

**EXTRAIT DU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU  
CONSEIL DE LA VILLE DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD TENUE À L'HÔTEL  
DE VILLE, LE MARDI 18 NOVEMBRE 2025, À 19 HEURES**

Sont présents à cette séance les membres du conseil Michel Martinet, Jean-Marc Rochon, France Chenail, Stéphane Leduc, Stéphanie Amesse, Patrick Rancourt, Jean-François Giroux et Sophie Sirois-Perras, sous la présidence de M. le maire Miguel Lemieux, formant la totalité des membres du conseil.

**2025-11-615 PRÉSENTATION ET ADOPTION DU SECOND PROJET DE RÉSOLUTION -  
DEMANDE DE PPCMOI2024-0036 POUR LE FUTUR 21, RUE VICTORIA**

ATTENDU QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée par M. Jonathan Pigeon et M<sup>me</sup> Marilyn Laferrière, pour et nom de l'entreprise 9502-3875 Québec Inc., concernant les lots 5 818 495, 4 516 080, 4 516 081 et 4 516 083 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, sur la rue Victoria Est et la rue Morin, dans une partie de la zone C-584, afin de permettre la construction d'une habitation quadrifamiliale et d'une habitation multifamiliale de 12 logements;

ATTENDU QUE pour le projet, les éléments dérogatoires au *Règlement 150 concernant le zonage de la Ville de Salaberry-de-Valleyfield* sont les suivants :

- Un usage d'habitation quadrifamiliale (h1b) et un usage d'habitation multifamiliale de 12 logements maximum (h1c), alors que ledit Règlement 150 prévoit, pour la zone C-584, seulement des usages commerciaux mixtes avec un (1) seul logement;
- Une marge latérale minimum à 2,5 mètres, alors que ledit Règlement 150 prévoit, pour la zone C-584, une marge latérale minimum à 3 mètres pour les usages actuellement autorisés;
- Une profondeur de lot à 28 mètres pour un usage d'habitation quadrifamiliale, alors que ledit Règlement 150 prévoit, pour la zone C-584, une profondeur de lot minimum à 30 mètres pour les usages actuellement autorisés;
- Une augmentation du pourcentage de largeur totale d'entrée charretière par rapport à la largeur du lot, pour l'habitation quadrifamiliale, à 48 %, alors que ledit Règlement 150, à l'article 9.1, exige une largeur totale des entrées charretières qui ne doit pas dépasser 40 % de la largeur du lot;
- Une réduction de la largeur minimale à 0,6 mètre pour un espace vert à aménager le long d'une ligne latérale, alors que ledit Règlement 150, à l'article 10.8.1, exige un espace vert de 1 mètre minimum pour une habitation multifamiliale;

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 projet de densification douce vient bonifier l'offre en logement du secteur de la rue Victoria;

CONSIDÉRANT QUE le projet présente une architecture de qualité et un verdissement important du terrain;

CONSIDÉRANT QUE des démarches restent à faire concernant le retrait d'une partie du terrain de la liste des terrains contaminés;

CONSIDÉRANT QUE l'évaluation environnementale phase 3 reste à compléter;

CONSIDÉRANT QUE la Ville ne peut délivrer de permis de lotissement et de construction sur un terrain inscrit sur la liste des terrains contaminés;

ATTENDU QUE lors de l'évaluation environnementale phase 2, des traces de contaminant ont été perceptibles que sur seulement un échantillon sur une partie du lot 4 516 080;

ATTENDU QUE les démarches sont entreprises pour finaliser la réalisation des travaux de décontamination du terrain en amont du dossier de PPCMOI;

CONSIDÉRANT la tenue de l'assemblée publique de consultation le 11 novembre 2025;

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

Il est                                   proposé par M<sup>me</sup> la conseillère France Chenail,  
appuyé par M. le conseiller Michel Martinet,  
et résolu à l'unanimité

D'accepter la demande de PPCMOI2024-0036 autorisant la réalisation d'un projet de construction d'une habitation quadrifamiliale et d'un bâtiment multifamilial de 12 logements, dans une partie de la zone C-584, à l'égard des lots 5 818 495, 4 516 080, 4 516 081 et 4 516 083, du cadastre du Québec, circonscription foncière de Beauharnois, en dérogation aux dispositions relatives à l'usage, les marges latérales de terrain, la profondeur d'un lot, la largeur d'entrée charretière et la largeur minimale des espaces verts le long d'une ligne latérale du *Règlement 150 concernant le zonage*, le tout tel que présenté sur le cahier de projet portant le numéro de dossier AR22-3611 réalisé par J. Dagenais Architecte, daté du 3 avril 2024, aux conditions suivantes :

- Que la décontamination du sol restant et le retrait de la liste des terrains contaminés soient effectués en amont de la démarche du PPCMOI, considérant qu'aucun permis de lotissement ou de nouvelle construction ne pourra être émis avant la complétion de ces étapes;
- Le propriétaire doit démontrer sa capacité financière à assumer le coût du projet et à le réaliser, tel que présenté par le dépôt d'une garantie financière de 10 000 \$ avant l'obtention du permis de construction, sous forme de lettre de crédit bancaire ou de traite bancaire, valide jusqu'à la fin des travaux;

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