

**EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE
DU CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD TENUE À
L'HÔTEL DE VILLE, LE MARDI 3 JUIN 2025, À 17 HEURES**

Sont présents à cette séance les membres du conseil Lyne Lefebvre, Jean-Marc Rochon, France Chenail, Stéphane Leduc, Patrick Rancourt, Jean-François Giroux et Sophie Sirois-Perras, sous la présidence de M. le maire suppléant Jean-François Giroux, formant quorum.

Sont absents M. le maire Miguel Lemieux et M. le conseiller Normand Amesse, lesquels ont motivé leur absence.

**2025-06-320 ADOPTION FINALE DE LA RÉOLUTION - PPCMOI2025-0065 - FUTUR 1785,
RUE TOUGAS**

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par M^{me} Karine Deschênes-Paquette, concernant le futur 1785, rue Tougas, sur une partie du lot 6 620 349 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, dans une partie de la zone C-232-2, afin de permettre la construction d'une habitation multifamiliale de 100 logements sociaux, pour une clientèle de personnes âgées autonomes;

ATTENDU QUE la demande comprend les éléments dérogatoires au *Règlement 150 concernant le zonage* suivants :

- l'usage d'habitation multifamiliale, sans mixité obligatoire, alors que cet usage n'est pas autorisé dans la zone et que la mixité y est obligatoire;
- le nombre de logement à un maximum de 100, alors que la limite est actuellement de 60 dans la zone, pour un bâtiment isolé;
- le stationnement uniquement de surface, alors que le stationnement souterrain est exigé dans la zone;
- un nombre de cases de stationnement de 19 pour 100 logements, soit un ratio de 0,19 case / logement, alors que le ratio minimal exigé est de 0,75 case / logement pour cet usage;
- l'exemption de l'application de l'article 13.10 relativement au bruit aux abords du boulevard Mgr Langlois, alors qu'il est applicable dans la zone;

CONSIDÉRANT QUE la demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme;

ATTENDU QUE le projet respecte, sous réserve des conditions énoncées, les critères d'évaluation du *Règlement 402 concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*;

CONSIDÉRANT QUE le site choisi pour le projet, dans le secteur Moco du Plan particulier d'urbanisme (PPU), permettra une bonne qualité de vie et la mobilité des personnes âgées;

ATTENDU QUE le nombre de logement à 100 sera cohérent avec le secteur qui comporte d'autres zones qui permettent ce nombre de logement. La hauteur de 6 étages du projet est déjà autorisée dans la zone, donc les bâtiments voisins qui seront construits pourront bien s'y intégrer;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'autorisation d'un PPCMOI peut déroger à la réglementation d'urbanisme en vigueur, conformément à l'article 93 du *Projet de loi n° 31 (2024, chapitre 2) Loi modifiant diverses dispositions législatives en matière d'habitation*;

CONSIDÉRANT QUE le projet répond aux critères dudit article 93 et que ce pouvoir particulier, dit « super-pouvoir », a été appliqué à la procédure d'autorisation du présent projet PPCMOI2025-0065;

CONSIDÉRANT la tenue de l'assemblée publique de consultation le 28 mai 2025;

VU la recommandation favorable émise par le comité consultatif d'urbanisme, sous certaines conditions;

Il est proposé par M. le conseiller Stéphane Leduc,
appuyé par M. le conseiller Jean-Marc Rochon,
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de PPCMOI2025-0065, autorisant la construction d'une habitation multifamiliale de 100 logements sociaux pour une clientèle de personnes âgées autonomes, à l'égard d'une partie du lot 6 620 349 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions suivantes :

- l'usage d'habitation multifamiliale, sans mixité obligatoire, alors que cet usage n'est pas autorisé dans la zone C-232-2 et que la mixité y est obligatoire;
- le nombre de logement à un maximum de 100, alors que la limite est actuellement de 60 dans la zone C-232-2, pour un bâtiment isolé;
- le stationnement uniquement de surface, alors que le stationnement souterrain est exigé dans la zone C-232-2;
- un nombre de cases de stationnement de 19 pour 100 logements, soit un ratio minimal de 0,19 case / logement, alors que le ratio minimal exigé est de 0,75 case / logement pour l'usage d'habitation multifamiliale de 20 logements et plus (article 9.2.8.2 a) 3) du *Règlement 150 concernant le zonage*);
- l'exemption de l'application de l'article 13.10 relatif au bruit aux abords du boulevard Mgr Langlois dans le *Règlement 150 concernant le zonage*, alors qu'il est applicable dans la zone C-232-2;
- l'exemption de l'application du *Règlement 153 concernant les plans d'implantation et d'intégration architecturale* pour le projet, alors que tout projet y est assujéti dans la zone C-232-2;

le tout tel que présenté sur le Cahier de présentation du projet « Logements sociaux pour aînés - Présentation du concept architectural Salaberry-de-Valleyfield - Option A », émis le 28 avril 2025 et réalisé par Yelle Maillé architectes, et aux conditions suivantes :

- le respect des plans soumis pour la demande de PPCMOI;
- un agencement de couleurs des revêtements rouge;

QUE toute autre disposition réglementaire non incompatible avec la présente autorisation s'applique;

QUE la présente autorisation donnée par le conseil ne dispense pas le requérant à obtenir, le cas échéant, tout permis, certificat d'autorisation, approbation ou avis requis en vertu d'une loi ou d'un règlement.

ADOPTÉ