu de 3 mètres) de la ligne de rue;
6. Autoriser l'aire d'isolement de l'aire de stationnement de 1 mètre (au lieu de 1.5 mètre) du long des murs du bâtiment;
7. Autoriser la coupe de quatre arbres en cour arrière et un arbre en bordure de la rue Saint-Louis ;



Exigences demandées au promoteur

1. Exiger la plantation de deux arbres de moyen à grand déploiement le long de la rue Saint-Louis pour réduire l'îlot de chaleur ;
2. Exiger la conservation de deux arbres en cour arrière ;
3. Exiger la plantation d'une haie de cèdres le long de la ligne de lot arrière ;
4. Exiger une compensation financière pour la coupe d'arbres en cour arrière ;
5. Exiger le dépôt d'une garantie financière lors du paiement du permis de construction afin d'assurer la pérennité de la plantation proposée ;
6. 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;



PPCMOI 2026-003

Ce projet de règlement ne contient pas de disposition pouvant faire l'objet d'une demande d'approbation référendaire (L.A.U., article 113, paragraphe 5.1 (revêtement) et 10 (stationnement)).

Étapes réglementaires :

6 juillet : adoption de 1^{ère} résolution du conseil municipal

8 juillet au 3 août : affichage sur le terrain

16 juillet : consultation publique



Prochaines étapes réglementaires :

3 août : adoption de la résolution finale par résolution du conseil municipal

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

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



Période de question



Merci!