

AVIS PUBLIC

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE D'APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

**SECOND PROJET DE RÉSOLUTION ADOPTÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 2022-00
RELATIF AUX PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU
D'OCCUPATION D'IMMEUBLE VISANT À AUTORISER UN PROJET PARTICULIER MIXTE SUR LES
LOTS NUMÉROS 2 373 699, 2 373 708, 2 373 775, 2 373 722, 2 373 611, 2 373 612, 2 373 768, 2 373 766
ET 2 373 767 DU CADASTRE DU QUÉBEC CORRESPONDANT AU 360-504 RUE CENTRALE**

AVIS est donné aux personnes intéressées de la zone H-415 et des zones contigües P-124, P-126, H-416, H-417 et M-434 du plan de zonage de la Ville de Sainte-Catherine ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum de ce qui suit :

1. Approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique prévue à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* qui s'est déroulée le 27 mai 2025, Le conseil municipal de la Ville de Sainte-Catherine (le « Conseil ») a adopté, lors de sa séance ordinaire du 10 juin 2025, un second projet de résolution qui est annexé à la présente.

Ce second projet de résolution contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire, lesquelles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées des zones mentionnées ci-après visant à ce qu'une ou plusieurs des dispositions contenues dans ce second projet de résolution soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

2. Objet du second projet de résolution

L'objet de la résolution tenant lieu du second projet de résolution vise à autoriser la construction d'un bâtiment avec les dérogations suivantes :

- a) Une marge arrière minimale de 4 m;
- b) Une marge avant minimale de 4 m;
- c) Une densité nette maximum de 17 logements au 1 000 m²;
- d) Des marges avant, arrière et latérales minimales de 0,30 m pour l'espace de stationnement souterrain;
- e) Une largeur de bâtiment maximale de 104 m;
- f) Aux fins du plan angulaire exigé, la marge avant minimale pour le calcul est à 3 m;
- g) Un centre de la petite enfance appartenant à la sous-catégorie d'usage du groupe commercial « service personnel (C1F) » n'est pas exigé;
- h) Autoriser la sous-catégorie d'usages « Vente au détail de produits alimentaires (c1a) »;
- i) Autoriser l'usage « Restaurant » de la sous-catégorie d'usages « service de restauration (c3b) », à la condition qu'on y serve essentiellement du café et des repas légers et sans friture;
- j) Déroger aux dispositions prévues au règlement numéro 2012-00 concernant les plan d'implantation et d'intégration architecturale.

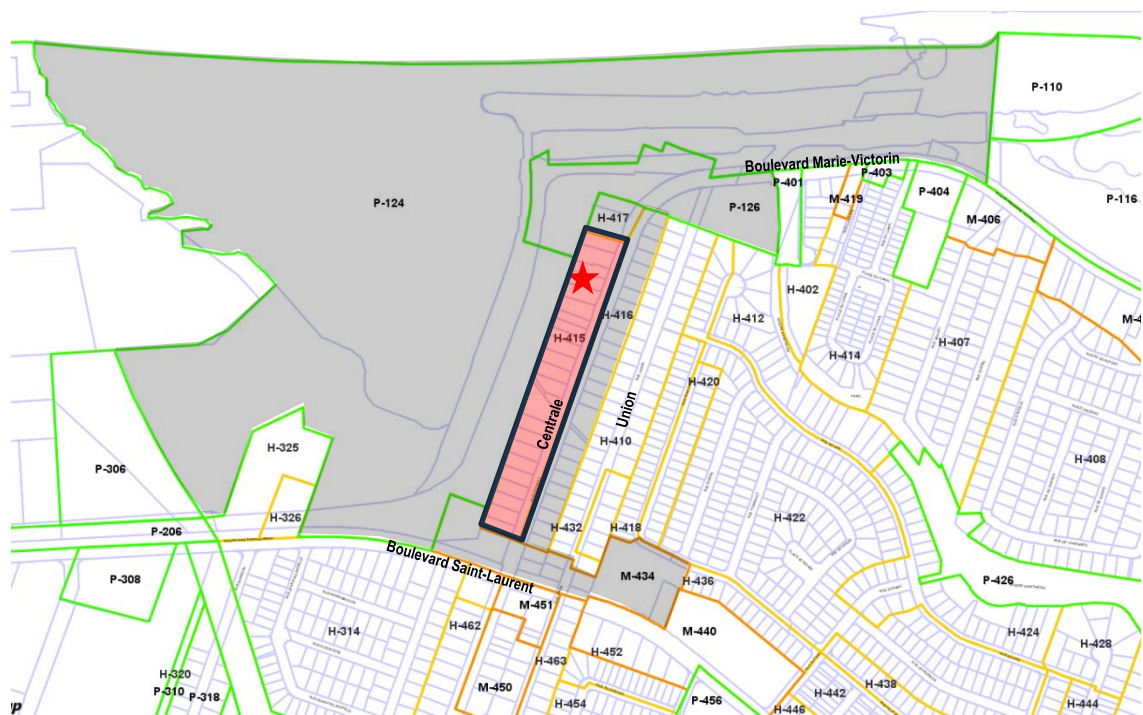
3. Dispositions pouvant faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées

Les dispositions dont il est fait mention aux sous-paragraphes a) et i) du paragraphe 2 du présent avis constituent des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire.

4. Description du territoire concerné

ZONE VISÉE	ADRESSES CONCERNÉES	
H-415	Centrale :	360 à 780

ZONES CONTIGUËS	ADRESSES OU LOTS CONCERNÉS	
P-124	Boulevard Saint-Laurent :	5400 et lots 2 374 193, 2 374 203 et 2 374 459, du cadastre du Québec
	Boulevard Marie-Victorin :	Lots 2 373 190, 2 373 364, 2 373 823, 2 374 601, 2 374 602 et 3 191 225 du cadastre du Québec
P-126	Boulevard Marie-Victorin :	5465
	Union :	200
	Centrale :	Lot 2 373 823 du cadastre du Québec
H-416	Centrale :	305 à 791
H-417	Centrale :	300 à 320
M-434	Centrale :	805 à 825 / 796 à 800
	Boulevard Saint-Laurent :	5400, 5480, 5620 à 5632
		Lot 2 374 459-007 du cadastre du Québec
	Rue Union :	840 à 870 / 845 à 855



IDENTIFICATION DES ZONES

-  Zone concernée H-415
-  Zones contiguës H-416, H-417, M-434, P-124, et P-126

5. Conditions pour être une personne intéressée

Est une personne intéressée :

- a) Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes à la date d'adoption du second projet de résolution soit le 10 juin 2025 et au moment d'exercer ses droits:
 - être domiciliée sur le territoire de la Ville de Sainte-Catherine;
 - être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.
- b) Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes à la date d'adoption du second projet de résolution soit le 10 juin 2025 et au moment d'exercer ses droits
 - être propriétaire d'un immeuble ou occupant d'un établissement d'entreprise situé sur le territoire de la Ville de Sainte-Catherine depuis au moins 12 mois;
 - avoir produit ou produire en même temps que la demande un écrit signé par le propriétaire ou l'occupant demandant l'inscription sur la liste référendaire le cas échéant.

- c) Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes à la date d'adoption du second projet de résolution soit le 10 juin 2025 et au moment d'exercer ses droits :
- être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise sur le territoire de la Ville de Sainte-Catherine depuis au moins 12 mois;
 - être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne physique, elle doit :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 10 juin 2025 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est pas frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- avoir produit ou produire en même temps que la demande une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

6. Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit :

- identifier clairement la disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire qui en fait l'objet;
- identifier clairement la zone d'où elle provient;
- être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone d'où elle provient, par au moins douze (12) d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la majorité d'entre elles;
- être reçue à l'hôtel de ville sis au 5465 boulevard Marie-Victorin ou par courriel au greffe@vdsc.ca, dans les huit (8) jours de la publication du présent avis, soit au plus tard le 24 juin 2025, à 16 h 30. Aucune demande transmise par télécopieur n'est acceptée.

7. Absence de demande

Toute disposition de ce second projet de résolution qui n'aura pas fait l'objet d'une demande valide pourra être incluse dans une résolution qui n'aura pas à être approuvé par les personnes habiles à voter.

8. Consultation du projet

Le second projet de résolution peut être consulté aux Services juridiques et greffe, sis au 5465 boulevard Marie-Victorin, Ville de Sainte-Catherine, du lundi au jeudi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30 ainsi que le vendredi de 8 h 30 à 13 h. De plus, toute personne désirant prendre connaissance du projet de résolution peut le faire en consultant le site web de la Ville, dans la section *Avis publics*.

Donné à Sainte-Catherine, ce 16 juin 2025



Audrey-Maude Parisien, notaire
Greffière



EXTRAIT du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Sainte-Catherine, tenue le 10 juin 2025, à 19h30, à l'hôtel de ville, sis au 5465, boulevard Marie-Victorin, Ville de Sainte-Catherine, sous la présidence de M^{me} Jocelyne Bates, mairesse.

Sont présents :

M^{me} Jocelyne Bates, mairesse
M^{me} Isabelle Morin, conseillère
M^{me} Martin Gélinas, conseiller
M^{me} Marie Levert, conseillère
M. Michel LeBlanc, conseiller

Sont également présents :

M^{me} Marie-Josée Halpin, directrice générale
M^{me} Laurence-Thalie Oberson, directrice générale adjointe
M^e Jonathan Lalande Bernatchez, greffier adjoint
M^{me} Annie Lo, trésorière
M^{me} Amélie Hudon, directrice du Service des communications

Sont absents :

M^{me} Annick Latour, conseillère
M. Sylvain Bouchard, conseiller

199-06-25 SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - DEMANDE DE PPCMOI - 360-504 RUE CENTRALE

CONSIDÉRANT QUE le Service de l'aménagement du territoire et développement économique a reçu une demande assujettie au règlement numéro 2022-00 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (« PPCMOI ») pour la réalisation d'un bâtiment multifamilial de 3 à 4 étages composé de trois parties hors sol réunies par un stationnement souterrain et abritant environ 113 logements et un local commercial sur le lot projeté 6 657 007 et une portion du lot projeté 6 657 008 du cadastre du Québec, situé sur la rue Centrale.

CONSIDÉRANT QUE ce projet :

- Propose une gradation des hauteurs respectant l'échelle des bâtiments existants dans le milieu d'insertion, notamment en bordure de la rue Centrale;

- Assure l'accès au boisé situé à l'ouest de la zone H-415;
- Préconise la présence des espaces extérieurs privatifs sous plusieurs formes;
- Privilégie les aires de stationnement intérieures et souterraines, tout en limitant les espaces de circulation véhiculaire extérieure;
- Offre de la mixité d'usage avec un local commercial;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est inscrit dans l'affectation « multifonctionnelle » de la carte intitulée « Concept d'organisation spatiale » du règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme dont la fonction autorisée dominante est l'habitation et les fonctions complémentaires autorisées sont notamment les commerces de petite surface et les usages mixtes non structurants;

CONSIDÉRANT QUE ce projet est inscrit dans un secteur visé de la carte intitulée « à développer, redévelopper ou requalifier » de ce règlement dans lequel un projet doit respecter une densité résidentielle brute minimale de 30 logements par hectare;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte l'objectif 2 de l'orientation 1 du règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme visant à structurer, bonifier et améliorer le cadre bâti et les aménagements privés dans l'axe de la route panoramique (Marie-Victorin et Centrale);

CONSIDÉRANT QUE ce projet propose une mixité de types de logement respectant l'objectif 1, 3 et 4, l'action 3.1 de l'orientation 2 ainsi que la carte intitulée « secteur à développer, redévelopper ou requalifier » du règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme visant à densifier et diversifier l'offre résidentielle en établissant un seuil minimal de densité à 30 logements par hectare;

CONSIDÉRANT QUE ce projet respecte l'objectif 1 de l'orientation 6 du règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme visant à consolider et mettre en valeur le secteur centre-ville du boulevard Saint-Laurent, des rues Union et Centrale comme milieu de vie complet;

CONSIDÉRANT QUE ce projet sera soumis à un plan d'implantation et d'intégration architectural (PIIA) et qu'il sera ainsi soumis à des critères de performance en matière d'aménagement urbain, de qualité architecturale correspondant à un outil de mise en œuvre prévu à l'article 7.2 du règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce projet offrira un accès à l'espace boisé adjacent et qu'il sera soumis à une approbation de PIIA avec des critères visant un développement durable, ce qui respecte l'objectif 2 du principe de développement durable en aménagement du territoire du règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE les infrastructures en place ont la capacité suffisante pour accueillir ce projet conformément aux conditions de redéveloppement évoquées à l'article 6.3 du règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE le territoire de la MRC de Roussillon fait face à une crise d'offre de logements;

CONSIDÉRANT QUE le Plan métropolitain d'aménagement et de développement du Grand Montréal (PMAD) de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) comme mentionné dans le règlement numéro 2008-PU-00 concernant le plan d'urbanisme vise la création de milieux de vie attrayants et dynamiques, aménagés selon les principes de développement durable, dont l'obligation de densifier dans les secteurs résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait la majorité des critères d'évaluation du règlement numéro 2022-00 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (« PPCMOI ») à l'exception du critère demandant qu'un projet vise la préservation, l'intégration et la mise en valeur des arbres matures et des massifs végétalisés d'intérêt existants sur un site;

CONSIDÉRANT QUE le règlement numéro 2009-Z-84 modifiant la grille des usages et normes de la grille H-415 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage est entré en vigueur le 12 juin 2023 à la suite d'un processus de participation publique;

CONSIDÉRANT QUE les points suivants ont été soulevés lors de la consultation publique sur le règlement numéro 2009-Z-84:

- a. La réglementation devrait:
 - i. Limiter le nombre d'étages en bordure de la rue à deux (2) ou trois (3) étages;
 - ii. Autoriser des bâtiments plus haut seulement lorsque situés à l'arrière des bâtiments adjacents à la rue Centrale;
 - iii. Assurer l'intégration des projets au milieu d'insertion;
 - iv. Exiger une architecture de qualité;
 - v. Favoriser la conservation de la végétation et créer des liens avec le boisé;
 - vi. Considérer que le stationnement sur rue est déjà difficile;
- b. Les instances devraient y construire des logements sociaux;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement numéro 2009-Z-84 a modifié à la grille H-415 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage les normes suivantes :

- a. Densité (log./1000m²);
- b. Densité COS;
- c. Hauteur minimale (2 étages);
- d. Hauteur maximale (5 étages et 17,5m);
- e. Ratio de cases de stationnement;
- f. Plan angulaire;
- g. Largeur maximale du bâtiment;
- h. Intégration d'un minimum de 20% de logement d'une superficie minimale de 96m² minimum;
- i. Proportion de surface végétale en cours avant et arrière.

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un bâtiment dont la hauteur, exprimée en nombre d'étages, est conforme aux dispositions prescrites dans la grille des usages H-415, soit 4 étages;

CONSIDÉRANT QUE dans ce projet seulement 17,5% des logements auront une superficie minimale de 96m² au lieu du 20% exigé;

CONSIDÉRANT QUE dans ce projet 10% des unités seront des logements abordables selon les critères de la SCHL;

CONSIDÉRANT QUE le projet souhaite le déplacement, vers le terrain d'une tierce partie, de six arbres identifiés comme ayant une valeur élevée selon une étude qualitative des arbres et l'abattage des 21 autres arbres situés dans le périmètre de construction ou dont l'état de santé est qualifié de « faible » à « mort » en vertu de l'étude qualitative des arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit la plantation d'au moins 24 nouveaux arbres sur le site dont la majorité sera en aménagement extérieur sur dalle;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose un total de 172 cases de stationnement pour un ratio de 1.52 case par logement, au lieu des 170 cases de stationnement minimales exigées conformément aux dispositions prescrites au tableau 119 de l'article 119 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet propose que 2 cases en autopartage conformément au règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage;

CONSIDÉRANT QUE 7,5 % desdites cases de stationnement sont attribuées aux visiteurs conformément au tableau 119 de l'article 119 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage;

CONSIDÉRANT QUE le projet prévoit majoritairement des cases de stationnement intérieures, ce qui permet de privilégier les espaces verts et de limiter les îlots de chaleur;

CONSIDÉRANT QUE toutes demandes de démolition des bâtiments existants doivent faire partie de la présente résolution;

CONSIDÉRANT QU'une recommandation favorable a été émise par le comité consultatif d'urbanisme (CCU) lors de sa réunion du 22 avril 2025 à la condition qu'une marge minimale de 3 mètres soit exigée pour le plan angulaire des parties du bâtiment adjacentes à la rue et que seulement la maçonnerie et les panneaux architecturaux soient autorisés;

CONSIDÉRANT l'adoption d'un premier projet de résolution tenue à la séance du conseil du 13 mai 2025;

CONSIDÉRANT QU'une consultation publique a été tenue le 27 mai à 19h;

CONSIDÉRANT l'article 145.36 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Il est proposé par: M. le conseiller Martin Gélinas
Appuyé par: M. le conseiller Michel LeBlanc

Et résolu à l'unanimité:

D'ACCEPTER, en vertu du règlement numéro 2022-00 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, le second projet de résolution, sans modification, tel que ci-après :

SECTION I - TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot projeté 6 657 007 et d'une partie du lot projeté 6 657 008 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré au plan d'implantation phase 1 réalisé par Monsieur Jean-Luc Léger, arpenteur-géomètre le 8 avril 2025, étampé par le Service de l'aménagement du territoire et développement économique (le « Service ») le 8 avril 2025 et liséré en rouge, joint à titre d'Annexe A (l'« Annexe A ») pour faire partie intégrante des présentes.

SECTION II – AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1 de la présente résolution, la construction d'un bâtiment principal, composé de trois parties hors-sol réunies par un stationnement souterrain, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés conformément aux dispositions des sections III à VI de la présente résolution.
3. Est autorisée la démolition des bâtiments principaux et de leurs bâtiments accessoires suivants :
 - a. 360-362, rue Centrale, lot 2 373 699 du cadastre du Québec;
 - b. 380, rue Centrale, lot 2 373 708 du cadastre du Québec;
 - c. 400, rue Centrale, lot 2 373 775 du cadastre du Québec;
 - d. 420, rue Centrale, lot 2 373 722 du cadastre du Québec;
 - e. 440-442, rue Centrale, lot 2 373 611 du cadastre du Québec;
 - f. 460, rue Centrale, lot 2 373 612 du cadastre du Québec;
 - g. 480, rue Centrale, lot 2 373 768 du cadastre du Québec;
 - h. 500-502, rue Centrale, lot 2 373 766 du cadastre du Québec;
 - i. 504, rue Centrale, lot 2 373 767 du cadastre du Québec.

SECTION III - CONDITIONS

USAGES

4. Malgré la grille des usages et normes de la zone H-415 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage, un centre de la petite enfance appartenant à la sous-catégorie d'usage du groupe commercial « service personnel (C1F) » n'est pas exigé;

Malgré cette grille sont autorisés :

- a. L'usage « Habitation multifamiliale », d'un maximum de 113 logements, dont au moins 17,5% ont une superficie minimale de 96 m²;

b. Dans le bâtiment « A » identifié à l'Annexe A, les usages additionnels suivants :

- i. La sous-catégorie d'usages « Vente au détail de produits alimentaires (c1a) »;
 - ii. L'usage « Restaurant » de la sous-catégorie d'usages « service de restauration (c3b) », à la condition qu'on y serve essentiellement du café et des repas légers et sans friture.
5. Un commerce doit avoir une superficie de plancher de vente inférieur à 200m². En plus d'un centre de la petite enfance, un seul local commercial est autorisé sur le territoire visé à l'article 1 de la présente résolution.
 6. Un local commercial doit être adjacent à l'endroit identifié « La placette Centrale » à la page 37 du document préparé par NOS architectes le 24 avril 2025 et étampé par le Service le 24 avril 2025 joint à titre d'Annexe C (l'« Annexe C ») pour faire partie intégrante des présentes. La porte principale du local commercial doit être sur un mur faisant face à la rue Centrale.
 7. À l'endroit identifié « La placette Centrale » de la page 37 de cette annexe, malgré l'article 89.1 du Règlement de zonage, un café-terrasse de 4 tables et 16 chaises par établissement est autorisé du 2 mai au 1er octobre de la même année.

L'ensemble du mobilier doit être identique, amovible et remisé dans un bâtiment après les heures d'ouverture et entre le 2 octobre et le 2 mai de l'année suivante.

Il est autorisé de fixer sur une façade adjacente à cette placette des œuvres d'art ainsi que des œuvres suspendues au-dessus de la placette avec une hauteur libre minimale de 8m depuis une telle façade.

CADRE BÂTI

8. Malgré la grille des usages et normes de la zone H-415 du règlement numéro 2009-Z-00 concernant le zonage (le « Règlement de zonage ») sont autorisés :
 - a. Une marge arrière minimum de 4m;
 - b. Une densité nette maximum de 17 logements au 1 000m²;
 - c. L'abattage d'un arbre de plus de 200mm de diamètre à 1,2m au-dessus du niveau du sol;
 - d. Des marges avant, arrière et latérales minimales de 0,30m pour l'espace de stationnement souterrain;
 - e. Pour la partie du bâtiment identifiée par la lettre « A » sur le plan joint à l'Annexe A:
 1. Une hauteur minimale de 3 étages et maximale de 4 étages avec un maximum de 15.5m;
 2. Une marge avant minimale de 8m et maximale de 30m;
 3. Aucun plan angulaire n'est exigé;
 4. Une largeur de bâtiment maximale de 104m;
 - f. Pour les parties du bâtiment identifié par les lettres « B » et « C » à l'Annexe A:
 1. Une hauteur minimale de 2 étages et maximale de 3 étages avec un maximum de 15m;
 2. Une marge avant minimale de 4m;
 3. Aux fins du plan angulaire exigé, la marge avant minimale est de 3m.

9. À l'exception d'une partie occupée par un équipement mécanique ou une terrasse, seuls les revêtements suivants sont autorisés pour une toiture:
 - a. Un toit végétalisé;
 - b. Un matériau dont l'indice de réflectance solaire (IRS) est d'au moins 71, attesté par les spécifications du fabricant ou par un avis d'un professionnel tel qu'un matériau de couleur blanche ou gris pâle, un matériau peint de couleur blanche ou gris pâle, ou recouvert d'un enduit réfléchissant ou d'un ballast, de couleur blanche ou gris pâle;
 - c. Une combinaison de revêtements identifiés aux paragraphes a) à b).
10. Malgré l'article 9 de la présente résolution, une superficie minimale de 200m² du toit de la partie du bâtiment identifiée par la lettre « A » à l'Annexe A et ayant une hauteur de 4 étages doit être végétalisée.
11. Sous réserve du 2^e alinéa, malgré le paragraphe 3^e de l'article 170 et 171 du Règlement de zonage toute façade doit être recouverte à 100% de maçonnerie ou de panneaux architecturaux aux conditions suivantes :
 - a. Un maximum de 2 types de maçonnerie et 1 seul type de panneaux sont autorisés pour le bâtiment identifié par la lettre « A » à l'Annexe A;
 - b. Un maximum de 3 types de maçonnerie et 1 seul type de panneaux sont autorisés pour les bâtiments identifiés par les lettres « B » et « C » à l'Annexe A.

Les panneaux architecturaux sont autorisés aux endroits suivants :

- a. Sur la section des façades recevant les balcons de la partie du bâtiment identifiée par la lettre « A » à l'Annexe A;
- b. Au niveau du rez-de-chaussée d'une façade adjacente à un commerce de la partie du bâtiment visée au paragraphe a);
- c. Sur un maximum de 45% des sections d'une façade, situées au niveau du 3^e étage des parties du bâtiment identifiées par les « B » et « C » à l'Annexe A;
- d. Sur un maximum de 25% des sections de façade, situées au niveau du rez-de-chaussée et du 2^e étage des parties du bâtiment visées au paragraphe c).

STATIONNEMENT

12. Malgré les sous-paragraphes i) et k) du paragraphe 2^e de l'article 107 du Règlement de zonage, une aire de stationnement extérieur doit être située à au moins 0.5m d'une ligne de terrain.
13. Malgré le tableau 128 de l'article 128 du Règlement de zonage, aucune case de stationnement n'est exigée pour un commerce.
14. Un débarcadère doit être implanté conformément au plan d'implantation détaillé à l'Annexe A.

Malgré le tableau 117.1 de l'article 117.1 du Règlement de zonage, le débarcadère visé au premier alinéa peut avoir un accès au terrain d'une largeur maximale de 8m.

AMÉNAGEMENT DES COURS

15. Malgré la disposition présente dans la grille H-415 du Règlement de zonage, peut être accessible par une allée piétonnière d'au moins 1,5m à partir d'une rue publique, une entrée de la façade principale d'une partie du bâtiment identifiée par la lettre « B » et « C » à l'Annexe A.
16. Malgré le 2e alinéa de l'article 151 du Règlement de zonage, l'aménagement de tout espace inutilisé, inoccupé ou perturbé doit être complété dans les 48 mois suivants la date de délivrance du permis de construction, à l'exception de la portion de terrain prévue dans la cour latérale gauche et son prolongement dans les cours avant et arrière situées sur le lot projeté 6 657 008 du cadastre du Québec.
17. Malgré le tableau 157 de l'article 157 du Règlement de zonage, la plantation d'au moins 24 arbres est exigée sur la partie du territoire visée à l'article 1 composée du lot 6 657 007 du cadastre du Québec.
18. Un arbre exigé à l'article 17 de la présente résolution doit être planté dans une fosse de plantation d'un volume minimal de 6m³ et une profondeur minimale de 1m et remplacé au besoin.
19. Tout arbre doit être maintenu en bon état d'entretien et remplacé dans un délai de 1 an au besoin.
20. Une zone de dépôt de neige d'une superficie minimale de 110m² est exigée à l'endroit identifié à cette fin sur le plan de l'Annexe A.

Malgré le premier alinéa, cette zone doit être aménagée à 1m de toute limite de terrain. Ce dégagement doit être drainé de façon à éviter les déversements d'eau sur l'immeuble voisin.

SERVITUDES

21. Aux fins de la Ville de Sainte-Catherine, doit être implantée et enregistrée une servitude perpétuelle d'une largeur minimale de 10m en surface et de 7m en souterrain, conformément au liséré en rouge illustré sur le plan d'implantation de la phase 1 réalisé par Monsieur Jean-Luc Léger, arpenteur-géomètre, en date du 08 avril 2025, étampé par le Service aménagement du territoire et développement économique le 08 avril 2025, joint à titre d'Annexe B pour faire partie intégrante des présentes :
 - a. Pour conduites et autres composantes incluant leur entretien, leur réparation et leur remplacement;
 - b. De passage aux fins:
 1. De lien piétonnier public;
 2. Des conduites et autres composantes visées au paragraphe a).

Dans cette servitude, aucun arbre ne peut être planté, aucun plan d'eau ne peut être aménagé et le mobilier doit être amovible sans aucun outil ou connaissance.

22. Aux fins du débarcadère visé à l'article 15 de la présente résolution, une servitude de passage mutuelle et perpétuelle réciproque doit être enregistrée sur une partie des lots projetés 6 657 007 et 6 657 008, du cadastre du Québec.

SECTION IV - PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

23. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat, les travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment et de l'aménagement d'un terrain sont assujettis à l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale (« PIIA ») de la présente section. Aux fins du premier alinéa, les chapitres 3 et 4 du règlement 2012-00 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale ne s'appliquent pas. Ces chapitres s'appliquent pour une enseigne ou pour tous autres travaux non visés au premier alinéa. Les objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain sont ceux identifiés à la présente section.

Les objectifs et critères applicables aux travaux de construction ou de transformation d'un bâtiment et à l'aménagement d'un terrain sont ceux identifiés à la présente section.

24. L'objectif du PIIA vise à favoriser une cohabitation avec le milieu d'insertion et un développement écoresponsable.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- a. L'apparence d'un bâtiment principal et son implantation doivent:
 1. Être similaires aux extraits joints à l'Annexe C;
 2. Prévoir des équipements d'éclairage;
 3. Préconiser un concept d'éclairage respectueux de la diversité des usages du projet, des usages à proximité et des caractéristiques du lieu:
 - i. Contribuant à la signature architecturale du bâtiment;
 - ii. Contribuant à l'ambiance nocturne du lieu;
 - iii. Contribuant à rendre les lieux agréables et sécuritaires;
 - iv. Favoriser l'intégration au projet de composants (matériau, technique de construction, etc.) durable et écoresponsable visant à assurer la santé des occupants, réduire ou supprimer les impacts négatifs sur l'environnement et améliorer l'efficacité énergétique;
 - v. Un mur extérieur adjacent à un espace de stationnement intérieur doit tendre à reprendre l'expression architecturale et le rythme des ouvertures d'une façade adjacente à des logements situés dans la même partie de bâtiment et au même niveau;
- b. L'aménagement paysager doit tendre à:
 1. Optimiser les espaces verts ;
 2. Réduire les îlots de chaleur par le déploiement d'une importante canopée surplombant les espaces minéralisés créant ainsi des espaces d'ombre dans les cours;
 3. Favoriser les espèces indigènes dans la sélection des végétaux et des aménagements paysagers ;
 4. Favoriser la percolation naturelle des eaux de pluie par la conception d'aménagements paysagers permettant le captage des eaux et d'espaces de stationnement à surface perméable;
 5. Organiser les aires de déplacements par des aménagements paysagers pratiques, sécuritaires et agréables;
 6. Concevoir des aménagements physiques et paysagers de manière à fournir un accès agréable, pratique et efficace aux espaces communs et au domaine public;

7. Privilégier un aménagement paysager ceinturant les espaces de stationnement, le dépôt de neige, les conteneurs et l'espace d'entreposage temporaire pour la collecte des conteneurs de matières résiduelles afin de limiter leur impact visuel depuis la voie publique;
8. Favoriser l'intégration d'art urbain et prévoir des espaces favorisant l'expression culturelle et identitaire au sein des aménagements paysagers et des espaces publics;
- c. L'aménagement de la placette doit offrir un aménagement paysager de qualité et tendre à favoriser:
 1. L'accès à tous;
 2. Le rassemblement et la rencontre des gens;
 3. La propreté des lieux;
 4. La création d'un espace ludique à caractère temporaire pouvant évoluer dans le temps;
 5. L'accès vers le boisé par une animation et différenciation de l'espace;
 6. Limiter les espaces isolés;
 7. Assurer un éclairage adéquat, notamment des secteurs plus isolés.

SECTION V - DÉLAI DE RÉALISATION

25. Les travaux visés par la présente résolution doivent débiter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de celle-ci.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, la présente résolution devient nulle et sans effet.

SECTION VI - DISPOSITION FINALE

26. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution s'applique.
27. La présente résolution entre en vigueur à la suite du dépôt des servitudes exigées aux articles 22 et 23 de la présente résolution et de la signature en bonne et due forme d'un protocole d'entente, conformément au règlement numéro 795-16 concernant les ententes relatives à des travaux municipaux ou d'utilité publique.

RÉFÉRENCES

Annexe A

Plan d'implantation phase 1 réalisé par Monsieur Jean-Luc Léger, arpenteur-géomètre, en date du 08 avril 2025 étampé par le Service aménagement du territoire et développement économique le 08 avril 2025.

Annexe B

Plan d'implantation phase 1 réalisé par Monsieur Jean-Luc Léger, arpenteur-géomètre le 03 avril 2025, étampé par Service aménagement du territoire et développement économique le 08 avril 2025.

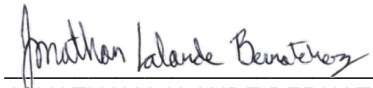
Annexe C

Extraits du document de présentation, pages 20, 21, 23, 25, 26, 27, 29, 31, 37, 56, 57, 58, 59, 60, 61 et 63, préparé par nos architectes le 24 avril 2025 et étampés par Service aménagement du territoire et développement économique le 24 avril 2025.

QUE le préambule fasse partie intégrante de la présente résolution.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME, CE 13 JUIN 2025

Sujet à l'approbation du procès-verbal

A handwritten signature in dark ink, reading "Jonathan Lalande Bernatchez". The signature is written in a cursive, flowing style.

JONATHAN LALANDE BERNATCHEZ, NOTAIRE
GREFFIER ADJOINT

The site plan illustrates the layout of the PCMOI complex. It features three main buildings: Bâtiment A (a large central structure), Bâtiment B (a smaller structure to the left), and Bâtiment C (another smaller structure to the left). The plan includes extensive parking areas with individual parking spaces marked, as well as landscaped zones with trees and greenery. A red line delineates the 'LIMITE PCMOI' (PCMOI boundary). The plan also shows access points, including a 'RUE CROISSANT' and a 'RUE DE LA PAIX'. Various dimensions and site details are provided throughout the drawing.

© 1999 by John Wiley & Sons, Inc. All rights reserved. This journal is registered at the Copyright Clearance Center, Inc., 222 Rosewood Drive, Danvers, MA 01923. Organizations in the U.S. who are also registered with the Copyright Clearance Center may therefore copy material (beyond the limits permitted by sections 107 and 108 of U.S. copyright law) subject to payment to CCC of the per copy fee of \$0.00. This consent does not extend to multiple copying for promotional or commercial purposes. ISI Tear Sheet Service, 3501 Market Street, Philadelphia, PA 19104, USA, is authorized to supply single copies of separate articles for private use only. For all other use, permission should be sought from John Wiley & Sons, Inc.

[illegible]

© 2006 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage and retrieval system, without prior written permission from The McGraw-Hill Companies, Inc. For more information, contact The McGraw-Hill Companies, Inc., 1221 Avenue of the Americas, New York, NY 10020-1345.

ANSWERS

1. **Answer: A**
The passage states that the "first" of the "three" "stages" of the "process" is "the identification of the problem." This is the first stage of the process, and it is the first stage of the process that is described in the passage.

2. **Answer: B**
The passage states that the "second" of the "three" "stages" of the "process" is "the analysis of the problem." This is the second stage of the process, and it is the second stage of the process that is described in the passage.

3. **Answer: C**
The passage states that the "third" of the "three" "stages" of the "process" is "the implementation of the solution." This is the third stage of the process, and it is the third stage of the process that is described in the passage.

4. **Answer: D**
The passage states that the "fourth" of the "three" "stages" of the "process" is "the evaluation of the solution." This is the fourth stage of the process, and it is the fourth stage of the process that is described in the passage.

5. **Answer: E**
The passage states that the "fifth" of the "three" "stages" of the "process" is "the monitoring of the solution." This is the fifth stage of the process, and it is the fifth stage of the process that is described in the passage.

[illegible]

APPROCHE D'INSERTION

Le projet adopte une approche d'implantation sensible à son milieu d'insertion tout en adressant les orientations de densification du territoire prévu par le Plan Métropolitain d'aménagement et de développement.

CHANGEMENTS EN DATE DU 24/04/2015
Alignement de la place centrale avec des éléments amovibles.
Retrait des arbres à grand développement dans le sensier vers la voie maritime.
Ajout d'arbres dans des bacs de plantation.
Séjour du point d'eau sur la place.

ALIGNEMENT VARIÉ SUR RUE

Une analyse fine du grain résidentiel existant a été effectuée afin d'en relever le caractère particulier et l'intégrer comme paramètre de base du réaménagement du site.

POROSITÉ VERTE

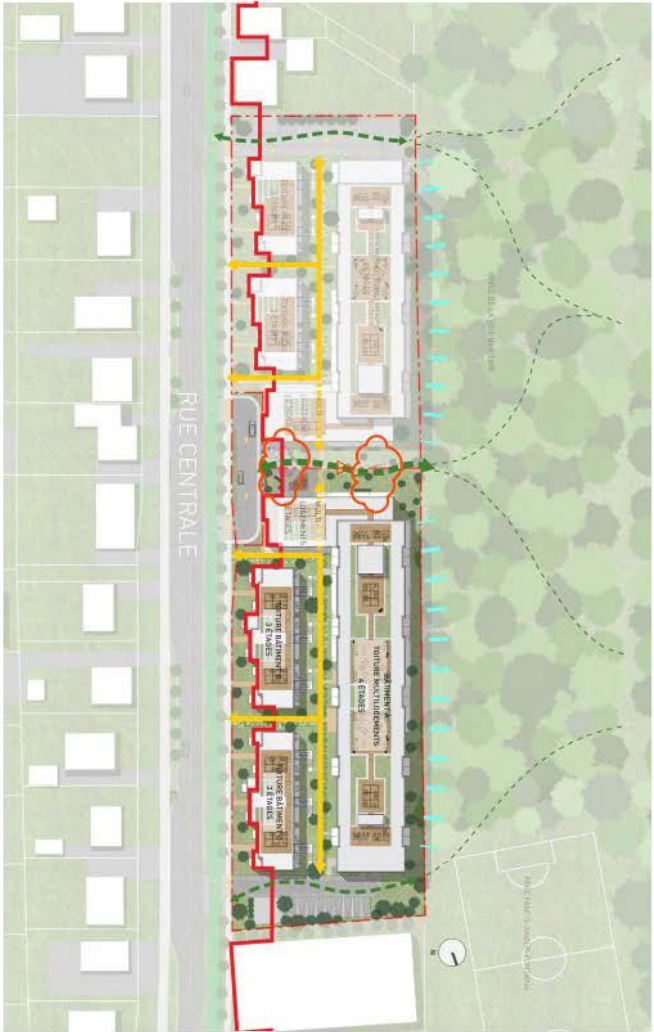
L'implantation morcelée permet une plus grande porosité, notamment depuis la rue Centrale vers le boisé et le parc existant. Des sentiers pourraient être développés dans le boisé de la voie maritime et être raccordés aux accès du site.

DESSERTE CENTRALE AU SITE

Afin de limiter les conflits entre la circulation véhiculaire, les cyclistes et les piétons, un accès principal situé au centre du site est proposé. Une desserte secondaire à l'extrémité du lot permet l'accès aux stationnements et la desserte technique du projet, notamment pour l'accès à la chambre annexe, la gestion des matières résiduelles et le déneigement.

FRONTALITÉ SUR DOMAINE MARITIME

Un nouveau front bâti sur le boisé de la voie maritime structure ce large espace ouvert. De facture plus contemporaine, la façade est traitée comme une façade principale.



Échange depuis la version du 03/06/2025

Pensé pour s'intégrer harmonieusement dans le paysage de Ville Sainte-Catherine, le projet mise sur la proximité au fleuve et aux espaces verts pour créer un milieu de vie unique et durable.

Le projet est subdivisé en plusieurs bâtiments qui permettent une grande variété de typologies de logements et par le fait même, une mixité sociale.

Les deux types de constructions proposés permettent de mettre en valeur les attraits planes du site tout en proposant une offre diversifiée de logements. Tandis que les plex articulent un rapport de proximité avec la rue Centrale, les barres panoramiques s'implantent avec subtilité dans le paysage.

Les bâtiments B et C forment deux bâtiments distincts délimitant l'interface avec la rue centrale. Des avancés et des retraits dans la façade créent une rythmique représentant les variations d'implantation des résidences avoisinantes.

TYPLOGIES RÉSIDENTIELLES

En premier lieu, les bâtiments B et C situés en avanture de projet s'implantent avec plusieurs décrochés de plans de façade afin de créer une expérience dynamique sur la rue. Ainsi, la cadre bâti vient rythmer le paysage des marcheurs plutôt que d'être imposant. Ces petits bâtiments, convenant parfaitement à une clientèle hâtive, jouissent de cours avant et d'accès directs depuis la rue. L'entree de cour qui favorise son animation.

À l'arrière, le bâtiment A offre une variété de typologies de logements accessibles par ascenseurs. Ces immeubles, peu visibles depuis le domaine public, profitent des vues dégagées sur la voie maritime, le boisé et la ville de Montréal.

Chaque logement bénéficiera d'un grand balcon ou d'une terrasse privée au sol ou en toiture.

ESPACES COLLECTIFS

L'animation des espaces communs destinés aux résidents du projet, telles les terrasses sur les toitures, participera à la relation avec l'interface publique grâce à des aménagements intégrés à l'architecture du projet.

Le cœur du projet, composé d'une place aménagée, d'un débarcadère et d'un lien végétalisé vers la bouscasse de la voie maritime, deviendra une destination sociale accessible à tous et dynamisée par la présence de commerces de proximité, des acteurs résidentiels et des sentiers de déambulation.

COMMERCE DE PROXIMITÉ

Deux commerces de proximité sont prévus au coeur et sur l'ensemble du projet. On propose qu'un des deux commerces soit de type dépanneur de quartier. Ces commerces sont accessibles depuis l'axe central du site sur la rue Centrale.

L'activité générée par ces commerces de proximité et la présence d'une placette centrale animera cette portion de la rue Centrale en créant un appel fort et vivant.



APPROCHE ARCHITECTURALE

TRAITEMENT DES MATÉRIAUX

L'approche architecturale s'inspire de l'architecture traditionnelle de la ville de Sainte-Catherine. Le choix des matériaux tels que la maçonnerie aux tonalités diversifiées permet au projet de s'intégrer dans son contexte environnant, favorisant ainsi un langage riche et diversifié. L'intégration de matériaux déjà présents à Sainte-Catherine permet de diversifier la proposition architecturale et de rappeler la présence de différents gabarits de bâtiments propres à la ville de Sainte-Catherine. Le projet de la rue Centrale devient donc une synthèse des différents langages architecturaux typiques de Sainte-Catherine.

Le traitement architectural des bâtiments en rénovation a été conçu pour créer une atmosphère plus familiale à échelle humaine. Au niveau de la rue, les entrées se démarquent par leur signalétique marquée par la présence de la marquise alignée dans l'interstice métallique conçu pour scander les volumes. Leur sentier d'accès individuel permettant ainsi de créer plusieurs adresses sur rue et de rendre dynamique ce milieu de vie.

Les façades du bâtiment de 4 étages, situ en arrière plan, sont recouvertes de maçonnerie claire en alternance avec un revêtement métallique. La couleur des fenêtres et des balcons, ainsi que leur position, varient selon le volume dans lequel ils s'intègrent, créant un effet dynamique dans l'architecture. Cette approche, qui vise à neutraliser la présence des volumes de 4 étages, permet au bâtiment de se fondre en arrière-plan et mettre en valeur les plexs à l'avant.



EXISTANT - BRIQUE MOUTONNET BRUNE



EXISTANT - BRIQUE MOUTONNET BRUNE ET REPERÇON EN MÉTAL PEINT CLAIR



EXISTANT - BRIQUE MOUTONNET BRUNE BEIGE



PROJETÉ - BRIQUE MOUTONNET BRUNE



PROJETÉ - BRIQUE MOUTONNET BRUNE ET REPERÇON EN MÉTAL PEINT CLAIR



PROJETÉ - BRIQUE MOUTONNET BRUNE BEIGE

APPROCHE ARCHITECTURALE

Traitement des matériaux

Les garde-corps en barrotins, typiques dans les bâtiments de 2 ou 3 étages résidentiels, ajoutent un effet de modénature et de raffinement à l'architecture. Leur finition noire ajoute une touche moderne et raffinée et préserve la clarté visuelle des façades. Pour ce qui est des garde-corps en verre transparents, ils répondent à l'objectif de maximiser la luminosité et l'ouverture des espaces extérieurs. Ce choix contribue à créer une ambiance aérienne et lumineuse, tout en respectant l'intégrité visuelle du bâtiment de plus grande hauteur et dont l'architecture proposée est de style plus contemporain. Inspiré par les éléments présents des bâtiments environnants, ces matériaux assurent une continuité esthétique avec le quartier environnant tout en apportant une touche de modernité qui contribue à enrichir l'identité architecturale de Sainte-Catherine.

En conclusion, l'approche contribue à forger l'architecture de Sainte-Catherine en combinant des matériaux traditionnels et contemporains. Le choix du traitement des matériaux assure une intégration réussie dans le tissu urbain tout en offrant une esthétique raffinée et contemporaine.



EXISTANT - BARRÉS EN BARROTINS NOIRS



EXISTANT - RÉTICENCE EN MÉTAL PRÉSENT TONCÉ



EXISTANT - GARDE-CORPS EN VERRES



PROJETÉ - BARRÉS EN BARROTINS NOIRS



PROJETÉ - RÉTICENCE EN MÉTAL PRÉSENT TONCÉ



PROJETÉ - GARDE-CORPS EN VERRES

Inchanga depuis la version du 03/06/2025

APPROCHE ARCHITECTURALE

Inchanga depuis la version du 03/06/2025



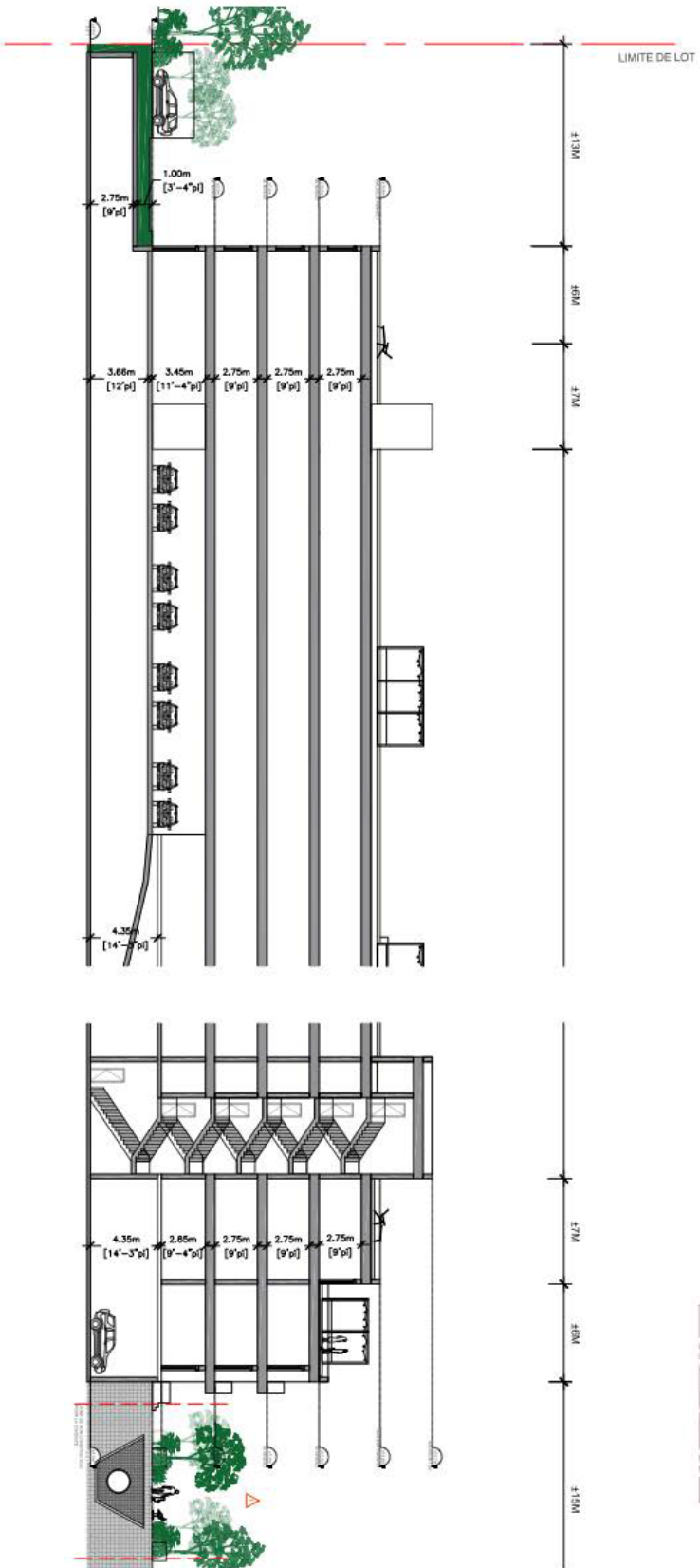
FAÇADE SUR RUE CENTRALE



FAÇADE SUR VOIE MARITIME

COUPE LONGITUDINALE TYPE

△ CHANGEMENTS EN DATE DU 04/04/2025
Ajout de bacs de plantation pour les arbres sur la place centrale.



1. LA PLACETTE CENTRALE



2. OEUVRE D'ART



3. LA TERRASSE PUBLIQUE



4. LA PLACE DE JEUX



5. LE SENTIER DE LA VOIE MARITIME



CHANGEMENTS EN DATE DU 04/2025

Perron du point d'eau sur la placette et remplacement par une oeuvre d'art centrale.

Ajout de bacs de plantation pour les arbres sur la place centrale.

Changement de la place de jeux pour des éléments amovibles en bois.

6. LA RUELE VERTE



7. LA SALLE DE RANGEMENT VÉLO



8. LE TOIT CULTIVABLE



9. LE TOIT PARTAGÉ



10. LE TOIT LOUNGE



COMPOSANTES

USAGES ET TYPOLOGIES

Le projet intègre un offre résidentielle diversifiée et de déclinant en deux typologies distinctes: la formule du bâtiment de 4 étages avec corridor central et la formule des bâtiments à 3 étages et accessibles directement depuis la rue Centrale et la rue intérieure du projet. La composante commerciale est quant à elle située au rez-de-chaussée et encadre la place centrale.

STATISTIQUES DE DÉVELOPPEMENT *

Superficie totale du terrain	± 6502,4 m²
Emprise au sol	± 3000 m²
Taux d'implantation	± 50%
Hauteur	± 15 m
Superficie brute totale (hors-sol)	± 10 575 m²
Densité (logements/1000m²)	17 log/1000m²
COS	± 165
Superficie brute résidentielle	± 10 486 m²
Superficie brute commerciale	± 90 m²
Nombre de logements	± 113
Nombre de log. bâtiment A	± 85
Nombre de log. par bâtiment (B et C)	± 28
Ratio de stationnement	1,5
Nombre de stationnement	± 170
Nombre de cases prévues pour visiteurs	7,5%
Pourcentage de végétalisation du site	32%
Nombre d'arbres	± 40

* données sujettes à variation lors de la mise en oeuvre du projet.



Inchangé depuis la version du 03/04/2025.

VUE DE LA PLACE CENTRALE

△ CHANGEMENTS EN DATE DU 04/04/2025
 Appasement de la placette centrale avec des éléments amovibles.
 Refrain des arbres à grand développement dans le secteur vers le nord.



VUE DE LA PLACE CENTRALE

CHANGEMENTS EN DATE DU 04/04/2025

Après les arbres à grand développement dans le sentier vers le nord, ajout d'arbres dans des bacs de plantation et ajout de structure amovible pour générer de l'ombre.



VUE DEPUIS LE BOISÉ DE LA VOIE MARITIME



CHANGEMENTS EN DATE DU 04/04/2025
 Suppression des arbres à grand développement dans le sentier vers le boisé.
 Ajout d'arbres dans des bacs de plantation et ajout de structure amovible pour générer de l'ombre.

ANIMATION DE LA COUR AVANT ET ACCÈS AUX PLEX

Inchanga depuis la version du 13/04/2025



PASSAGE VERS LA RUELLE ET DU RANGEMENT VÉLO DEPUIS LA RUE CENTRALE

Incubage depuis la version du 13/04/2025



VUE D'ENSEMBLE DU PROJET DEPUIS LA RUE CENTRALE

Incubage depuis la version du 13/04/2025

